

# **Chapitre I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U (sauf secteurs Uy, Uyi, Uym, Uz et Uzi, qui font l'objet du chapitre II)**

Les zones urbaines (zones U), comprennent les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter, et sont divisées en quatorze secteurs (à l'exception de ceux qui sont concernés par le chapitre suivant):

- le secteur U strict, correspondant à la plus grande partie des zones urbanisées de la commune à vocation principale d'habitat,
- le secteur Ui, partie du secteur U strict, à risque d'inondation
- le secteur Ui2, partie du secteur U strict, à risque d'inondation faible
- le secteur Um, partie du secteur U strict, à risque d'effondrement de terrain
- le secteur Ua, correspondant à certains terrains urbanisés de la commune, à vocation principale d'habitat, légèrement décentralisés ou sur les coteaux, et à ce titre, moins denses,
- le secteur Uai, partie du secteur Ua, à risque d'inondation
- le secteur Ub, correspondant à certains terrains urbanisés de la commune, à vocation principale d'habitat, principalement occupés par des immeubles collectifs, dont la hauteur est plus importante,
- le secteur Ubi, partie du secteur Ub, à risque d'inondation
- le secteur Ubm, partie du secteur Ub, à risque d'effondrement de terrain
- le secteur Uc, correspondant aux terrains de l'Espace Gilbert Grenier

## **Article U 1 Occupations et utilisations du sol interdites**

- 1.1 Les nouvelles installations engendrant des nuisances incompatibles avec leur environnement.
- 1.2 Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes :
  - permanents (art. R-443-7)
  - saisonniers (art. R-443-8.1)

Le stationnement des caravanes (art. 443-4)

- 1.3 Les divers modes d'utilisation des sols prévus à l'article R.442.2 du Code de l'Urbanisme, à l'exception, dans le cadre de l'application de l'article 2, des aires de stationnement ouvertes au public, des aires de jeux et de sport ainsi que les affouillements et exhaussements du sol nécessaires à l'urbanisation et à l'aménagement de la zone.

- 1.4 Dans les secteurs Ui, Uai et Ubi, tout nouveau logement, tout agrandissement de plus de 20m<sup>2</sup> de surface SHOB et tout changement d'affectation.
- 1.5 Dans le secteur Ui2, tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol sauf ceux visés à l'article U2.
- 1.6 Dans les secteurs Um, Uam et Ubm, la construction de nouveaux bâtiments (à l'exception de leur agrandissement de moins de 20m<sup>2</sup> de surface SHOB) et le changement d'affectation des bâtiments existants
- 1.7 Toutes décharges de déchets industriels
- 1.8 Dans les zones Ui, Ui2, Uai et Ubi, et sur tous les terrains situés à moins de 20m des rivières, les remblais ou tout ouvrage susceptibles de gêner le libre écoulement des eaux, ou de provoquer le détournement du lit du cours d'eau, sauf pour la réalisation d'ouvrages hydrauliques publics visant à lutter contre les inondations.
- 1.9 Le remblaiement des mares ou la suppression de tout obstacle naturel aux ruissellements (haies, talus, etc.)

## **Article U 2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

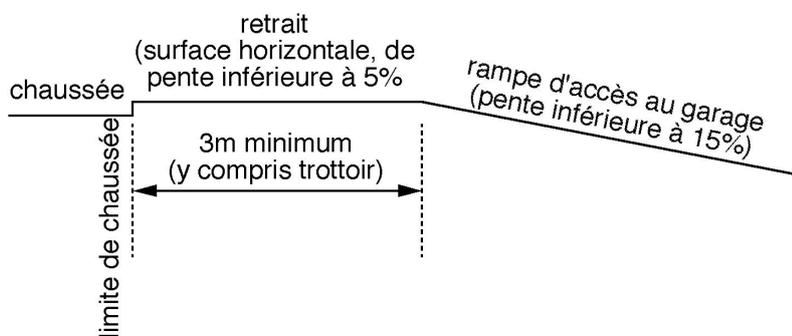
Peuvent être autorisés:

- 2.1 Sauf dans les secteurs Ui, Um, Uai, Ubi et Ubm, les constructions ou installations (y compris les installations classées ou non d'activités commerciales ou artisanales, y compris leur extension à condition de ne créer aucune nuisance pour le voisinage), et à condition d'être compatibles (en ce qui concerne la nature et la quantité des effluents) avec les infrastructures existantes.
- 2.2 Dans le secteur Ui2, le changement de destination des bâtiments existants vers le logement, sauf en rez-de-chaussée, et à condition de disposer :
  - soit d'un dégagement débouchant hors de la zone inondable,
  - soit d'un accès hors zone inondable pour les services de secours.
- 2.3 Dans le secteur Ui2, le changement de destination des bâtiments existants vers le logement en rez-de-chaussée, à condition de disposer d'un accès direct hors de la zone inondable,
- 2.4 Dans le secteur Ui2, à l'intérieur des bâtiments existants, la création de bureaux, de commerces, de locaux à destination artisanale ou de constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, y compris s'ils relèvent du régime des établissements recevant du public, à condition de ne créer aucune nuisance (bruit, odeur, etc.) pour le voisinage.
- 2.5 Sans application des articles U6, U7, U10, U12, U13 et U14, s'ils rendaient l'opération impossible, la reconstruction sur place des constructions détruites à la suite d'un sinistre (sauf en ce qui concerne les secteurs Ui, Ui2, Uai et Ubi les constructions détruites à la suite d'une inondation, et en ce qui concerne les

secteurs Um, et Ubm, les constructions détruites à la suite d'un mouvement de terrain), avec une surface de plancher au maximum équivalent.

### **Article U 3 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

- 3.1 Toute construction ou installation doit être desservie par une voie publique ou privée dont toutes les caractéristiques correspondent à sa destination.
- 3.2 Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques ou privées, l'accès, sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdit.
- 3.3 En cas de garage en sous sol, la rampe d'accès au garage, dont la pente ne devra pas être supérieure à 15%, observera un retrait (surface horizontale ou en pente inférieure à 5%) de 3m par rapport à la limite parcellaire (voir croquis ci-après).



- 3.4 Lorsque les terrains ne sont accessibles que par la route nationale n°27 ou la route départementale n°51, une entrée charretière est obligatoire (dans le cas où un autre accès est possible par une autre voie, l'accès par la route nationale ou la route départementale est interdit).

### **Article U 4 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement, ainsi que les conditions de réalisation d'un assainissement individuel**

#### 4.1 EAU POTABLE

Le branchement sur le réseau public d'eau potable par canalisations enterrées est obligatoire, pour toute opération nouvelle le nécessitant.

#### 4.2 ASSAINISSEMENT EAUX USEES

En zone d'assainissement collectif, le raccordement des eaux usées au réseau collectif est obligatoire pour toute opération nouvelle le nécessitant. Les eaux résiduaires industrielles, artisanales ou commerciales seront rejetées au réseau public après pré-traitement éventuel et à condition que le débit et les caractéristiques des effluents soient compatibles avec les caractéristiques de

fonctionnement de l'ouvrage collectif, et satisfassent à la réglementation en vigueur.

Dans les zones proches de la rivière, une attention particulière devra être portée à l'étanchéité des réseaux, compte tenu de la proximité de la nappe phréatique, de manière à éviter tout risque de mélange.

Si le réseau public d'assainissement n'existe pas à proximité ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur à la date de la demande de permis de construire doit être installé.

#### 4.3 ASSAINISSEMENT PLUVIAL

Pour toute nouvelle construction, une gestion intégrée des eaux pluviales à la parcelle ou à l'échelle d'une opération groupée est à prévoir pour limiter les ruissellements vers les fonds.

Avant rejet, les eaux pluviales devront être régulées par des dispositifs adaptés (bâche de stockage-régulation, drains d'infiltration, ...). Sauf impossibilité technique, l'infiltration des eaux sera privilégiée.

De plus, la construction de dispositifs particuliers de prétraitement tels que dessableurs ou déshuileurs notamment à l'exutoire des parcs de stationnement pourra être demandé.

Dans l'attente du zonage pluvial réglementaire, les dispositifs correspondants seront dimensionnés sur la base au minimum des événements pluviométriques vicennaux et le débit rejeté sera limité au maximum à 10 l/s/ha.

En tout état de cause, l'ensemble des dispositifs devra être conforme à la réglementation en vigueur à la date du dépôt de permis de construire. En particulier, les prescriptions de la Communauté de l'Agglomération Rouennaise contribuant à la lutte contre les inondations et les ruissellements, notamment celles du règlement d'assainissement, devront être respectées.

#### 4.4 ELECTRICITE - TELEPHONE

Les branchements électriques et téléphoniques doivent être enterrés. Quand le réseau public est aérien, les branchements doivent être réalisés en aéro-souterrain (c'est à dire que le réseau privé doit être enterré, et déboucher sur un dispositif permettant le branchement sur le réseau public, à l'extérieur de la propriété)

### **Article U 5 Superficie minimale des terrains constructibles, lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif**

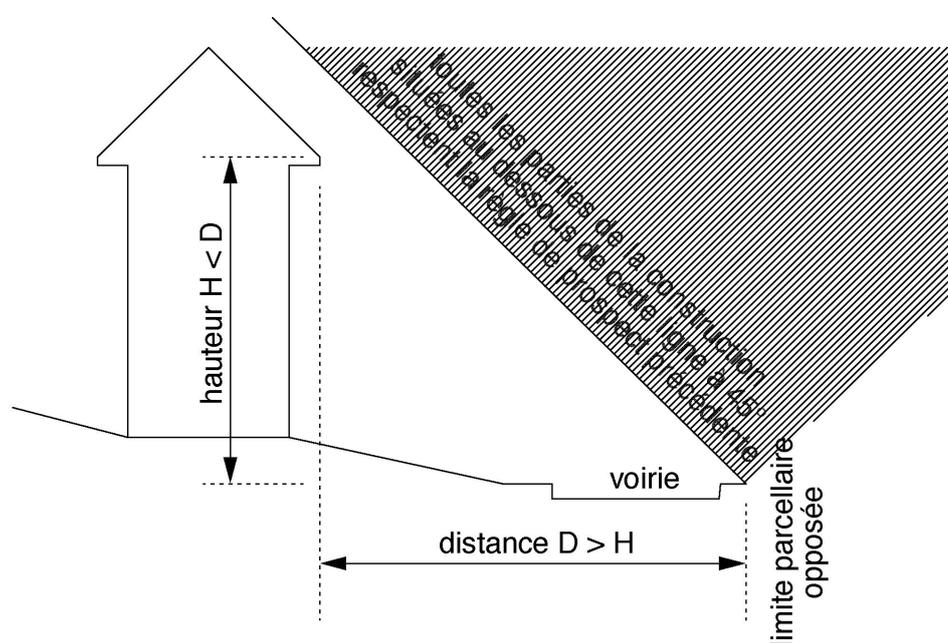
Dans le cas où le réseau d'assainissement des eaux usées n'existe pas à proximité ou dans le cas d'une impossibilité technique de raccordement, le

terrain, pour être constructible, doit offrir une surface minimale de 1200 m<sup>2</sup> par logement.

## Article U 6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées:

- 6.1 soit à l'alignement des voies publiques, en particulier s'il existe une architecture constituant un alignement visuel de fait qu'il conviendra alors de respecter.
- 6.2 soit en retrait minimal de 5 m.
- 6.3 Dans tous les cas d'application de l'article 6.2 précédent, la distance horizontale entre la construction et le côté opposé d'une voie publique ne doit pas être inférieure à la différence de hauteur (voir croquis ci-après).

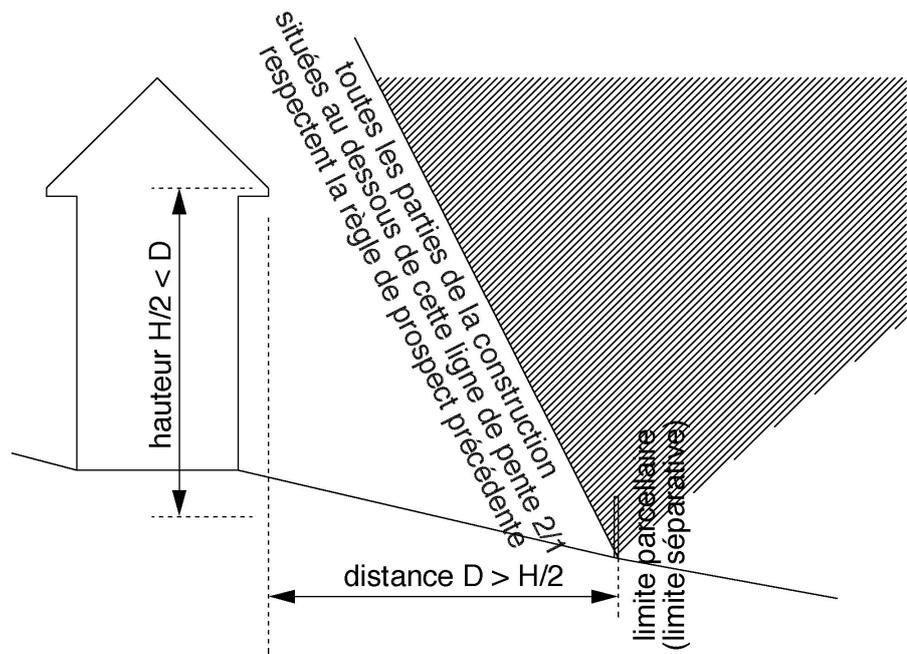


- 6.4 En limite du Cailly, les constructions seront édifiées à une distance minimale de 4m de la rive du Cailly. Cette bande de 4m devra être plantée ou enherbée.
- 6.5 En limite du secteur Uz, les constructions seront édifiées à une distance minimale de 30m de l'axe de la voie ferrée la plus proche.

## Article U 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées:

- soit en limite séparative
- soit à une distance minimale en tout point de la limite au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment avec un minimum de 3,00m (voir croquis ci-après).



## Article U 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Pas de prescription spéciale

## Article U 9 Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions (surface projetée au sol de toutes les surfaces couvertes) ne peut être supérieure à 60% de la surface du terrain.

## Article U 10 Hauteur maximale des constructions

- 10.1 Dans les secteurs autres que Ub et Ubm, la hauteur mesurée verticalement de tout élément d'une construction d'habitation offrant les performances énergétiques du label BBC 2005, ne devra pas, par rapport à la partie du terrain existant qu'il surplombe, excéder 15m.

Dans les secteurs autres que Ub et Ubm, la hauteur de toutes les autres constructions d'habitation, y compris sur terrain en pente, ne devra pas, en tout point du terrain, excéder:

- ni deux étages droits sur rez-de-chaussée plus un niveau de comble habitable.
- ni 15m.

La hauteur est mesurée verticalement en tous points à partir du sol existant, cheminées et autres superstructures exclues.

- 10.2 Dans les secteurs Ub et Ubm, la hauteur mesurée verticalement de tout élément d'une construction d'habitation offrant les performances énergétiques du label

BBC 2005, ne devra pas, par rapport à la partie du terrain existant qu'il surplombe, excéder 18m

Dans les secteurs Ub et Ubm, la hauteur de toute construction d'habitation, y compris sur terrain en pente, ne devra pas, en tout point du terrain, excéder:

- ni quatre étages droits sur rez-de-chaussée plus un niveau de comble habitable.
- ni 18m

La hauteur est mesurée verticalement en tous points à partir du sol existant, cheminées et autres superstructures exclues.

10.3 La hauteur ne pourra excéder 12m hors tout pour les autres constructions (sauf pour les équipements publics, dont la hauteur peut aller jusqu'à 25m)

10.4 La hauteur est mesurée verticalement en tous points à partir du sol existant, cheminées et autres superstructures exclues.

## **Article U 11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

### 11.1 Généralités

11.1.1 Le permis de construire peut être refusé pour des constructions ou installations ne présentant pas d'unité d'aspect, ni de réel équilibre dans le jeu des volumes, l'emploi des matériaux, le rythme et les proportions des percements, la modénature et la coloration des parements de façades.

Dans un ensemble de constructions présentant une unité de volume, de matériaux, de couleur ou de style, le permis de construire peut être refusé si les travaux projetés sont de nature à rompre l'harmonie de l'ensemble, principalement si la composition des façades ne tient pas compte des modules du bâti existant.

11.1.2 En cas de travaux de transformation ou d'agrandissement de constructions existantes de qualité ou de constructions d'annexes, ceux-ci doivent respecter ou restituer le caractère de l'ensemble.

### 11.2 Adaptation au sol

11.2.1 Les constructions doivent être adaptées par leur type ou leur conception à la topographie du sol et non le sol à la construction.

11.2.2 Sur les terrains plats, la cote du rez-de-chaussée ne doit pas excéder 1,0 m au-dessus du terrain naturel mesuré en tout point de la construction.

### 11.3 Aspect

Tant sur les constructions que sur les clôtures, les maçonneries doivent présenter des teintes en harmonie avec celles des matériaux rencontrés sur les bâtiments environnants

## 11.4 Toitures

- 11.4.1 Les toitures des constructions d'habitation devront être réalisées soit en ardoise ou tuile, soit en matériau d'aspect équivalent. Des matériaux différents (zinc, inox,..) peuvent être éventuellement acceptés dans le cas d'une architecture contemporaine de qualité s'intégrant au site.
- 11.4.2 Pour les constructions artisanales, les matériaux de couverture seront de couleur foncée ardoise ou tuile.

## 11.5 Clôtures

- 11.5.1 Les murs de clôtures sur rue doivent être traités en harmonie avec les façades des constructions. La nature, la hauteur et l'aspect des clôtures doivent s'harmoniser avec les lieux avoisinants.
- 11.5.2 Les clôtures en plaque de béton sont interdites (sauf en soubassement sur une hauteur maximale de 0,5m).
- 11.5.3 Les clôtures végétales seront constituées de haies vives d'essence locale ou régionale (charme, hêtre, houx, cornouiller, noisetier, troène...).
- 11.5.4 Les clôtures réalisées en maçonnerie ne devront pas être revêtues uniquement d'enduit, mais comporter des modénatures en briques (harpes, bandeaux...), en privilégiant les modèles traditionnels en briques et silex.
- 11.5.5 Dans les zones Ui, Ui2, Uai, Ubi et en bordure de rivière, les clôtures devront être ajourées afin de permettre la libre circulation des eaux

## **Article U 12 Obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement**

- 12.1 Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules, il est exigé pour les constructions à usage d'habitat, deux places par unité de logement, sur le terrain privatif (y compris celles prévues dans un garage).
- 12.2 Pour les autres constructions et installations le nombre de places de stationnement sera adapté en fonction des projets, sur la base minimale d'une place par 50m<sup>2</sup> de SHON. Cette règle ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, pour lesquels le nombre de places de stationnement sera uniquement adapté en fonction du projet.
- 12.3 Chaque garage fermé devra être dimensionné pour que puisse y être stationnés deux vélos pour chaque automobile qu'il peut contenir
- 12.4 En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement automobile, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain, situé à moins de 300m du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition

qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites-places. La surface à prendre en compte pour ces parcs de stationnement complémentaires est de 25m<sup>2</sup> par place, y compris les accès.

- 12.5 Pour les projets portant sur des bâtiments existants, ces exigences sont diminuées du nombre d'aires de stationnement calculé par application des articles 12.1 et 12.2 aux surfaces existantes avant travaux.

### **Article U 13 Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations**

- 13.1 Les espaces non bâtis de toute parcelle, les espaces communs et les espaces libres des aires de stationnement devront être plantés et ne peuvent être occupés, même à titre provisoire par des dépôts.
- 13.2 Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 100m<sup>2</sup> de terrain.
- 13.3 Les espaces non bâtis doivent être plantés à raison d'un arbre pour 200m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette.
- 13.4 Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'essence locale.

### **Article U 14 Coefficient d'occupation du sol défini par l'article R. 123-10**

Les COS applicables sont les suivants:

dans les secteurs U, Ui et Um:	0,8
dans les secteurs Ua, Uai, Uam et Uaim :	0,6
dans les secteurs Ub, Ubi, Ubm et Uc ;	1,1

Les constructions offrant les performances énergétiques du label BBC 2005 peuvent faire l'objet d'un dépassement de ces COS de 30% (à l'exception de celles qui sont situées dans le périmètre de protection d'un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques défini par l'article L. 621-30-1 du code de l'urbanisme, pour lesquelles ce dépassement ne peut excéder 20%).

En cas d'agrandissement de constructions existantes qui ne respectent pas ce label, ou en cas de constructions nouvelles sur un terrain où existent déjà des constructions ne respectant pas ce label, les dépassements autorisés ci-dessus sont affectés d'un ratio égal au rapport entre les surfaces SHON nouvelles et les surfaces SHON totales.