

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 UR-1 Occupations et utilisations du sol interdites

- 1.1 Les constructions à usage agricole, forestière et industrielles
- 1.2 Les constructions à usage d'artisanat, d'entrepôt, de commerce sauf celles visées à l'article 2.
- 1.3 Les installations de camping et de caravaning et le stationnement isolé, de caravanes, de plus de trois mois.
- 1.4 Les parcs d'attractions dès lors qu'ils sont ouverts au public
- 1.5 Les dépôts de véhicules lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins 10 unités
- 1.6 Les garages collectifs de caravanes
- 1.7 Les affouillements et exhaussements du sol, si leur superficie est supérieure à 100 m² et que leur hauteur dans le cas d'un exhaussement est supérieure à 2m sauf ceux visés à l'article 2
- 1.8 La suppression de tout obstacle aux ruissellements tels que haies, talus, fossés, mares, bassins est interdite.

Article UR-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 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.
- 2.3 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.
- 2.4 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.
- 2.5 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.
- 2.6 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).

- 2.7 Coté terre, toutes les superstructures qui pourraient s'avérer nécessaires à la sécurité de la voie d'eau (radar, détecteur de brume, feu de rive, balise, etc...) et à l'exploitation de la voie d'eau.
- 2.8 Coté Seine, toutes les infrastructures qui pourraient s'avérer nécessaires pour l'exploitation de la voie d'eau (digue de calibrage, mur de quai, poste d'accostage et d'amarrage des navires et des bateaux, etc ...) sur toute l'étendue du plan d'eau située sur le territoire de la commune.

SECTION II Conditions de l'occupation du sol

Article UR-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 rampes d'accès aux garages en sous sol doivent ménager une surface plane de 3m de long par rapport à l'alignement.
- 3.1.5 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 UR-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 En l'absence de réseau d'assainissement collectif ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement non collectif doit être mis en place selon la réglementation en vigueur à la date de la demande de permis de construire.

4.2.3 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 réglementaire, 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 UR-5 Caractéristiques des terrains

5.1 Pour le secteur de zone URa : en cas de recours à l'assainissement autonome, pour être constructible, tout terrain doit avoir une superficie supérieure ou égale à 1500 m² (hors emprise publique).

5.2 Dans le reste de la zone : il n'est pas fixé de prescription particulière

Article UR-6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1 Les constructions devront observer un recul de 3 m minimum par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques

6.2 Lorsque les constructions principales des parcelles contiguës sont implantées à l'alignement, l'implantation devra être réalisée en alignement avec les constructions contiguës.

6.3 Les agrandissements des constructions existantes qui ne sont pas implantés conformément à l'article 6.1., pourront, outre les dispositions de cet article, être implantés avec un recul au moins égal à celui de la construction initiale.

- 6.4 Toute construction à usage d'habitation, devra être édifiée à plus de 30 m de l'axe de la chaussée de la RD6015 déviée. Les autres constructions devront être édifiées à plus de 20m de l'axe de la chaussée de la RD6015 déviée.
- 6.5 Le long de la RD6015, dans sa partie non déviée, les portails d'accès des véhicules seront implantés avec un recul au moins égal à 5m.
- 6.6 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 de l'article 6.1., être implantés avec un recul au moins égal à la moitié de la hauteur totale de la construction.

Article UR-7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- 7.1 Les constructions ou parties de constructions, n'excédant pas 2,30m de hauteur à l'égout ou à l'acrotère seront implantées, soit en limite, soit avec un recul au moins égal à la moitié de la hauteur totale du bâtiment.
- 7.2 Les constructions, excédant 2,30m de hauteur à l'égout ou à l'acrotère, devront observer un recul au moins égal à la moitié de la hauteur avec un minimum de 3 m
- 7.3 Dans le secteur de zone URa, les constructions principales observeront un recul minimum de 20m par rapport aux limites d'espaces boisés classés.

Article UR-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 UR-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 Pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, l'emprise au sol est fixée à un maximum de 60 % de la surface de la parcelle ou de l'unité foncière.
- 9.2 Pour les constructions à usage d'activité commerciales, l'emprise au sol est fixée à un maximum de 500 m² de surface de vente.
- 9.3 Pour les autres constructions, l'emprise au sol est fixée à un maximum de 40% de la surface de la parcelle ou de l'unité foncière.
- 9.4 Le maximum fixé à l'article 9.3 est porté à 50% de la surface de la parcelle ou de l'unité foncière en vue de permettre la réalisation d'agrandissements de constructions existantes et d'annexes.

Article UR-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'égout² 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.

- 10.1 La hauteur maximale des constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est fixée à 16m
- 10.2 **Les autres constructions ne devront pas excéder 12 m de hauteur totale.**
- 10.3 Les agrandissements des bâtiments existants d'une hauteur supérieure aux maxima fixés aux articles 10.1 et 10.2 pourront présenter des hauteurs supérieures à ces valeurs sans toutefois excéder la hauteur totale et à l'égout de la construction initiale.
- 10.4 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 UR-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 :

- 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.

² L'égout de toiture correspond à la gouttière de la construction.

- 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 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 UR-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 40m² de SHON pour la partie bureau
 - 1 place pour 100 m² de SHON pour la partie stockage et/ou production
- 12.1.3 Pour les activités de bureaux :
- 1 place pour 40 m² de SHON
- 12.1.4 Pour les commerces :
- jusqu'à 600 m² de surface de vente, le nombre de place exigible sera déterminé en fonction des besoins liés à l'activité.
- 12.1.5 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 m² de surface de plancher hors œuvre nette.
- 12.3 Pour les agrandissements des constructions à usage de logement, il ne sera pas exigé de réalisation de place jusqu'à 30 m² de surface de plancher hors œuvre nette supplémentaire.

Article UR-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 espaces verts des opérations de construction de logements (en groupé, lotissement ou diffus) doivent représenter au moins 30% de la superficie de l'unité foncière
Dans le cas d'opération d'ensemble (groupé et lotissement) le minimum de 30% 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 de valeur minimum équivalente.
- 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 200m² 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.

SECTION III Possibilités maximales d'occupation du sol

Article UR-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 1000m²**
 - **1 pour les parcelles inférieures à 1000m²**
- 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**