

## Chapitre 1 - Dispositions applicables à la zone Ua

Cette zone constitue l'espace central de la commune. Elle a vocation à accueillir une pluralité de fonctions afin d'entretenir une animation nécessaire à l'attractivité d'un centre-ville : équipements, activités commerciales, habitats individuels et collectifs.

Elle comprend deux sous-secteurs visant à renforcer la densification du centre-ville : **un sous-secteur Ua-1**, à l'intérieur duquel des dispositions particulières relatives à la hauteur et au type de toiture sont retenues afin de maintenir la cohérence architecturale en place et **un sous-secteur Ua-2** à l'intérieur duquel seule diffère la hauteur maximale autorisée.

Dans une bande de 30 mètres de part et d'autre du bord de la chaussée de la RD 42 classée en catégorie 4 telle qu'elle figure sur le plan de zone de bruit, les constructions à usage d'habitation, les établissements d'enseignement, les bâtiments de santé et d'action sociale ainsi que les bâtiments d'hébergement à caractère touristique sont soumis à des normes d'isolation acoustique conformément à l'article 13 de la loi sur le bruit du 9 janvier 1995 et à l'arrêté du 28 mai 2002.

Par ailleurs, certains terrains de la zone Ua sont concernés par des servitudes d'utilité publique liées aux transmissions radioélectriques concernant la protection contre les obstacles des centres d'émission et de réception exploités par l'Etat mais aussi liées aux réseaux et aux lignes de télécommunication.

Les usagers prendront connaissance dans le dossier « Annexes », des dispositions particulières attachées à ces servitudes et qui s'ajoutent au règlement de zone.

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

#### Article Ua-1 Occupations et utilisations du sol interdites.

- 1.1 Les constructions à usage d'activités industrielles et artisanales, sauf celles prévues à l'article Ua-2.
- 1.2 Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes :
  - Permanents (art. R443.7)
  - Saisonniers (art. R443.8.1)

Le stationnement isolé de caravanes de plus de trois mois consécutifs ou non en dehors des terrains aménagés.
- 1.3 Les divers modes d'utilisation du sol soumis aux dispositions de l'article R442.2 du Code de l'Urbanisme, à l'exception des aires de stationnement, des aires de jeux et de sports ouvertes au public, des affouillements et exhaussements de sol nécessaires à l'urbanisation de la zone ou liés aux équipements d'infrastructure.
- 1.4 L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- 1.5 Toute décharge de déchets industriels ou domestiques.
- 1.6 L'utilisation de remblais au titre de la prévention des risques d'inondation
- 1.7 La construction d'un niveau souterrain de type cave au titre de la prévention des risques d'inondation.

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

Peuvent être autorisés :

- 2.1 Les constructions à usage d'activités de commerces et de services y compris les installations classées relevant de la législation pour la protection de l'environnement, à condition qu'elles soient compatibles avec la vie du quartier, qu'elles ne compromettent pas l'équilibre du cadre urbain et qu'il n'en résulte pas pour le voisinage des dangers ou nuisances occasionnées par le bruit, les poussières, les émanations odorantes, la fumée, la circulation, les risques d'incendie ou d'explosion.
- 2.2 L'extension mesurée des bâtiments existants
- 2.3 Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics à condition qu'ils s'intègrent dans le paysage environnant.
- 2.4 Les constructions et installations liées aux services et équipements collectifs ou publics.
- 2.5 Les constructions à usage d'habitation.
- 2.6 Mixité des programmes de logements :

Toute nouvelle construction de **5** logements, y compris par changement de destination de bâtiment existant, doit comporter **1** logement locatif social minimum.

Toute nouvelle opération de plus de **5** logements, y compris par changement de destination de bâtiment existant, doit comporter au moins **30%** de logements locatifs sociaux, arrondis à l'entier supérieur.

## Section II Conditions de l'occupation et d'utilisation du sol

### Article Ua-3 Accès et voirie

#### 3.1 Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.

L'accès doit présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de la protection civile.

L'aménagement des accès et de leurs débouchés sur la voie de desserte doit être tel qu'il soit adapté au mode d'occupation des sols envisagé et qu'il ne nuise pas à la sécurité et au fonctionnement de la circulation.

Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, il doit prendre accès sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

L'accès est soumis à autorisation du gestionnaire de la voie.

#### 3.2 Voirie

Toutes les voiries, qu'elles soient publiques ou privées, doivent :

- être adaptées aux activités qu'elles sont amenées à desservir,
- être aménagées de manière à permettre aux véhicules de secours, de lutte contre l'incendie, de livraison, et de services publics tels ceux assurant l'enlèvement des ordures ménagères, d'y avoir libre accès,
- assurer la protection des piétons.

Par conséquent, la destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie qui les dessert.

Les voies ou parties de voies aboutissant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules utilitaires tels que ceux de collecte des ordures ménagères ou de lutte contre l'incendie puissent aisément faire demi-tour.

La création ou l'aménagement des voies ouvertes à la circulation publique doivent respecter les prescriptions stipulées aux décrets n° 99-756 et n°99-757 du 31 août 1999 et à l'arrêté du 31 août 1999 relatives à leur accessibilité aux handicapés et aux personnes à mobilité réduite.

L'aménagement des RD 42 et RD 138 dans leur traversée urbaine intégrera les ouvrages spécifiques pour les circulations cycliste et piétonne ainsi que des plantations, tels que validés dans la chartre des entrées et traversées de l'agglomération rouennaise.

### Article Ua-4 Desserte par les réseaux

#### 4.1 Eau potable

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

#### 4.2 Assainissement

##### 4.2.1 Eaux pluviales

Lorsque le réseau existe, les dispositifs d'évacuation des eaux pluviales doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement de ces eaux dans ce réseau, après rétention sur le terrain.

En l'absence de réseau, le constructeur doit réaliser à sa charge les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales. Les aménagements sur le terrain ne devront en aucun cas :

- modifier l'exutoire des eaux pluviales, sauf justification par une étude réalisée sur l'impact de la modification
- augmenter leur débit
- altérer leur qualité

##### 4.2.2 Eaux usées

Toute construction doit obligatoirement évacuer ses eaux usées sans aucune stagnation par des canalisations souterraines raccordées au réseau public d'assainissement, en respectant les caractéristiques de ce réseau (système séparatif ou unitaire).

En l'absence de réseau d'assainissement public, toutes les eaux usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement conformément à la réglementation en vigueur à la date de la demande du Permis de Construire. Dans ce cas, les installations doivent être conçues de manière à pouvoir être branchées sur le réseau lorsqu'il sera réalisé en respectant ses caractéristiques (système séparatif ou unitaire). Les intéressés seront, dès la fin de la réalisation, tenus de se brancher à leurs propres frais sur ce réseau et devront satisfaire à toutes les obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau.

##### 4.2.3 Eaux résiduaires des établissements industriels ou commerciaux.

Sans préjudice de la réglementation applicable aux établissements classés, l'évacuation des eaux résiduaires des établissements industriels ou commerciaux en général est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux résiduaires au réseau public d'assainissement, si elle est autorisée peut être subordonnée à un prétraitement approprié.

#### 4.3 Distribution électrique, téléphonique et réseaux câblés

Pour toute construction nouvelle, quelle qu'elle soit, les raccordements aux réseaux doivent être réalisés en souterrain.

## Article Ua-5 Caractéristiques des terrains

Il n'est pas fixé de prescriptions particulières.

## Article Ua-6 Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques

Le principe est que toutes les constructions doivent s'implanter avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à la voie ou l'emprise publique existante ou future.

**Dans le secteur Ua-1**, les constructions peuvent être édifiées soit à l'alignement des voies ou emprises publiques existantes ou futures, soit avec un retrait de 5 mètres minimum.

Dans tous les cas, lorsque la construction intègre une séquence déjà bâtie, l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut imposer l'implantation, soit à l'alignement de la rue, soit avec un retrait moyen établi à partir des reculs des constructions voisines en fonction de l'état bâti existant ou de la topographie du terrain adjacent la route ou d'impératifs architecturaux.

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

**Sauf dans le secteur Ua-1**, où les constructions doivent être édifiées en retrait des limites séparatives, les constructions peuvent s'implanter soit en retrait, soit en limites séparatives.

### 7.1 Implantation en limite séparative

En front à rue, les constructions peuvent être implantées sur une limite séparative ou d'une limite à l'autre, sans toutefois que la partie construite le long des limites séparatives puisse dépasser une bande maximum de 25 mètres de profondeur mesurée à partir de l'alignement.

Au-delà de cette bande, les constructions ne peuvent être édifiées le long des limites séparatives que :

- a) lorsqu'il existe déjà en limite séparative une construction ou un mur en bon état d'une hauteur totale égale à celle à réaliser permettant l'adossement ;
- b) s'il s'agit de bâtiments dont la hauteur n'excède pas 3 mètres mesurés au point le plus haut et dont la longueur mesurée à partir de la façade arrière du bâtiment principal n'excède pas 5 mètres.

### 7.2 Implantation avec marges d'isolement

Sur toute la longueur des limites séparatives, la marge d'isolement (L) d'une construction qui ne serait pas édifiée sur ces limites doit être telle que la différence de niveau (H) entre tout point le plus haut de la construction et le point bas le plus proche de la limite séparative n'excède pas deux fois la distance comptée horizontalement entre ces deux points :  $L \geq H/2$ . La marge d'isolement ne peut être inférieure à 3 mètres.

### 7.3 Implantation par rapport à l'Aubette

En limite de l'Aubette, toute construction ou installation non amovible doit avoir un retrait de 5 m par rapport aux berges.

### 7.4 Toutefois, lorsque la construction intègre une séquence déjà bâtie, l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut imposer l'implantation soit sur les limites séparatives, soit avec marges d'isolement, en fonction de l'état bâti existant et de la composition urbaine.

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

Entre deux bâtiments non contigus, il doit être aménagé un espace libre des constructions ou d'installations suffisant pour permettre l'entretien des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

Cette distance ne peut être inférieure à 3 mètres.

## Article Ua-9 Emprise au sol

L'occupation du sol par les constructions et installations, les dessertes et aires de stationnement ainsi que toute autre imperméabilisation ne peut excéder 70% de la superficie du terrain.

## Article Ua-10 Hauteur maximale des constructions

10.1 La hauteur maximale des constructions mesurée à partir du point le plus haut du terrain naturel au pied de la construction jusqu'au faîtage ou acrotère de la toiture est fixée à 10 mètres (R+2+C).

10.2 **Dans les sous-secteurs Ua-1 et Ua-2**, la hauteur maximale admise est portée à 12 mètres, mesurés à partir du point le plus haut du terrain naturel au pied de la construction jusqu'au faîtage ou acrotère de la toiture.

## Article Ua-11 Aspect extérieur et aménagements des abords.

11.1 Les constructions et les installations de quelque nature qu'elles soient, y compris les clôtures, doivent respecter le caractère du site qu'elles intègrent ainsi que les sites et paysages avoisinants. Elles doivent présenter une recherche architecturale tant

dans les volumes, les rythmes que le choix des matériaux et des couleurs employés. Ces prescriptions ne s'appliquent pas pour les annexes, cabanes et appentis.

- 11.2 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.

Sont notamment interdits, y compris pour les clôtures :

- l'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit, (briques creuses, parpaings ...)
- les imitations de matériaux tels que fausses briques, faux pans de bois...
- l'emploi de bardages métalliques à ondes (ondes courbes ou en angles)

- 11.3 Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent être traités en harmonie avec les façades.

- 11.4 Les murs et toitures des bâtiments annexes non joints doivent être traités en harmonie avec ceux de la construction principale.

- 11.5 Les citernes à mazout ainsi que les installations similaires doivent être enterrées. Lorsque l'installation ne peut pas être enterrée pour des raisons de sécurité ou de contraintes liées à la configuration du terrain ou la nature du sol, elle devra être placée en des lieux peu visibles depuis l'espace public et masquée par un écran de verdure.

- 11.6 Les postes électriques doivent être traités en harmonie avec les constructions avoisinantes dans le choix des matériaux et des revêtements. Ils seront dans toute la mesure du possible, accolés ou intégrés à une construction.

### **Façades et murs**

- 11.7 Les matériaux de façades existants (brique, silex, pierre calcaire) pourront faire l'objet d'un revêtement (enduit, plaquette, briquette notamment), ou être recouverts d'une peinture, seulement dans le cadre d'une restauration ou réparation justifiée des façades existantes.

- 11.8 Lorsque la construction comprend des façades et murs enduits, les enduits seront peints ou de type teinté dans la masse et de finition grattée ou lissée. Les tons seront choisis dans les tonalités des matériaux naturels ou de couleur, à condition qu'ils s'insèrent harmonieusement dans leur environnement urbain.

- 11.9 **Dispositions particulières applicables aux immeubles repérés :**

La protection des immeubles repérés au plan de zonage (article L.123-1-7°) constitue un enjeu majeur pour la commune, ils font l'objet de règles particulières.

- La protection couvre les constructions qui, par leur volume et leur aspect architectural, constituent des éléments majeurs du patrimoine historique communal et participent à la culture commune des habitants.

Lorsqu'ils sont conservés, ces immeubles doivent être entretenus, restaurés et modifiés dans le respect des types architecturaux qu'ils représentent.

- Pourront être interdites les modifications ou démolitions susceptibles de dénaturer les édifices et plus particulièrement : Les modifications et transformations de façades et toitures qui seraient de nature à porter atteinte à la composition originelle, sauf restitution d'un état initial connu, ou amélioration de l'aspect architectural : dans ce cas, un document ou des archives devront être produits pour motiver l'autorisation.

### **Toitures des bâtiments**

- 11.10 Lorsque la construction à édifier comporte une toiture à versants, elle devra présenter une pente comprise entre 30 et 60 degrés, à l'exception des vérandas (cf. lexique).

- 11.11 Les couvertures des constructions seront principalement (dominante) d'aspect et de teinte tuile ou ardoise, ou équivalent, afin de garantir la cohérence et l'homogénéité globale des toitures de la commune.

Il pourra être admis d'autres aspects de matériaux pour des raisons de composition architecturale ou de techniques de construction sur certaines parties de la toiture.

- 11.12 Est interdit l'utilisation en couverture de matériaux ondulés opaques ou translucides (tels tôles sidérurgiques, plaques en ciment, tôles plastiques), à l'exception des matériaux d'aspect zinc ou bacs-acier. Un aspect différent sera notamment autorisé pour les vérandas (aspect verre).

- 11.13 Les toitures terrasses étanchées sont autorisées et peuvent être végétalisées.

### **Clôtures**

- 11.14 L'édification des clôtures est soumise à autorisation.

- 11.15 Lorsque la construction est réalisée en retrait de la voie publique, la clôture en front à rue sera installée à l'alignement de la voie.

- 11.16 En front à rue, les clôtures sont constituées soit:

- de haies végétales d'essences variées ou adaptées au sol, choisies de préférence parmi celles proposées en annexe
- d'un muret édifié de préférence en briques rouges ou maçonnerie traditionnelle et devant atteindre une hauteur maximum de 0.80 mètres, rehaussé ou non d'un dispositif à claire-voie de type grillage, par panneau rigide ou grille de ferronnerie légère doublée de végétaux d'essences variées ou adaptées au sol, choisies de préférence parmi celles proposées en annexe.

- d'un mur plein édifié de préférence en briques rouges ou maçonnerie traditionnelle et devant atteindre une hauteur maximum de 1.60 mètres, uniquement lorsque ce mur de clôture assure également une fonction de soutènement (cf. lexicque), rehaussé ou non d'un dispositif à claire-voie de type grillage par panneau rigide ou grille de ferronnerie légère doublé de végétaux d'essences variées ou adaptées au sol, choisies de préférence parmi celles proposées en annexe.

11.17 En limites séparatives des parcelles voisines, les clôtures sont constituées de dispositifs à claire-voie doublés de végétaux d'essences variées, choisies de préférence parmi celles proposées en annexe.

11.18 La hauteur maximale des clôtures tant en front à rue qu'en limite séparative est fixée à 2 mètres.

**Dans le secteur Ua-1**, la hauteur maximale de la clôture en front à rue ne peut pas dépasser 1.60 mètres.

11.19 A l'intersection de deux voies, les clôtures ne doivent en aucun cas gêner la visibilité. L'autorité compétente pour délivrer l'autorisation d'édifier la clôture peut imposer une hauteur inférieure à celle admise au 11.17 ci-dessus, afin d'assurer la sécurité des personnes circulant sur les dites voies.

## Article Ua-12 Stationnement des véhicules

### Stationnement des véhicules

- 12.1 Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.
- 12.2 Pour chaque véhicule, il sera pris en compte la surface nécessaire permettant le stationnement ainsi que l'aire de dégagement et de manœuvre du véhicule.
- 12.3 Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé deux places de stationnement par logement.
- 12.4 Pour les constructions à usage d'activités artisanales, commerciales ou de service, la surface estimée doit assurer le stationnement et l'évolution des véhicules du personnel et des visiteurs, ainsi que le stationnement et l'évolution des poids lourds et autres véhicules utilitaires lors de leur chargement et déchargement.

### Stationnement des vélos

- 12.5 Des espaces de stationnement de vélos correspondant aux besoins doivent intégrer les constructions de logements collectifs, d'équipements scolaires ou d'administration, ainsi que les constructions à usage d'activités.
- 12.6 Pour les logements collectifs, il est exigé 1 m<sup>2</sup> de stationnement vélo par logement avec un minimum de 3 m<sup>2</sup>
- 12.7 Pour les activités de bureaux, il est exigé 1 m<sup>2</sup> de stationnement vélo pour 50 m<sup>2</sup> de SHON
- 12.8 Pour les établissements d'enseignement, il est exigé de 30 à 60 m<sup>2</sup> de stationnement vélo pour 100 élèves.
- 12.9 Pour les équipements sportifs, culturels ou sociaux, il est exigé 1 emplacement pour 30 personnes accueillies.
- 12.10 Les aires de stationnement doivent respecter les prescriptions stipulées aux décrets n° 99-756 et n°99-757 du 31 août 1999 relatives à leur accessibilité aux handicapés et aux personnes à mobilité réduite, et notamment celles mentionnées à l'article 3 du décret n°99-756 concernant le nombre de place

## Article Ua-13 Espaces libres et plantations

### Obligation de planter

- 13.1 On entend par espace libre, la surface du terrain constructible non affectée aux constructions, aux aires de stationnement, de stockage, à la desserte.
- 13.2 Les espaces libres dont la superficie représente au minimum 20% de la superficie totale de la parcelle doivent être aménagés en espaces verts ou aires de détente, et plantés d'au moins un arbre à haute tige pour 100 m<sup>2</sup> de leur superficie, d'essence variées choisies de préférence parmi celles proposées en annexe.
- 13.3 Les aires de stockage et de dépôt à l'air libre, ainsi que les citernes doivent être masquées par un écran végétal composé d'essences arbustives dont la hauteur de développement est supérieure à 2 mètres ; cet écran se composera d'essences variées à dominante persistante ou marcescente, choisies de préférence parmi celles proposées en annexe.
- 13.4 Les aires de stationnement doivent faire l'objet d'une composition paysagère dans laquelle la superficie réservée aux espaces verts plantés ne doit pas être inférieure à 15% de la superficie totale du parc. Lorsque la superficie du parc est supérieure à 500 m<sup>2</sup> ces espaces verts doivent être plantés d'au moins un arbre à haute tige pour 3 places de stationnement, et celui-ci doit faire l'objet d'un aménagement paysager ou architectural sur sa périmétrie.
- 13.5 Les abattements d'arbres ne sont autorisés que lorsque :
  - les sujets gênent l'implantation des bâtiments autorisés
  - les sujets, arrivés à maturité, doivent être abattus
  - les sujets présentent une nuisance, un danger, tant pour les personnes que pour les ouvrages environnants du fait de leur développement radicaire ou de leur état phytosanitaire.

Dans les deux cas, ces arbres doivent être remplacés, dans l'année qui suit leur abattage, par un nombre au moins égal d'arbres d'essence similaire ou d'essence remarquable, choisies de préférence parmi celles proposées en annexe.

### **Section III Possibilités maximales d'occupation du sol**

#### **Article Ua-14 Coefficient d'occupation du sol**

Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des articles 3 à 13.