

---

## CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE UE

---

La zone UE est une zone à vocation résidentielle.

Elle correspond aux zones d'urbanisation récentes dont les qualités paysagères de type « ville-verte ou ville-parc » sont à mettre en valeur.

Les établissements industriels existants au sud du territoire communal, Couronnaise de Raffinage et Butagaz, génèrent des périmètres d'isolement correspondant aux périmètres SEVESO.

Trois sous secteurs UEs, UEse, et UEa, correspondant respectivement aux périmètres Z1, Z2 et Z3 sont frappés par les contraintes liées aux risques technologiques.

Un sous secteur UEr est soumis aux risques d'effondrement.

### Article UE 1- Les occupations et utilisations du sol interdites

**Sont interdits :**

- 1.1- Les nouvelles installations publiques ou privées engendrant des nuisances incompatibles avec leur environnement urbain existant ou projeté.
- 1.2- L'ouverture de terrains aménagés en vue du camping ou pour le stationnement des caravanes et les installations afférentes.
- 1.3- Les divers modes d'utilisation des sols prévus à l'article R 442.2 du Code de l'Urbanisme, sauf les aires de stationnement ouvertes au public ainsi que les aires de jeux et de sports ouvertes au public.
- 1.4- Dans les secteurs UEs et UEse, et UEr toutes constructions nouvelles, sauf celles visées à l'article UE2 et sous réserve des dispositions de l'article R111-2 du Code de l'Urbanisme .
- 1.5- Dans le secteur UEa, l'implantation d'établissement recevant du public difficilement évacuable (type hôpital ou maison de retraite).

### Article UE 2- Les utilisations du sol soumises à conditions particulières

**Sont autorisés :**

- 2.1- Certaines installations classées à condition qu'elles soient nécessaires à la vie quotidienne et qu'elles offrent toute garantie de protection contre les nuisances.
- 2.2- Les constructions à usage d'équipements d'infrastructure, sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement et qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone. Lorsque ces utilisations du sol sont de nature à développer la mixité urbaine et à polariser l'activité.
- 2.3- Pour des motifs techniques ou architecturaux, sans application des seuls articles qui rendraient l'opération impossible, les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.
- 2.4- Les nouvelles constructions- bâtiments d'habitation, établissements d'enseignement, bâtiments de santé, de soins et d'action sociale et les bâtiments d'hébergement à caractère touristique - situées dans les secteurs affectés par le bruit doivent respecter les normes d'isolement acoustique :
  - une largeur de secteur de 300 mètres sera respectée le long de la rue RN 338, classée en catégorie 1 au titre du classement sonore des infrastructures des transports terrestres
  - une largeur de secteur de 300 mètres sera respectée le long de la RN 138 classée en catégorie 1 au titre du classement sonore des infrastructures des transports terrestres
- 2.5- Les activités et les équipements publics ou privés à condition que l'importance et la nature des déplacements et des transports de marchandise qu'elles génèrent soient compatibles avec les caractéristiques des infrastructures qu'elles desservent.

### **Sont seuls autorisés :**

- 2.6- Dans le secteur UEs :
- les extensions des constructions d'habitation existantes dans la mesure où elles n'ont pas pour effet la création de logements supplémentaires,
  - les constructions nouvelles ou les extensions des constructions existantes à usage d'activité, dans la mesure où elles n'ont pas pour effet de porter le nombre de personnes présentes simultanément à une moyenne supérieure à 10 par hectare sur une même unité foncière, et uniquement lorsqu'elles permettent d'améliorer le fonctionnement des activités existantes.
  - les constructions à usage d'habitation réalisées dans le cadre d'un projet de renouvellement urbain si cette opération a pour effet de diminuer le nombre de logements et le nombre de personnes présentes dans le secteur.
- 2.7- Dans le secteur UEse :
- les extensions des constructions existantes et les constructions nouvelles dans la mesure où elles n'ont pas pour effet de porter le nombre de personnes présentes simultanément à une moyenne supérieure à 25 par hectare sur une même unité foncière.
- 2.8- Dans le secteur UEr, seule pourra être autorisée la réhabilitation des constructions existantes, y compris leur extension mesurée :
- pour la mise en conformité des installations existantes,
  - pour l'amélioration du confort, sous réserve que ces travaux n'aient pas pour effet d'augmenter le nombre des logements,
  - la reconstruction après sinistre, à condition que celui-ci ne soit pas lié à un effondrement de sol.

### **Article UE 3- Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

#### **Toute construction ou installation doit être desservie par une voie publique ou privée.**

- 3.1- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ces voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.
- 3.2- Toute construction ou installation doit être desservie par une voie publique ou privée, rue, chemin ou impasse dont les caractéristiques correspondent à sa destination, défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, etc..., conformément aux prescriptions techniques imposées par les services compétents.
- 3.3- Toutes dispositions doivent être prises pour assurer la visibilité des véhicules sortant des propriétés.
- 3.4- Les rampes d'accès aux garages doivent observer un retrait de 3 mètres (surface plane) par rapport à l'alignement et ne pas dépasser une pente supérieure à 20%.

### **Article UE 4- Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement**

#### **Toute construction projetée à usage d'habitation ou abritant une activité doit être raccordée aux réseaux.**

- 4.1- **Eau** : toute construction projetée à usage d'habitation ou abritant une activité et tout lotissement ou groupe d'habitation doivent être raccordés au réseau public de distribution d'eau potable.
- 4.2- **Assainissement** : toute construction projetée à usage d'habitation ou abritant une activité et tout lotissement ou groupe d'habitation doivent être desservis par un réseau d'assainissement raccordé au réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques.  
Lorsque la dimension du terrain l'autorise, un assainissement pluvial alternatif sera mis en œuvre. Celui ci devra être conforme aux prescriptions de la communauté d'agglomération de Rouen Direction Assainissement .
- 4.3- **Autres réseaux** : pour toute construction nouvelle, quelle qu'elle soit, les raccordements aux réseaux doivent être réalisés en souterrain.

Quand le réseau public est encore aérien, les branchements doivent être réalisés en aéro-souterrain.

#### **Article UE 5- Les caractéristiques des terrains**

**Il n'est pas fixé de superficie minimum, néanmoins toute division de propriété devra être établie de telle sorte qu'elle garantisse l'utilisation rationnelle des terrains environnants réservant en particulier la possibilité d'accès et d'équipement de ces terrains et de gestion des eaux pluviales.**

#### **Article UE 6- L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

6.1- En cas d'alignement de façade des constructions existantes, les futures constructions devront respecter les alignements des voies publiques existantes, à modifier ou à créer.

Toutefois des décrochements ou des saillies peuvent être autorisés pour des raisons architecturales, dans la mesure où elles respectent les conditions suivantes :

- au sol, retrait maximal de 3 mètres, sauf création d'une véritable place,
- en élévation, se situer à au moins 4,50 mètres de hauteur par rapport au trottoir et ne pas présenter une saillie supérieure à 1,20 mètres, sans aucun débord possible sur la voie de circulation.

6.2- Dans les autres cas, les constructions seront édifiées à une distance minimum de 5 mètres de la limite d'emprise publique, future ou existante.

6.3- Le cas échéant, lorsque le bâtiment est implanté en retrait de l'alignement, la limite au sol indiquant la séparation entre domaine public et domaine privé sera matérialisée sans ambiguïté.

6.4- Dans le cas d'un terrain bordé d'un chemin piétonnier classé dans le domaine public communal ou bordé d'un espace vert classé dans le domaine public communal situé en dehors de la voirie, les constructions peuvent être édifiées en limite de propriété.

#### **Article UE 7- L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

**Les nouvelles constructions peuvent être édifiées en ordre continu d'une limite séparative à l'autre.**

7.1- Lorsque les constructions ne sont pas édifiées en limite de propriété, la distance minimum à respecter entre la limite et la construction sera égale à la moitié de la hauteur de la construction avec un minimum de 3 mètres.

#### **Article UE 8- L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

**Pas de prescription particulière.**

#### **Article UE 9- L'emprise au sol des constructions**

**L'emprise au sol des constructions est limitée à 0,40.**

#### **Article UE 10- La hauteur maximale des constructions**

**La hauteur des constructions ne doit pas excéder, en tout point, les deux tiers de la plus petite distance séparant la construction de l'alignement opposé. La hauteur maximale ne peut excéder R+3+ un niveau de comble, ni 13 mètres à l'égout de toiture.**

#### **Article UE 11- L'aspect extérieur des constructions, l'aménagement des abords et les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger**

**Les constructions, de quelque nature qu'elles soient, y compris les annexes, doivent respecter le caractère de l'environnement. Notamment, leur volume, leurs matériaux et teintes, leurs percements, leur toiture doivent être compatibles avec celui des constructions avoisinantes.**

### **Aspect extérieur :**

- 11.1- La pente des toitures sera au moins égale à 35°.  
Les toitures terrasses sont interdites, sauf les toitures terrasses végétalisées et celles intégrées dans un jeu de toitures et inférieures à 30% de la surface couverte.
- 11.2- Les lucarnes rampantes ou retroussées sont interdites. Seules sont autorisées les lucarnes à deux versants ou à croupe. Les châssis de toiture peuvent être admis s'ils sont composés avec les façades.
- 11.3- Sur les bâtiments anciens, l'élargissement des baies existantes est interdit. Les baies nouvelles s'inspireront des proportions verticales, plus hautes que larges.
- 11.4- Les vérandas éventuelles devront se composer harmonieusement tant en style qu'en volumétrie avec les façades.
- 11.5- Les buttes artificielles sont interdites, les garages en sous sol ne sont tolérés que s'ils sont totalement dissimulés.

### **Aménagement des abords :**

- 11.6- Lorsque les limites entre espaces publics et privés ne sont pas marquées par une construction ou une clôture, l'aménagement des espaces privés sera traité en continuité des espaces publics.

### **Clôtures :**

- 11.7- Les seules clôtures autorisées le long des emprises publiques sont :
- les murs pleins en pierre ou recouverts d'un enduit de même tonalité que la façade des constructions avoisinantes,
  - les murs bahuts surmontés de grillage ou d'un autre dispositif à claire voie, à l'exception des panneaux de béton évidés,
  - Les clôtures végétales doublées ou non de grillage.
- 11.8- La hauteur maximale autorisée pour les clôtures minérales à l'alignement est de 1,20 mètres par rapport au domaine public et de 1,80 mètres par rapport au domaine privé.
- 11.9- Les végétaux utilisés en clôture sont à choisir dans les espèces suivantes : charme commun, châtaignier, érable champêtre, aulne à feuille en cœur, houx commun, noisetier, cornouiller mâle, ou similaire.

## **Article UE 12- Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement des véhicules**

**Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit pouvoir être assuré en dehors des voies publiques.**

**La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule particulier est de 25 m<sup>2</sup>, accès compris.**

### **Stationnement automobile :**

- 12.1- Le stationnement de tous les véhicules liés aux activités commerciales et d'équipements de services doit être assuré sur l'emprise privée à raison de une aire de stationnement pour 50 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette.
- 12.2- Le stationnement de tous les véhicules liés aux activités tertiaires de bureau doit être assuré sur l'emprise privée à raison de 3 places de stationnement pour 100 m<sup>2</sup> de bureaux au minimum.
- 12.3- Le stationnement de tous véhicules liés à l'habitat doit être assuré sur l'emprise privée à raison de deux aires de stationnement par habitation individuelle et de 1,5 aires de stationnement par habitation collective.
- 12.4- Lors de la construction de logements sociaux, il sera réalisé une aire de stationnement par logement au minimum.
- 12.5- A moins de 400 m d'une station TCSP il sera au plus réalisé 1 place de stationnement pour 60 m<sup>2</sup> de bureaux ou d'équipements publics.
- 12.6- En cas d'incapacité technique de pouvoir aménager le nombre de places de stationnement nécessaire, le constructeur peut être autorisé à reporter sur un autre terrain situé à moins de 200 mètres du premier les places de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la

preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places ou qu'il conclut un accord avec la puissance publique ou son concédant, créant un droit de jouissance du nombre d'emplacements de stationnement à construire.

#### **Stationnement deux roues :**

- 12.7- L'aménagement d'aires de stationnement 2 roues sera assuré à proximité des équipements publics ou privés et des commerces.
- 12.8- Pour les bureaux et commerces, il est exigé la réalisation de 1 place par 150 m<sup>2</sup> de SHON.
- 12.9- Pour les constructions à usage d'habitation collective, il est exigé la réalisation de locaux de stationnement deux roues.

#### **Article UE 13- Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations**

**Les espaces libres, visibles ou non de l'extérieur doivent faire l'objet du même soin que les constructions. Le plan d'aménagement, qu'il soit végétal ou minéral, devra être joint à la demande de permis de construire.**

- 13.1- Les espaces non bâtis doivent être aménagés en espaces verts, aires de détente ou parking paysagers.
- 13.2- Les parcs de stationnement publics ou privés à l'air libre doivent faire l'objet d'un aménagement paysager dans lequel la superficie réservée aux espaces verts plantés ne doit pas être inférieure à 15% de la superficie totale du parc. Lorsque la superficie est supérieure à 1000 m<sup>2</sup>, ces espaces verts doivent être plantés d'au moins un arbre de haute tige pour 3 places de stationnement, et celui-ci doit faire l'objet d'un aménagement paysager ou architectural sur sa périphérie.
- 13.3- Tout lotissement ou groupe d'habitation individuelle doit comporter les espaces verts communs correspondant à l'importance et à la destination de l'opération.
- 13.4- Les aires de stockage à l'air libre doivent être entourées de clôtures végétales composées d'essences arbustives dont la hauteur possible de développement est supérieure à 2 mètres.
- 13.5- Les abattages d'arbres ne sont autorisés que dans les cas suivants :
  - lorsque les sujets gênent l'implantation des bâtiments
  - lorsque les sujets, arrivés à maturité, doivent être abattus.Dans les deux cas, ces arbres doivent être remplacés, dans l'année qui suit l'abattage.
- 13.6- Les articles L130.1 et suivants du Code de l'urbanisme sont applicables sur l'ensemble des Espaces Boisés Classés – EBC.
- 13.5- Par rapport aux Espaces Classés Boisés situés en zones naturelles NF, la marge de recul minimale de toute construction est de 20 mètres.

#### **Article UE 14- Le coefficient d'occupation des sols**

- 14.1- Le Coefficient d'Occupation des Sols applicable à la zone est de 0,50.
- 14.2- Pour les constructions à usage d'habitation, d'hébergement hôtelier, de bureaux et de commerces, le COS applicable est de 1.
- 14.3- Il n'est pas prévu de COS pour les équipements publics.