

## CHAPITRE I DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC (Urbaine Centrale)

Nota : Des secteurs de protection ou de risques sont repérés aux documents graphiques sous la forme de trames, les prescriptions particulières les concernant figurent à la fin de ce règlement, elles se superposent aux dispositions du règlement pour chacune des zones.

### SECTION I Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

#### Article UC-1 Occupations et utilisations du sol interdites

- 1.1 Les constructions à usage agricole, forestière et industrielles
- 1.2 En secteur de zone UCa, les constructions à usage d'artisanat et d'entrepôt, sauf celles visées à l'article 2
- 1.3 Dans le reste de la zone, les constructions à usage d'artisanat, d'entrepôt, de commerce sauf celles visées à l'article 2.
- 1.4 Les installations de camping et de caravaning et le stationnement isolé, de caravanes, de plus de trois mois.
- 1.5 Les parcs d'attractions dès lors qu'ils sont ouverts au public
- 1.6 Les dépôts de véhicules lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins 10 unités
- 1.7 Les garages collectifs de caravanes
- 1.8 Les affouillements et exhaussements du sol, si leur superficie est supérieure à 100 m<sup>2</sup> et que leur hauteur dans le cas d'un exhaussement est supérieure à 2m sauf ceux visés à l'article 2
- 1.9 La suppression de tout obstacle aux ruissellements tels que haies, talus, fossés, mares, bassins est interdite.

#### Article UC-2 Occupations et utilisations du sol soumises à conditions spéciales

- Peuvent être autorisées :
- 2.1 Les constructions et installations autorisées à condition que le niveau, du rez de chaussée des constructions, se trouve à 30 centimètres au dessus des côtes de référence de la Seine mentionnées au PPRI.
  - 2.2 Les activités artisanales à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage de nuisances ou de risques occasionnées par le bruit, les émanations d'odeurs, la fumée, les poussières, les dépôts, entreposages et la circulation.
  - 2.3 Les installations à condition qu'il n'en résulte pas pour les zones d'habitat de nuisances ou dangers conséquents et que l'activité principale les accueillant soit liée à des commerces, à des bureaux ou des services destinés à la population.
  - 2.4 En dehors du secteur de zone UCa, les constructions à usage d'activités commerciales à condition d'être compatibles avec le cadre environnant, notamment dans l'importance des volumes bâtis par rapport à l'habitat avoisinant.
  - 2.5 Les constructions nouvelles à usage d'entrepôt à condition qu'elles soient liées à l'activité principale de l'unité foncière (activité commerciale, de bureaux, d'artisanat, hébergement hôtelier, constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif).
  - 2.6 Les affouillements et exhaussements de sol nécessaires à l'urbanisation de la zone ou liés aux équipements d'infrastructures ou liés à la lutte contre les inondations.

## **SECTION II Conditions de l'occupation du sol**

### **Article UC-3 Accès et voirie**

#### 3.1 Accès

3.1.1 Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise la preuve de l'existence d'une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

3.1.2 Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui représenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

3.1.3 Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de telle manière que :

- la visibilité soit suffisante et la sécurité assurée.
- l'espace neutralisé sur les voies publiques pour la réalisation des accès soit minimisé.

3.1.4 Les voies ou rampes d'accès aux futures habitations et notamment aux sous-sols doivent être conçues de façon à éviter que les eaux pluviales des voiries ne les inondent.

#### 3.2 Voirie

3.2.1 Les voiries publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et de collecte des déchets ménagers.

3.2.2 Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages auxquelles elles sont destinées ou aux opérations qu'elles doivent permettre.

3.2.3 Les voies privées ouvertes à la circulation générale se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules visés en 3.2.1 puissent faire demi-tour. Leur longueur ne peut excéder 50m, ni desservir plus de 10 logements.

### **Article UC-4 Desserte par les réseaux**

#### 4.1 Eau potable

Toute construction, installation ou lotissement nécessitant une alimentation en eau doit être raccordé au réseau public d'eau potable.

#### 4.2 Assainissement eaux usées

4.2.1 Toute construction, installation, générant des eaux usées, doit obligatoirement être raccordée aux égouts publics destinés au recueil des eaux domestiques. Le raccordement peut être conditionné à l'obligation d'un traitement préalable

4.2.2 Les eaux résiduaires industrielles doivent être évacuées conformément aux dispositions des articles R.111-8 et R111-12 du Code de l'Urbanisme.

#### 4.3 Assainissement eaux pluviales

4.3.1 Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux dans le milieu récepteur (fossés, cours d'eau).

- 4.3.2 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 demandée.  
Pour les opérations d'aménagement, dans l'attente du zonage pluvial règlementaire, les dispositifs correspondants seront dimensionnés sur la base au minimum des événements pluviométriques centennaux et le débit rejeté sera limité au maximum à 2l/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 Electricité, gaz, télécommunications

- 4.4.1 Tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension, non destinés à desservir une construction ou une installation existante ou autorisée sont interdits.
- 4.4.2 Les branchements aux réseaux de distribution d'électricité, de gaz, de télécommunication, de télédiffusion et de fluides divers sont exigés en souterrain, ou masqués sans survol du domaine public ou privé.

### **Article UC-5 Caractéristiques des terrains**

Il n'est pas fixé de prescriptions particulières

### **Article UC-6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

- 6.1 Les constructions devront être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques.
- 6.2 Lorsque les constructions principales des deux parcelles contiguës sont implantées en retrait, elles pourront être implantées en alignement, avec l'une des deux constructions contiguës.
- 6.3 Toute construction à usage d'habitation, devra être édifiée à plus de 30 m de l'axe de la chaussée de la RD6015. Les autres constructions devront être édifiées à plus de 20m de l'axe de la chaussée de la RD6015.
- 6.4 Malgré les dispositions des alinéas précédents, l'aménagement, la transformation ou la réhabilitation d'immeubles existants qui ne respecteraient pas déjà ces règles d'implantation peuvent être autorisés dans leurs implantations d'origine.  
. Cette disposition vise notamment les immeubles qui, par leur qualité architecturale, leur destination actuelle ou pour tout autre motif, méritent d'être conservés.
- 6.5 Les agrandissements mesurés des bâtiments existants, les annexes, jointives ou non, de faible importance, et les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif pourront, outre les dispositions des articles 6.1 à 6.4, être implantés avec un recul au moins égal à celui de la construction existante.

### **Article UC-7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

- 7.1 A l'intérieur d'une bande de 15m de largeur comptée à partir de l'alignement

- 7.1.1 Pour les parcelles de moins de 11m de façade sur rue, les constructions devront être implantées d'une limite latérale à l'autre
- 7.1.2 Pour les parcelles de plus de 11m de façade sur rue, les constructions devront être implantées sur au moins une limite latérale. En cas de retrait sur une limite, celui-ci devra être au moins égal à 3m.
- 7.1.3 Les agrandissements mesurés des bâtiments existants, les annexes jointives ou non de faible importance, et les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectifs, pourront, outre les dispositions de l'article 7.1.1, être implantés avec un recul au moins égal à la moitié de la hauteur totale du bâtiment à construire.
- 7.2 Au delà de la bande de 15m de largeur à compter à partir de l'alignement
- 7.2.1 Les constructions seront implantées avec un recul au moins égal à la moitié de la hauteur totale du bâtiment à construire avec un minimum de 3m.
- 7.2.2 Les constructions ou parties de constructions n'excédant pas 2,30m à l'égout pourront s'implanter soit en limite soit avec un recul au moins égal à la moitié de la hauteur totale du bâtiment à construire.
- 7.3 Malgré les dispositions des alinéas précédents, l'aménagement, la transformation ou la réhabilitation d'immeubles existants qui ne respecteraient pas déjà ces règles d'implantation peuvent être autorisés dans leurs implantations d'origine. Cette disposition vise notamment les immeubles qui, par leur qualité architecturale, leur destination actuelle ou pour tout autre motif, méritent d'être conservés.
- 7.4 En secteur de zone UCa, les constructions à vocation commerciales devront être implantées avec un recul au moins égal à la moitié de la hauteur total du bâtiment à construire.

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

Les constructions devront être implantées soit jointives soit séparées par une distance au moins égale à la moitié de la moyenne des hauteurs des façades en vis à vis. Dans le cas d'implantation non jointive, la distance entre les deux constructions devra être supérieure à 1,50m.

#### **Article UC-9 Emprise au sol**

L'emprise au sol correspond au rapport entre la surface occupée au sol par l'assise de toutes les constructions (y compris tous débords : balcons, porches, etc) sur une même unité foncière, par rapport à la surface de cette unité foncière.

- 9.1 Dans le secteur de zone UCa, il n'est pas fixé d'emprise au sol maximum pour les constructions à usage d'activités commerciales.
- 9.2 Dans le reste de la zone, pour les constructions à usage d'activités commerciales, l'emprise au sol maximum est fixée à 500 m<sup>2</sup> de surface de vente.
- 9.3 Pour les autres constructions,
- **pour les parcelles inférieures à 250m<sup>2</sup> il n'est pas fixé d'emprise au sol maximum,**
  - **pour les parcelles comprises entre 250 et 750m<sup>2</sup>, l'emprise au sol maximum est fixée à 80%,**
  - **pour les parcelles supérieures à 750 m<sup>2</sup>, l'emprise au sol maximum est fixée à 60%**
- 9.4 **Pour les agrandissements ou annexes n'étant pas autorisés d'après l'article 9.3, ils sont autorisés dans la limite de 20% de la superficie de l'emprise existante.**

#### **Article UC-10 Hauteur des constructions**

La hauteur totale d'une construction est la différence de hauteur entre le point le plus haut de la construction et le point le plus haut du terrain naturel au pied de cette construction. La hauteur à l'égout est la hauteur mesurée à partir du point le plus haut du terrain naturel au droit de la construction jusqu'à l'égout de toiture ou l'acrotère<sup>1</sup>.

- 10.1 Les constructions ne devront pas excéder 12 m de hauteur totale.**
- 10.2 Lorsqu'une construction est située entre deux autres contiguës, sa hauteur ne doit pas excéder celle de la plus haute des constructions contiguës ni être inférieure à celle de la plus basse.**
- 10.3 La hauteur maximale des constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est fixée à 16 m à l'égout ou à l'acrotère.
- 10.4 Les agrandissements des bâtiments existants d'une hauteur supérieure aux maxima fixés à l'article 10.1 pourront présenter des hauteurs supérieures à ces valeurs sans toutefois excéder la hauteur (totale et à l'égout) de la construction initiale.
- 10.5 Le niveau fini du rez-de-chaussée des constructions ne devra pas excéder 0,30 m au-dessus du terrain naturel avant travaux, au droit de la construction au point le plus haut du terrain naturel pour les terrains en pente. Pour les terrains plats, la cote du rez-de-chaussée n'excédera pas 0,50 m au-dessus du terrain naturel en tout point du périmètre de la construction.

#### **Article UC-11 Aspect extérieur**

##### Généralités :

- 11.1 Toutes constructions ou installations qui, par leur situation, leur dimension ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, du site ou du paysage naturel ou urbain, sont interdites.
- 11.2 L'autorisation de construire pourra n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions visant à rendre compatibles les projets avec les critères énoncés en 11.1.

##### Façades : paratonnerre

- 11.3 Les enduits imitant des matériaux, tels que faux moellons et fausses briques peints, imitations peintes de pans de bois et faux marbre sont interdits.
- 11.4 L'emploi en parement extérieur de matériaux destinés à être revêtus, est interdit. L'emploi de bardages métalliques à ondes (ondes courbes ou en angles) est interdit, sauf pour des surfaces réduites dans le cas de volonté d'une expression architecturale. Cette interdiction ne vise pas les bardages plans.
- 11.5 Les enduits seront de type teintés dans la masse et de finition grattée ou lissée. Les enduits ciments seront peints. Les tons seront choisis dans les tonalités de matériaux naturels.
- 11.6 Les peintures de ton "criard" sont interdites. Des teintes vives sont autorisées sur une surface réduite, en vue de souligner des éléments de détail d'architecture : modénature, corniche, bandeau, etc...
- 11.7 Dans le cas de modification des ouvertures existantes des maisons en briques ou pierres, leurs proportions plus hautes que larges et leurs dispositions sur un même axe vertical entre les différents étages devront être respectées.
- 11.8 Sauf impossibilité technique de réception, les antennes paraboliques seront installées sur les façades arrière des bâtiments. En tout état de cause, elles seront peintes de la couleur de la façade sur laquelle

---

1 L'égout de toiture correspond à la gouttière de la construction.

elles s'appliquent. Les opérations d'habitat collectif devront prévoir une seule parabole collective par immeuble.

Toitures :

- 11.9. Les toitures à versants présenteront un débord minimum de 30 cm (en long pan et en pignon) et une pente minimale de 40° pour les constructions à rez de chaussée seul et 35° pour les hauteurs supérieures.
- 11.9.1 Pour les agrandissements des constructions principales et les annexes jointives, une toiture monopente est autorisée lorsque leur importance permet la réalisation d'une pente de couverture d'une valeur proche de celle de la construction principale et au moins égale à 30°.
- 11.9.2 Pour les annexes de faible volume, les toitures terrasses et monopentes peuvent être autorisées à condition de ne pas être visibles des voies publiques et de ne pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants.
- 11.10 Les dispositions de l'article 11.9 ne s'appliquent pas en vue de permettre :
- l'expression d'une recherche architecturale de qualité,
  - la construction de bâtiments dont l'importance ou la configuration n'est pas adaptée à l'utilisation d'une toiture à forte pente à versants,
- sous réserve de présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants.

Couvertures :

- 11.11 Les couvertures seront réalisées en matériaux de teinte ardoise ou tuile naturelle.  
Les matériaux de couverture visés ci-dessus auront un aspect d'au minimum 20 éléments au mètre carré.
- 11.12 Les matériaux ondulés métalliques ou plastiques sont interdits.
- 11.13 Les matériaux brillants sont interdits
- 11.14 Les bacs nervurés sont autorisés à condition de présenter une coloration en harmonie avec le caractère du site avoisinant et dans le cadre d'une recherche architecturale de qualité.
- 11.15 Des matériaux autres que ceux visés ci-dessus peuvent être autorisés en vue de permettre l'expression d'une recherche architecturale de qualité ou des éléments contemporains de confort, de protection, des équipements liés aux énergies renouvelables. Ces équipements devront néanmoins s'intégrer dans le caractère du site avoisinant.
- 11.16 Pour les constructions dont l'importance ou la configuration n'est pas adaptée à la réalisation de toiture à forte pente à versants, des matériaux autres pourront être autorisés. Toutefois lorsque l'utilisation de ces matériaux ne relève pas d'une recherche architecturale de qualité, mais répondent à des seuls critères fonctionnels, des dispositions constructives seront adoptées pour qu'ils ne soient pas visibles des lieux avoisinants.
- 11.17 Les couvertures des constructions en brique sont obligatoirement réalisées en ardoises ou en tuile de teinte rouge brun flammé
- 11.18 Les ouvertures de toit et transformations d'ouvertures donnant sur la rue François Mitterrand, seront formées de lucarnes à 2 ou 3 pentes et recouvertes des mêmes matériaux que la couverture les recevant.

Constructions annexes (telles que abris de jardins, garages, resserres ..., toutes dépendances (isolées ou accolées) d'une construction à usage principal d'habitation, d'activités, de services ...) :

- 11.19 Les annexes non jointives doivent être réalisées avec des matériaux en harmonie avec ceux de l'environnement existant.
- 11.20 Les agrandissements des constructions principales et les annexes jointives doivent être réalisées avec des matériaux identiques à ceux de la construction principale. Des matériaux autres pourront être autorisés en vue de permettre l'expression d'une recherche architecturale de qualité.

Clôture :

- 11.21 Les clôtures seront constituées d'une haie d'essence locale doublée ou non d'un grillage et d'un éventuel muret de soubassement d'une hauteur maximale de 0,60 m (et 1,20m en cas de terrain en pente). La hauteur totale ne devant pas excéder 1,50m sur rue et 1,80 m en limite séparative. Les murs de clôtures **et les palissades bois** sont autorisés en limite séparative à condition de respecter les hauteurs mentionnées ci-dessus.
- 11.22 Les clôtures existantes présentant un intérêt architectural pourront être maintenues et prolongées avec les mêmes caractéristiques.
- 11.23 Des prescriptions peuvent être édictées en vue d'assurer une harmonisation des clôtures par rapport aux clôtures riveraines, et/ou au sein d'une même propriété en cas de clôtures mixtes
- 11.24 Les haies végétales seront constituées d'essences locales: charmes, noisetiers, hêtres, aubépine, etc... et peuvent être rehaussées d'arbustes à fleurs.
- 11.25 Sur rue, l'utilisation de plaque ciment préfabriquée en clôture est interdite, sauf pour la réalisation d'un soubassement limité à 0,60 m de hauteur maximum (dans le cas d'une rue en pente, la cote maximale du soubassement est portée à 1,20m).

**Article UC-12 Stationnement des véhicules**

- 12.1 Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :
- 12.1.1 Pour les constructions à usage d'habitat :
- 2 places de stationnement par logement
  - 1 emplacement vélo par logement dans un local intégré à la construction
- 12.1.2. Pour les activités artisanales et industrielles :
- 1 place pour 40 m<sup>2</sup> de SHON pour la partie bureau
  - 1 place pour 100 m<sup>2</sup> de SHON pour la partie stockage et/ou production
- Pour les activités de bureaux :
- 1 place pour 40 m<sup>2</sup> de SHON
- Pour les commerces :
- jusqu'à 600 m<sup>2</sup> de surface de vente, le nombre de place exigible sera déterminé en fonction des besoins liés à l'activité.
- Pour les hôtels :
- 1 place par chambre
- 12.2 Pour les équipements publics et les services d'intérêt collectif, le nombre de place à réaliser sera déterminé en fonction des besoins liés à la nature de l'activité, avec un minimum d'une place par 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre nette.
- 12.3 Pour les agrandissements, restructurations ou changements d'affectation à usage autre que logement, le nombre de places de stationnement, existant initialement dans la parcelle, sera complété par application des ratios ci-dessus, aux m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre nette créée.

- 12.4 Pour les agrandissements des constructions à usage de logement, il ne sera pas exigé de réalisation de place de stationnement jusqu'à 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre nette supplémentaire.

#### Article UC-13 Espaces libres et plantations

- 13.1 Les espaces non bâtis de chaque parcelle, les espaces communs et les aires de stationnement devront faire l'objet d'un traitement paysager et ne peuvent être occupés même à titre provisoire par des dépôts.
- 13.2 **Les parcelles de plus de 750m<sup>2</sup> doivent présenter des espaces verts représentant au moins 20% de la superficie de l'unité foncière. Dans le cas d'opération d'ensemble (groupé et lotissement) le minimum de 20% d'espaces vert sera calculé en additionnant les espaces verts collectifs et privés.**
- 13.3 Lorsque l'abattage d'arbres est nécessaire, celui-ci sera autorisé sous réserve du remplacement par une plantation d'essence locale.
- 13.4 Les haies végétales devront être réalisées avec des essences locales telles que : charme, châtaignier, érable champêtre, aulne glutineux, houx, noisetier, cornouiller mâle, ou essences similaires.
- 13.5 Les opérations de construction de logements doivent faire l'objet de plantations à raison d'un arbre de tige par fraction de 200m<sup>2</sup> de superficie d'unité foncière.
- 13.6 Les parcs de stationnement de surface (ouverts ou non au public) doivent faire l'objet de plantation à raison d'un arbre de tige pour 4 places.
- 13.7 Les espaces boisés classés figurant aux documents graphiques sont soumis aux dispositions des articles L130-1 et suivants du code de l'urbanisme.
- 13.8 Malgré les dispositions ci-dessus, il n'est pas exigé d'espaces verts sur les parcelles d'une superficie inférieure à 200 m<sup>2</sup> indiquées à l'article UC9.

### SECTION III - Possibilités maximales d'occupation du sol

#### Article UC-14 Coefficient d'occupation du sol

- 14.1 Le coefficient d'occupation des sols maximum applicable est de :
- **0,7 pour les parcelles supérieures à 750m<sup>2</sup>**
  - **1,2 pour les parcelles inférieures à 750m<sup>2</sup>**
- 14.2 **Les extensions et annexes qui ne seraient permises par l'article 14.1, sont autorisées dans la limite de 20% des surfaces de planchers existantes**