



# Plan Local d'Urbanisme

## Règlement

Approuvé le 24 septembre 2004, modifié le 26 septembre 2005, mis en compatibilité par D.U.P du 16 octobre 2006, modifié le 12 juillet 2007, modifié le 15 mai 2009, modifié le 21 janvier 2011, révisé le 27 janvier 2012, modifié le 06 juillet 2012, modifié le 11 octobre 2013, modifié le 10 octobre 2016, mis en compatibilité par Déclaration de projet du 15 juin 2017.



# SOMMAIRE

|   | page    |
|---|---------|
| <b>RÈGLEMENT ÉCRIT</b> .....  | 5       |
| Règlement de la zone UA – Ville mixte.....                              | 7       |
| Règlement de la zone UB – Habitat .....                                 | 33      |
| Règlement de la zone UC – Activité.....                                 | 53      |
| Règlement de la zone N – Espace protégé .....                           | 69      |
| <br><b>ANNEXES AU RÈGLEMENT ÉCRIT</b> .....                             | <br>83  |
| I- Glossaire .....  | 85      |
| II- Emplacements réservés pour équipements publics.....                 | 103     |
| III- Carte des risques - Colline Sainte-Catherine.....                  | 105     |
| IV- Patrimoine bâti .....   | 107     |
| Liste des bâtiments d'intérêt patrimonial .....                         | 109     |
| Liste des ensembles bâtis d'intérêt patrimonial .....                   | 219     |
| V- Patrimoine arboré.....   | 267     |
| Liste des arbres protégés .....   | 269     |
| Liste des espaces arborés protégés .....                                | 289     |
| Liste des espaces boisés classés .....                                  | 301     |
| <br><b>DOCUMENT GRAPHIQUE</b> .....                                     | <br>303 |
| Plan général des zones et secteurs .....                                | 305     |
| Tableau d'assemblage des planches .....                                 | 307     |
| Document graphique - planche 1 Mont-Riboudet.....                       | .....   |
| Document graphique - planche 2 Gare/Coteaux .....                       | .....   |
| Document graphique - planche 3 Centre-Seine.....                        | .....   |
| Document graphique - planche 4 Vallon-Suisse .....                      | .....   |
| Document graphique - planche 5 Châtelet/Grand'Mare .....                | .....   |
| Document graphique - planche 6 Aubette/Mont-Gargan .....                | .....   |
| Document graphique - planche 7 Saint-Sever .....                        | .....   |
| Document graphique - planche 8 Port .....                               | .....   |
| Périmètre d'attractivité des transports collectifs structurants .....   | .....   |
| Périmètre des conditions particulières aux programmes de logements..... | .....   |

Les mots ou expressions *en italique* sont définis dans le glossaire (annexe I du présent règlement écrit).

Les mots ou expressions *en italique* sont définis dans le glossaire (annexe I du présent règlement écrit).

# RÈGLEMENT ÉCRIT

Les mots ou expressions *en italique* sont définis dans le glossaire (annexe I du présent règlement écrit).

Les mots ou expressions *en italique* sont définis dans le glossaire (annexe I du présent règlement écrit).

# RÈGLEMENT DE LA ZONE UA

## VILLE MIXTE

### Article UA 0- Champ d'application

Le présent règlement de zone est applicable dans la zone UA délimitée sur le document graphique. Cette zone est divisée en quatre secteurs pouvant faire l'objet de dispositions spécifiques au sein du présent règlement de zone :

- UAa – Tissu urbain continu
- UAb – Tissu urbain discontinu
- UAc – Secteur de la Luciline
- UAd – Secteur de l'Ecoquartier Flaubert

Sauf détermination plus précise de leur champ d'application, les dispositions du présent règlement de zone sont applicables à l'ensemble des utilisations du sol suivantes :

- la réalisation de *constructions* nouvelles (notamment de *bâtiments*), ainsi que l'*adaptation*, la *réfection*, l'*extension*, la *démolition* et le *changement de destination* des *constructions* existantes,
- tous autres *travaux immobiliers* (y compris les *dépôts et stationnements*).

Sauf précision contraire, les dispositions du présent règlement de zone sont applicables auxdites utilisations du sol, qu'elles soient ou non assujetties à la délivrance préalable d'une *autorisation d'urbanisme*.

### Article UA 1- Utilisations du sol interdites

#### I- DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Peuvent être interdites les utilisations du sol de nature à générer :

- des *nuisances importantes* d'ordre acoustique, esthétique, olfactif ou autre ;
- des *risques importants* pour la sécurité et la santé des personnes ou pour l'intégrité des biens.

Cette disposition n'est pas applicable aux utilisations du sol soumises à autorisation au titre de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement (art. L 512-1 du code de l'environnement) ou de la législation sur l'eau (art. L 214-3 du code de l'environnement), ni aux utilisations du sol ayant fait l'objet d'une déclaration d'utilité publique (art. L 110-1 du code de l'expropriation) ou d'une déclaration de projet (art. L 126-1 du code de l'environnement).

#### II- RISQUES TECHNOLOGIQUES

Sont interdites les *installations* génératrices de *zones de risques technologiques*.

Dans les *zones de risques technologiques* figurant sur le document graphique, sont interdits :

- dans la zone des premiers effets létaux ( $Z_{PEL}$ ) : les *logements*, les *commerces*, les *bureaux*, les locaux d'*activités* (à l'exception de ceux strictement nécessaires à l'exploitation et à la

surveillance de l'*installation* à risques), les *constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif*, les *dépôts de substances dangereuses*, ainsi que toute utilisation du sol susceptible d'augmenter le nombre de personnes exposées au risque ;

-dans la zone des effets irréversibles (Z<sub>EI</sub>) : les *logements*, les *commerces*, les *bureaux*, les *constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif*, les *dépôts de substances dangereuses*, ainsi que toute utilisation du sol susceptible d'augmenter de manière significative le nombre de personnes exposées au risque.

Pour l'application des dispositions précédentes, il sera tenu compte de la création, de la modification voire de la suppression des *zones de risques technologiques* dès lors que cette création, modification ou suppression aura dûment été notifiée à la Ville par les services de l'Etat.

### III- CANALISATIONS DE TRANSPORT DE MATIERE DANGEREUSE

Dans les périmètres des effets létaux générés par des canalisations de transport de matière dangereuse mentionnés au sein des annexes du PLU, toute utilisation du sol pourra être refusée ou n'être acceptée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité de ces canalisations, en application de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme.

### IV- DANS LE SECTEUR UAd,

- sont interdites les *constructions* à usage d'entrepôt ;
- sont interdites les exploitations agricoles et forestières, sans empêcher l'exploitation de surfaces de bâtiments, et de leurs abords, à des fins de production agricole, sous réserve d'être compatible avec les fonctions autorisées dans la zone ;
- sont interdits les affouillements et exhaussement des sols autres que ceux nécessaires à l'aménagement de la zone, à la réalisation des ouvrages du pont Flaubert et aux constructions autorisées dans la zone ; les aires de stockage et les dépôts de matériaux autres que ceux liés à l'aménagement de la zone et à la réalisation des ouvrages du pont Flaubert.

## Article UA 2- Utilisations du sol soumises à des conditions particulières

### I- TRAVAUX SUR CONSTRUCTIONS EXISTANTES

Lorsqu'une *construction* existante régulièrement réalisée avant l'entrée en vigueur du présent règlement n'est pas conforme à une ou plusieurs dispositions de ce règlement, ne sont admis que les *adaptations, réfections, extensions et changements de destination* :

- qui doivent rendre la *construction* existante plus conforme à ces dispositions,
- ou qui sont étrangers à ces dispositions.

## II- PATRIMOINE BÂTI

La démolition d'un *bâtiment d'intérêt patrimonial* ou d'un élément constitutif d'un *ensemble bâti d'intérêt patrimonial* est soumise au respect des dispositions de l'article UA11 du présent règlement.

## III- RECONSTRUCTION A L'IDENTIQUE

En-dehors des secteurs couverts par des orientations d'aménagement, peuvent faire l'objet d'une *reconstruction à l'identique* :

- les *bâtiments* régulièrement édifiés et détruits depuis moins de 10 ans, sous réserve du respect des dispositions des articles UA1, UA2 et UA11 du présent règlement ainsi que des emplacements réservés et marges de recul inscrits au sein du document graphique ;
- les *bâtiments d'intérêt patrimonial* et les éléments constitutifs d'un *ensemble bâti d'intérêt patrimonial*.

Toutefois, à l'intérieur du secteur UAd, aucune reconstruction à l'identique n'est admise.

A l'intérieur des secteurs couverts par des orientations d'aménagement, aucune reconstruction à l'identique n'est admise.

## IV- CONDITIONS PARTICULIERES AUX PROGRAMMES DE LOGEMENTS

En cas de réalisation d'un *programme de logements* au sein d'un *bâtiment* implanté sur plusieurs secteurs réglementaires différents, les dispositions applicables à la plus grande partie du *terrain* où est implanté le *bâtiment* devront s'appliquer à l'ensemble du *programme de logements* (sauf si le terrain est issu d'une division foncière réalisée il y a moins de 10 ans).

### A- MIXITE DES PROGRAMMES DE LOGEMENTS

Dans les secteurs de la zone UA identifiés au document graphique par le périmètre des conditions particulières aux *programmes de logements*, les programmes de logements – y compris par *changement de destination* de bâtiments existants – doivent prévoir une proportion de 25% des logements affectée au respect des objectifs de mixité sociale (*logements locatifs sociaux*, logements en accession sociale à la propriété ou *logements en accession à coût maîtrisé*), le nombre résultant de l'application de ce pourcentage étant, le cas échéant, arrondi au nombre entier inférieur.

En outre, au sein des secteurs mentionnés ci-dessus, les *programmes de logements locatifs sociaux* doivent comporter au moins 15 % de *logements locatifs très sociaux*. Le nombre résultant de l'application de ce pourcentage est, le cas échéant, arrondi au nombre entier inférieur.

Les règles ci-dessus s'appliquent *terrain par terrain*. Toutefois :

- En cas de réalisation d'un *programme de logements* au sein d'un volume bâti issu d'une division postérieure au 15 mai 2009 (sauf si cette division est intervenue depuis plus de 10 ans), la règle ci-dessus s'applique en tenant compte du nombre de *logements* existants dans les autres volumes issus de la division et de leur nature locative sociale ou non ;
- Dans les *secteurs d'aménagement et de renouvellement urbain* identifiés au sein du périmètre des conditions particulières aux *programmes de logements*, le respect des règles ci-dessus est apprécié à l'échelle de l'ensemble du secteur.
- Ne sont pas soumis à ces dispositions les locaux à destination de logement afférents aux activités ni les *constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif*.

## B- TAILLE DES LOGEMENTS

Dans les secteurs de la zone UA identifiés au document graphique par le périmètre des conditions particulières aux programmes de logements, la typologie des programmes de logements doit satisfaire aux deux conditions suivantes (le nombre résultant de l'application de ces pourcentages est, le cas échéant, arrondi au nombre entier inférieur) :

- 70% du programme de logements doit comprendre des logements de type « T3 ou plus » ;
- 25% du programme de logements doit comprendre des logements de type « T4 ou plus ».

Toutefois, les dispositions qui précèdent ne sont pas applicables :

- aux *résidences sociales* et *logements-foyers* ;
- aux locaux à destination de *logement* afférents aux *activités* ou aux *constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif* ;

## V- ANIMATION DES REZ-DE-CHAUSSEE

Les *constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif* ne sont pas soumis aux dispositions ci-dessous.

L'*autorisation d'urbanisme* peut être refusée ou subordonnée au respect de *prescriptions spéciales* s'il apparaît que le traitement du *rez-de-chaussée*, et en particulier la longueur et le traitement des locaux afférents au stationnement automobile, est de nature à nuire à l'ambiance de la rue ou à son animation, ou à rompre le rythme du bâti environnant.

Dans les *secteurs d'animation commerciale* représentés sur le document graphique ou sur le schéma d'orientation des quartiers ouest :

-Les *bâtiments* nouveaux doivent comporter en *rez-de-chaussée* des locaux destinés à des *commerces* ou des *services de proximité* et physiquement adaptés à cette *destination* (hauteur sous plafond de 3 mètres minimum, façade évidée). Toutefois, si, au terme d'un délai de deux ans à compter de la déclaration d'achèvement des travaux, ces locaux n'ont pu être cédés ou loués, leur *changement de destination* (sauf *logement* et garages) est admis.

-Les *rez-de-chaussée* commerciaux existants ne peuvent être transformés en *logements* ou garages.

## VI- RISQUES

### A- ESPACES INONDABLES

Dans les *espaces inondables* figurant au document graphique, toutes les utilisations du sol doivent respecter le règlement du Plan de Prévention des Risques d'Inondation de la Vallée de Seine – Boucle de Rouen annexé au PLU.

### B- AFFAISSEMENTS

Dans les périmètres de *risque d'affaissement* (cavités souterraines) figurant sur le document graphique, ainsi que dans tous secteurs où des indices de présence de cavités souterraines viendraient à être connus, les *bâtiments* nouveaux et les *extensions* de *bâtiments* existants ne seront autorisés que si des études de sol démontrent l'absence de risque ou si, en cas de risque avéré par ces études, des mesures adaptées sont prévues pour écarter le risque.

Toutefois, les dispositions qui précèdent ne sont pas applicables :

- aux travaux d'*adaptation*, de *réfection*, de *changement de destination* ou de *démolition* des constructions existantes,

- à la réalisation de *locaux annexes*,
- aux *extensions limitées* des *bâtiments* existants,

### C- ÉBOULEMENTS ET COULÉES :

Dans le secteur de *risque d'éboulements et de coulées* représenté sur le document graphique (colline Sainte-Catherine), les *bâtiments* nouveaux et les *extensions* de *bâtiments* existants ne seront autorisés que si, en fonction de la carte des risques figurant en annexe III du présent règlement, des mesures adaptées sont prévues pour écarter le risque.

### VII- TUNNELS FERROVIAIRES

Dans les *périmètres de surplomb des tunnels ferroviaires* représentés sur le document graphique, l'autorisation d'urbanisme peut être refusée ou subordonnée au respect de *prescriptions spéciales* si les *travaux immobiliers* envisagés sont susceptibles de générer des dommages aux ouvrages ferroviaires ou de nuire au bon fonctionnement du service ferroviaire.

### VIII- COLLECTE DES DECHETS

Les constructions de *bâtiments* nouveaux ou les extensions de *bâtiments* existants doivent être soumis à l'avis préalable des services publics en charge de la collecte des déchets.

En cas de réalisation d'un dispositif de collecte des déchets dans les *bâtiments* ou sur leur *terrain* d'implantation, celui-ci doit respecter les dispositions en vigueur du règlement de collecte de la Métropole Rouen Normandie.

## Article UA 3- Voirie et accès

### I- VOIES DE DESSERTE DES TERRAINS

L'autorisation d'urbanisme peut être refusée si les *voies de desserte* du *terrain* apparaissent inadaptées :

- aux déplacements de personnes ainsi qu'aux transports, chargements et déchargements de marchandises générés par l'utilisation du sol envisagée (compte tenu notamment, pour les *bâtiments*, de leur *destination*, de leur importance et des aménagements prévus sur le *terrain*),
- à l'intervention des engins de secours et de lutte contre l'incendie.

### II- ACCÈS A L'INTÉRIEUR DES TERRAINS

L'autorisation d'urbanisme peut être refusée ou subordonnée au respect de *prescriptions spéciales* si :

- les *débouchés* du *terrain* sur les *voies de desserte* sont susceptibles de présenter une *gêne importante* pour la circulation publique ou de présenter un *risque important* pour les utilisateurs de ces *débouchés* ou pour les usagers des *voies de desserte* ;
- le nombre et la largeur des *débouchés* paraissent excessifs compte tenu de *l'utilisation du sol* envisagée (notamment, s'agissant des *bâtiments*, de leur destination et de leur importance) et des exigences de fluidité et de sécurité de la circulation sur les *voies de desserte* ;
- le nombre et la localisation des *débouchés* paraissent inadaptés compte tenu des éléments de mobiliers urbains et des places de stationnement matérialisées ou susceptibles d'être matérialisées sur les *voies de desserte* ;

-les *voies internes* apparaissent inadaptées à l'intervention des engins de secours et de lutte contre l'incendie.

Les travaux de *réfection*, d'*adaptation* ou d'*extension* d'un *rez-de-chaussée* commercial ne doivent pas conduire à supprimer l'accès aux *étages* du *bâtiment* depuis la rue. Lorsqu'une telle suppression a été précédemment réalisée, l'*autorisation d'urbanisme* relative à de nouveaux travaux de *réfection*, d'*adaptation* ou d'*extension* du *rez-de-chaussée* commercial pourra être assortie d'une *prescription spéciale* exigeant le rétablissement d'un accès aux étages.

## **Article UA 4- Réseaux publics – Assainissement autonome**

### **I- DISPOSITION GÉNÉRALE**

Tous les réseaux internes (eau, assainissement, électricité, gaz, téléphone...) doivent être enfouis.

### **II- EAU**

Les bâtiments et autres utilisations du sol générant une consommation d'eau potable doivent être raccordés au réseau public d'eau potable par un réseau interne adapté.

### **III- ASSAINISSEMENT**

Doivent être respectées les dispositions du règlement d'assainissement de la Communauté de l'agglomération rouennaise du 13 décembre 2001 ainsi que toutes ses modifications ultérieures.

Dans les *espaces inondables* figurant sur le document graphique, les réseaux internes d'eaux pluviales et usées doivent être équipés de clapets anti-retour.

## **Article UA 5- Superficie minimale des terrains**

Pas de disposition.

## **Article UA 6- Implantation des bâtiments par rapport aux voies et emprises publiques**

### **I- DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

Les *grands équipements* ne sont pas soumis aux dispositions ci-dessous.

### **A- PRESCRIPTION DE RETRAIT DES BÂTIMENTS**

Lorsqu'un *emplacement réservé* pour élargissement d'une *voie publique* ou une *marge de recul* figure sur le document graphique (ou le schéma d'aménagement des Quartiers ouest), l'implantation des *bâtiments* doit respecter le *retrait* correspondant.

Même en l'absence d'*emplacement réservé* ou de *marge de recul*, l'*autorisation d'urbanisme* peut prescrire le *retrait* des *bâtiments* :

- pour améliorer la visibilité à l'angle de deux *voies publiques* ;
- pour éviter que des *arbres alignés*, existant sur la *voie publique* à moins de 2 mètres de l'*alignement* actuel, ne portent gravement atteinte aux conditions d'habitabilité ou d'utilisation des *bâtiments* à réaliser.

## B- SAILLIES SUR LE DOMAINE PUBLIC

Dans les secteurs UAa, UAb et UAc, des éléments de structure ou aménagements extérieurs d'une construction peuvent comporter des saillies sur le domaine public présentant un débord maximal, par rapport à l'alignement de la voie publique ou de la limite de la voie privée ouverte à la circulation publique, équivalente à un cinquième de leur hauteur en tout point de la façade, sans jamais dépasser 2 mètres de débord.

Cependant, les éléments de structure ou aménagements extérieurs d'une construction en saillie sur le domaine public peuvent être refusés ou faire l'objet de *prescriptions spéciales* si par leur aspect, leur couleur, leur volume ou la configuration de la *voie*, ceux-ci sont de nature à ne pas respecter les *caractères dominants du bâti environnant* ou constituent une entrave à la circulation des véhicules affectés notamment à l'entretien des voies ou aux services d'intervention et de secours.

Dans le secteur de zone UAd, des éléments de structure ou aménagements extérieurs d'une *construction* peuvent comporter des *saillies* sur le domaine public, sous réserve de respecter les dispositions qui se cumulent suivantes :

- que la profondeur de la *saillie* soit au plus égale à 1,50 mètres, par rapport à l'*alignement* de la *voie publique* ou de l'*emprise publique* ou de la limite de la *voie privée ouverte à la circulation publique*, sans pouvoir dépasser la largeur du trottoir surplombé.
- que la *saillie* se situe à plus de 4,60 mètres de haut, calculé au niveau du sol définitif correspondant au trottoir surplombé à la limite de l'emprise.

## II- DANS LE SECTEUR UAa

L'implantation d'un *bâtiment* par rapport à une *voie publique* ou une *voie privée ouverte à la circulation publique* doit tenir compte des *caractères dominants du bâti environnant*, afin d'assurer la continuité ou le rythme du front bâti.

En l'absence d'une telle continuité ou d'un tel rythme, l'implantation d'un *bâtiment* par rapport à une de ces *voies* doit assurer son raccordement harmonieux avec les *bâtiments* en bon état implantés sur les *terrains* contigus. En particulier, l'implantation retenue ne doit pas laisser apparaître, sur le *bâtiment* à réaliser ou sur les *bâtiments* en bon état implantés sur les *terrains* contigus, de *façades* latérales aveugles, sauf lorsque celles-ci présentent un traitement soigné conçu pour demeurer apparent.

Lorsqu'une *ligne d'implantation obligatoire* figure sur le document graphique, cette implantation doit être respectée pour le rez-de-chaussée des *bâtiments*. Des *retraits* ou des saillies sont admis pour les niveaux supérieurs s'ils n'induisent pas de rupture visuelle de la continuité bâtie.

## III- DANS LE SECTEUR UAb

L'implantation d'un *bâtiment* par rapport à une *voie publique* ou à une *voie privée ouverte à la circulation publique* doit être réalisée de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point du *bâtiment* à tout point de l'*alignement* opposé ou de la limite opposée de la *voie privée ouverte à la circulation publique* soit au moins égale aux deux tiers de la différence d'altitude entre ces deux points (formule : distance  $\geq 2/3$  hauteur).

L'*autorisation d'urbanisme* peut être refusée ou subordonnée au respect de *prescriptions spéciales* si l'implantation du *bâtiment* envisagé au sein d'un ensemble urbain composé risque d'en rompre le rythme, l'échelle ou les perspectives.

#### **IV- DANS LE SECTEUR UA<sub>c</sub>**

L'implantation d'un *bâtiment* peut être réalisé soit en limite soit en retrait par rapport à une *voie publique* ou à une *voie privée ouverte à la circulation publique*. En cas d'implantation en retrait, l'implantation doit être réalisée de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point du *bâtiment* à tout point de l'alignement opposé ou de la limite opposée de la *voie privée ouverte à la circulation publique* soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points (formule : distance  $\geq$  1/2 hauteur).

#### **V – DANS LE SECTEUR UA<sub>d</sub>**

Les dispositions de l'article 6 s'appliquent le long des *voies publiques* et *emprises publiques* existantes conservées et projetées dans le cadre de l'opération d'ensemble réalisée sous la forme d'une Zone d'Aménagement Concerté (Z.A.C.) Elles s'appliquent également au bord des *voies privées ouvertes à la circulation publique*. L'implantation d'un *bâtiment* peut être réalisée soit à l'alignement, soit avec un retrait au moins égal à 2 mètres par rapport à une *voie publique* ou à une *emprise publique* ou à une *voie privée ouverte à la circulation publique*.

## **Article UA 7- Implantation des bâtiments par rapport aux limites séparatives**

### **I- DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

L'*autorisation d'urbanisme* peut être refusée ou subordonnée au respect de *prescriptions spéciales* si l'implantation d'un *bâtiment* par rapport aux limites séparatives, quand bien même seraient respectées les dispositions ci-après, risque de porter gravement atteinte aux conditions d'habitabilité ou d'utilisation des *bâtiments* en bon état existant sur les terrains voisins.

Lorsqu'un *terrain* occupé par un poste de transformation de courant électrique ou de détente de gaz borde une *voie publique* ou une *voie privée ouverte à la circulation publique*, l'implantation de *bâtiments* sur les *terrains* contigus n'est – nonobstant les dispositions ci-dessous – assujettie à aucun retrait. Les dispositions de l'article UA6 sont applicables abstraction faite du *terrain* occupé par ce poste.

### **II- DANS LE SECTEUR UA<sub>a</sub>**

En bordure des *voies publiques* et des *voies privées ouvertes à la circulation publique*, est définie une *bande de constructibilité renforcée* d'une largeur :

- de 15 mètres dans le cas général,
- de 20 mètres en bordure des voies où s'applique une *ligne d'implantation obligatoire* représentée sur le document graphique (ou les orientations d'aménagement des Quartiers ouest), ainsi que pour les *constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif*.

Dans la *bande de constructibilité renforcée*, l'implantation des *bâtiments* peut être réalisée soit en *limite séparative*, soit en *retrait* de ces limites. En cas d'implantation en *retrait*, la distance comptée horizontalement de tout point du *bâtiment* à tout point de la *limite séparative* doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir cependant être inférieure à 3 mètres (formule : distance  $\geq$  1/2 hauteur et  $\geq$  3 m). En limite latérale, l'implantation en *retrait* n'est

cependant admise qu'à la condition de ne pas laisser apparaître, sur le *bâtiment* à réaliser ou sur les *bâtiments en bon état* implantés sur les *terrains* contigus, de *façades latérales* aveugles, sauf lorsque celles-ci présentent un traitement soigné conçu pour demeurer apparent. Toutefois, par rapport aux *limites séparatives* de fond de terrain situées dans la *bande de constructibilité*, la distance comptée horizontalement de tout point du *bâtiment* à tout point de la *limite séparative* doit être au moins égale à 3 mètres (formule : distance  $\geq$  3 m), cette distance pouvant être réduite à zéro pour des *terrains* d'une profondeur inférieure à 10 mètres (sauf s'ils sont issus d'une division foncière réalisée il y a moins de 10 ans).

Au-delà de la *bande de constructibilité renforcée*, l'implantation doit être réalisée en *retrait* des *limites séparatives* et des *limites* de fond de *terrain* : la distance comptée horizontalement de tout point du *bâtiment* à tout point de la *limite séparative* doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir cependant être inférieure à 3 mètres (formule : distance  $\geq$  1/2 hauteur et  $\geq$  3 m).

Nonobstant les règles de retrait qui précèdent, l'implantation en *limite séparative* est admise :

-pour adosser un *bâtiment* à un mur de *clôture* ou à un *bâtiment en bon état* implanté sur le *terrain* contigu ; en ce cas, une surépaisseur latérale de 1,50 mètre maximum est admise de part et d'autre. Cependant, à moins de 3 mètres de la limite séparative, la *hauteur* du *bâtiment* à implanter (prise à l'*égout de toiture* ou à l'*acrotère*) ne peut dépasser la *hauteur* du point le plus haut du mur de *clôture* ou du *bâtiment* contre lequel est réalisé l'adossement (pris en *limite séparative* au droit du *bâtiment* à implanter), dans le respect toutefois des règles de *hauteur* de l'article UA 10 ; Au-delà de 3 mètres de la limite séparative, la hauteur maximale du bâtiment à implanter résulte de l'application des règles de retrait qui précèdent et des règles de hauteur de l'article UA10.

-pour réaliser un *rez-de-chaussée* d'une *hauteur* maximale totale de 3,50 mètres ; cette hauteur est portée à 5 mètres en cas de réalisation d'une Construction et Installations Nécessaire aux Services Publics et d'Intérêt Collectif.

Par rapport au Robec, nonobstant les dispositions précédentes, l'implantation d'un *bâtiment* peut être réalisée soit en bordure du cours d'eau, soit en *retrait* d'au moins 3 mètres. Le surplomb est admis à condition qu'il ne représente pas un obstacle aux opérations d'entretien des berges et du lit de la rivière. La couverture du cours d'eau est admise pour la réalisation de passerelles d'une largeur maximale de 5 mètres.

### III- DANS LE SECTEUR UA**b**

L'implantation des bâtiments doit être réalisée en *retrait* des *limites séparatives* de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point du *bâtiment* à tout point de la *limite séparative* doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir cependant être inférieure à 3 mètres (formule : distance  $\geq$  1/2 hauteur et  $\geq$  3 m).

Nonobstant les règles de retrait qui précèdent, l'implantation en *limite séparative* est admise :

-pour adosser un *bâtiment* à un mur de *clôture* ou à un *bâtiment en bon état* implanté sur le *terrain* contigu ; en ce cas, une surépaisseur latérale de 1,50 mètre maximum est admise de part et d'autre. Cependant, à moins de 3 mètres de la limite séparative, l'*égout de toiture* ou l'*acrotère* du *bâtiment* à implanter ne peut dépasser la *hauteur* du point le plus haut (pris en *limite séparative*) du mur de *clôture* ou du *bâtiment* contre lequel est réalisé l'adossement. Au-delà de 3 mètres de la *limite séparative*, la *hauteur* maximale du *bâtiment* à implanter résulte de l'application des règles de retrait qui précèdent et des règles de *hauteur* de l'article UA10.

-pour réaliser un *rez-de-chaussée* d'une *hauteur* maximale totale de 3,50 mètres ; cette hauteur est portée à 5 mètres en cas de réalisation d'une *Construction et Installation Nécessaire aux Services Publics et d'Intérêt Collectif*.

-pour les *bâtiments* réalisés à l'intérieur d'un *secteur d'aménagement et de renouvellement urbain*.

#### **IV/ DANS LE SECTEUR UA<sub>c</sub>**

L'implantation des *bâtiments* peut être réalisée soit en *limite séparative*, soit en *retrait* de ces limites.

En cas d'implantation en *retrait*, la distance comptée horizontalement de tout point du *bâtiment* à tout point de la *limite séparative* doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (formule : distance  $\geq 1/2$  hauteur et  $\geq 3$  m).

#### **V/ SERVITUDE DE « COUR COMMUNE » :**

Chaque fois que les dispositions des 2/ et 3/ ci-dessus fixent une distance obligatoire pour l'implantation des *bâtiments* par rapport aux *limites séparatives*, il est possible d'y déroger par l'établissement conventionnel ou judiciaire d'une servitude de « *cour commune* ». Lorsqu'existe une telle servitude, la distance d'implantation d'un *bâtiment* ne se calcule plus par rapport à la *limite séparative* mais par rapport à la limite opposée de la « *cour commune* ».

#### **VI/ DANS LE SECTEUR UA<sub>d</sub>**

L'implantation des *bâtiments* peut être réalisée soit en limite séparative, soit en retrait de ces limites.

En cas d'implantation en retrait, la distance comptée horizontalement de tout point du *bâtiment* à tout point de la limite séparative doit être au moins égale à un tiers de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres comptés à partir de la limite séparative. (Formule : distance  $\geq 1/3$  hauteur et  $\geq 5$  m).

## **Article UA 8- Implantation des bâtiments les uns par rapport aux autres sur un même terrain**

### **I/ DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

L'implantation des *constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif* les uns par rapport aux autres n'est pas soumise aux dispositions ci-dessous.

L'implantation en vis-à-vis sur un même *terrain* de deux *façades*, lorsque l'une au moins comporte des *baies principales*, doit être réalisée de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point de l'une des *façades* à tout point de l'autre *façade* soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 6 mètres (formule : distance  $\geq 1/2$  hauteur et  $\geq 6$  m).

Toutefois, l'*autorisation d'urbanisme* peut être refusée ou subordonnée au respect de *prescriptions spéciales* si l'implantation de *bâtiments* en vis-à-vis sur un même *terrain*, quand bien même sont respectées les dispositions précédentes, nuit gravement à l'habitabilité ou à l'utilisation de ces *bâtiments*.

### **II/ DANS LE SECTEUR UA<sub>c</sub>**

L'implantation des *constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif* les uns par rapport aux autres n'est pas soumise aux dispositions ci-dessous.

L'implantation en vis-à-vis sur un même *terrain* de deux *façades*, lorsque l'une au moins comporte des *baies principales*, doit être réalisée de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point de l'une des *façades* à tout point de l'autre *façade* ne soit pas inférieure à 6 mètres (formule : distance  $\geq$  6 m).

Toutefois, l'*autorisation d'urbanisme* peut être refusée ou subordonnée au respect de *prescriptions spéciales* si l'implantation de *bâtiments* en vis-à-vis sur un même *terrain*, quand bien même sont respectées les dispositions précédentes, nuit gravement à l'habitabilité ou à l'utilisation de ces *bâtiments*.

## Article UA 9- Emprise au sol des bâtiments

Pas de disposition.

## Article UA 10- Hauteur des bâtiments

Les *grands équipements* ne sont pas soumis aux dispositions du présent article.

### I- DISPOSITIONS GÉNÉRALES

L'*autorisation d'urbanisme* peut être refusée ou subordonnée au respect de *prescriptions spéciales* si la hauteur d'un *bâtiment*, quand bien même sont respectées les dispositions ci-après, risque de porter gravement atteinte aux conditions d'habitabilité ou d'utilisation des *bâtiments en bon état* existant sur les terrains voisins.

Nonobstant les dispositions ci-dessous, la *hauteur* des *bâtiments* doit, assurer la *transition volumétrique* harmonieuse avec les *ensembles bâtis* ou *bâtiments d'intérêt patrimonial*, ainsi qu'avec les *bâtiments* implantés ou susceptibles d'être implantés en zone UB.

### II- DANS LE SECTEUR UAa

#### A- HAUTEUR DES BÂTIMENTS DANS LA BANDE DE CONSTRUCTIBILITÉ RENFORCÉE

##### 1/ Principe : l'insertion dans l'environnement

Dans la *bande de constructibilité renforcée*, la *hauteur* d'un bâtiment, ainsi que la forme et le traitement des volumes de *toiture*, doivent tenir compte des *caractères dominants du bâti environnant*, afin d'assurer la continuité ou le rythme volumétrique du front bâti.

##### 2/ Exception : hauteur fixée par le document graphique (ou le schéma d'aménagement des Quartiers ouest)

Pour certains segments de *voie*, le document graphique (ou le schéma d'aménagement des Quartiers ouest) détermine un volume exprimé en mètre dans lequel doit s'inscrire le bâtiment à construire.

Hauteur à l'égout de toiture ou à l'acrotère :

Deux hypothèses sont distinguées sur le document graphique (ou le schéma d'aménagement des Quartiers ouest):

**Hauteur maximale :**

Elle est exprimée par l'indication « H(z) », qui signifie : « la hauteur (H) du *bâtiment* prise à l'égout de toiture ou l'acrotère ne peut être supérieure à (z) mètres ».

**Hauteur minimale et maximale :**

Elle est exprimée par l'indication « H(y-z) », ce qui signifie : « la hauteur (H) du *bâtiment* prise à l'égout de toiture ou l'acrotère ne peut être inférieure à (y) mètres, ni être supérieure à (z) mètres ».

La référence à l'acrotère désigne l'intersection entre le nu extérieur de la *façade* et le plancher du dernier *niveau* ou de la terrasse de couverture.

La hauteur exprimée en mètres est appréciée à partir du point le plus haut du sol sur lequel s'exerce l'emprise du *bâtiment*, pris à l'alignement de la *voie publique* ou de la limite de la *voie privée ouverte à la circulation publique*. Toutefois, sur les *terrains* en pente, cette hauteur peut être augmentée, sans dépasser 3 mètres supplémentaires au point le plus bas du *sol* sur lequel s'exerce l'emprise du *bâtiment*, pris à l'alignement de la *voie publique* ou de la limite de la *voie privée ouverte à la circulation publique*.

Hauteur au-dessus de l'égout de toiture ou de l'acrotère :

Une oblique ascendante à 45° (par rapport à l'horizontale), prenant appui sur l'égout de toiture ou l'acrotère, détermine un volume dans lequel peut être réalisé :

-soit une *toiture* à deux ou quatre versants comportant un ou deux *niveaux* de *comble* ; une pente supérieure à 45° est admise afin d'assurer une meilleure intégration parmi les *toitures* environnantes ; en outre, des *lucarnes* peuvent déborder de l'oblique au premier *niveau* de *comble* ;

-soit un *étage en retiré* : il s'agit alors d'un *étage* réalisé au dessus de l'acrotère, dont les murs extérieurs sont en *retrait* par rapport aux murs de *façade* des *niveaux* inférieurs.

Lorsqu'un *étage en retiré* est réalisé dans la *bande de constructibilité*, le retrait doit exister par rapport aux *façades* sur voie comme aux *façades* arrières. Toutefois, sur les *façades* arrières d'un *bâtiment*, le *retrait* par rapport à l'acrotère ou à l'égout de toiture peut être diminuée sans pouvoir être inférieur à 2 mètres. Pour les *façades* latérales implantées en limite séparative, l'absence de *retrait* est admis.

Peuvent dépasser la hauteur maximale résultant des dispositions précédentes :

- des éléments techniques de faible emprise (souches de cheminée, machineries d'ascenseur... ) ;
- des édicules en sur-hauteur destinés à souligner ou accompagner la composition architecturale du *bâtiment*, à condition qu'ils ne soient pas constitutifs de surface de plancher supplémentaire et que leur aspect ne portent pas atteinte aux dispositions de l'article UA11 définies ci-après.

**3/ Cas particulier des bâtiments d'angle**

Lorsque, à l'angle de deux *voies publiques* ou *privées ouvertes à la circulation publique*, les dispositions ci-dessus définissent une hauteur différente en bordure de chacune des *voies*, la hauteur la plus élevée s'applique en retour d'angle dans la largeur de la *bande de constructibilité*. Toutefois, si cette disposition devait créer une rupture volumétrique disgracieuse (notamment apparition d'une importante *façade* latérale aveugle), une *transition volumétrique* doit être assurée.

## B- HAUTEUR DES BÂTIMENTS AU-DELÀ DE LA BANDE DE CONSTRUCTIBILITÉ RENFORCÉE

Les *bâtiments* implantés au sein d'un *secteur d'aménagement et de renouvellement urbain* ne sont pas soumis aux dispositions ci-dessous.

### Hauteur à l'égout de toiture ou à l'acrotère :

Au-delà de la *bande de constructibilité renforcée*, la *hauteur* des *bâtiments* à l'égout de toiture ou à l'acrotère ne peut dépasser la *hauteur* admise dans la *bande de constructibilité*. Toutefois, la *hauteur* maximale s'apprécie au point le plus haut du *sol naturel* sur lequel s'exerce l'*emprise* du *bâtiment*. Sur les *terrains* en pente, cette *hauteur* maximale peut être augmentée, sans dépasser 3 mètres supplémentaires au point le plus bas du *sol naturel* sur lequel s'exerce l'*emprise* du *bâtiment* ;

En cas d'implantation d'un *bâtiment* sur un *terrain* joignant deux *voies* (*terrain* d'angle par exemple) et définissant deux règles de *hauteur* différentes, la *hauteur* la plus élevée s'applique sur les parties de *terrain* concernées. Toutefois, en cas de rupture volumétrique importante avec les *bâtiments* implantés dans la *bande de constructibilité*, une *transition volumétrique* doit être assurée.

Nonobstant les dispositions précédentes, en cas d'implantation simultanée dans et au-delà de la *bande de constructibilité*, l'altimétrie maximale des *bâtiments*, prise à l'égout de toiture ou à l'acrotère, ne peut être supérieure à celle constatée ou prévue dans la bande.

Aucune *hauteur* minimale n'est applicable au-delà de la *bande de constructibilité*.

### Hauteur au-dessus de l'égout de toiture ou de l'acrotère :

Peuvent être réalisés au-dessus de l'égout de toiture ou de l'acrotère :

- soit une *toiture* à deux ou quatre versants comprise dans une oblique ascendante à 45° (par rapport à l'horizontale), prenant appui sur l'égout de toiture ou l'acrotère et comportant un ou deux *niveaux* de *comble* ; une pente supérieure à 45° est admise afin d'assurer une meilleure intégration parmi les *toitures* environnantes ; en outre, des *lucarnes* peuvent déborder de l'oblique au premier *niveau* de *comble* ;

- soit un *étage en retiré* : il s'agit alors d'un *étage* réalisé au dessus de l'acrotère, dont les murs extérieurs sont en *retrait* par rapport aux murs de façade des *niveaux* inférieurs.

Peuvent dépasser la *hauteur* maximale résultant des dispositions précédentes :

- des éléments techniques de faible *emprise* (souches de cheminée, machineries d'ascenseur...) ;
- des *édicules* en sur-hauteur destinés à souligner ou accompagner la composition architecturale du *bâtiment*, à condition qu'ils ne soient pas constitutifs de surface de plancher supplémentaire et que leur aspect ne portent pas atteinte aux dispositions de l'article UA11 définies ci-après.

## III- DANS LES SECTEURS UA**b**

La *hauteur* maximale des *bâtiments* résulte du rapport distance/*hauteur* défini aux articles UA 6, UA 7 et UA 8.

L'*autorisation d'urbanisme* peut être refusée ou subordonnée au respect de *prescriptions spéciales* si l'implantation du *bâtiment* envisagé au sein d'un ensemble urbain composé risque d'en rompre le rythme, l'échelle ou les perspectives.

Peuvent dépasser la *hauteur* maximale résultant des dispositions précédentes :

- des éléments techniques de faible *emprise* (souches de cheminée, machineries d'ascenseur...) ;

-des édicules en sur-hauteur destinés à souligner ou accompagner la composition architecturale du *bâtiment*, à condition qu'ils ne soient pas constitutifs de surface de plancher supplémentaire et que leur aspect ne portent pas atteinte aux dispositions de l'article UA11 définies ci-après.

#### **IV/ DANS LE SECTEUR UAc**

La *hauteur* maximale des *bâtiments* résulte de l'application cumulative du rapport distance/*hauteur* défini aux articles UA6, UA7 et UA8, ainsi que des dispositions définies par le schéma d'orientations pour le secteur de la Luciline.

Peuvent dépasser la *hauteur* maximale résultant des dispositions précédentes :

- des éléments techniques de faible emprise (souches de cheminée, machineries d'ascenseur...);
- des édicules en sur-hauteur destinés à souligner ou accompagner la composition architecturale du *bâtiment*, à condition qu'ils ne soient pas constitutifs de surface de plancher supplémentaire et que leur aspect ne portent pas atteinte aux dispositions de l'article UA11 définies ci-après.

#### **V/ DANS LE SECTEUR UAd**

La *hauteur* des *bâtiments* à l'égout de toiture ou à l'acrotère ne doit pas dépasser ni plus de 31 mètres, ni plus de R+8 étages. Les *hauteurs* sont mesurées à l'aplomb de la construction à partir du niveau des *voies publiques* ou *emprises publiques* existantes conservées ou projetées, jusqu'au point le plus haut du *bâtiment*, hors ouvrages techniques et/ou architecturaux.

Cependant, la *hauteur* des *bâtiments* utilisant un système constructif performant sur le plan énergétique ou environnementale (structure bois, ...) peut excéder la *hauteur* maximale exprimée ci-dessus en mètres sans toutefois excéder la *hauteur* exprimée en *niveaux*.

Peuvent également dépasser la *hauteur* maximale résultant des dispositions précédentes :

- des éléments techniques de faible emprise (souches de cheminée, machineries d'ascenseur...);
- des édicules en sur-hauteur destinés à souligner ou accompagner la composition architecturale du *bâtiment*, à condition qu'ils ne soient pas constitutifs de surface de plancher supplémentaire et que leur aspect ne portent pas atteinte aux dispositions de l'article UA11 définies ci-après.

## **Article UA 11- Aspect extérieur des bâtiments -Patrimoine**

Les *grands équipements* ainsi que les *bâtiments* implantés en secteur UAc ne sont pas soumis aux dispositions du présent article faisant référence aux caractères du *bâti environnant* ou à l'harmonie des carrefours.

Dans le secteur UAd, nonobstant les dispositions du présent article UA 11 ci-dessous, des *prescriptions spéciales* pourront être formulées en vue d'assurer l'insertion du projet dans son environnement et au sein de l'opération d'ensemble réalisée sous la forme d'une Zone d'Aménagement Concerté (Z.A.C.)

### **I- DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

#### **A- INSERTION DES BÂTIMENTS DANS LEUR ENVIRONNEMENT**

L'*autorisation d'urbanisme* peut être refusée ou subordonnée au respect de *prescriptions spéciales* s'il apparaît que les *bâtiments*, par leur implantation, leur *hauteur* et le traitement de leurs *façades* et

*toitures*, ne s'insèrent pas harmonieusement dans le bâti environnant compte tenu de ses *caractères dominants*, ou portent atteinte à une *perspective monumentale*.

Cependant, cette recherche d'insertion harmonieuse au bâti environnant peut être accompagnée d'interprétations contemporaines. En outre, en ce qui concerne la hauteur et l'implantation, cette disposition n'est pas applicable lorsque les *bâtiments* respectent la *hauteur* maximale ou l'implantation obligatoire figurant sur le document graphique (ou le schéma d'aménagement des Quartiers ouest).

Dans le secteur UAa :

-les *bâtiments* présentant un long linéaire sur *voie* doivent présenter une division en séquences de la *façade* voire de la *toiture* afin de prolonger le rythme du bâti environnant ;

-le traitement d'un *bâtiment* implanté à l'angle de deux *voies publiques* ou *voies privées ouvertes à la circulation publique* (angle saillant, pan coupé, sur-hauteur...) doit être en harmonie avec le traitement des *bâtiments en bon état* implantés aux autres angles du carrefour.

## B- ASPECT GÉNÉRAL DES BÂTIMENTS

L'*autorisation d'urbanisme* peut aussi être refusée ou subordonnée au respect de *prescriptions spéciales* si :

-les matériaux extérieurs, par leur nature ou leurs procédés de mise en œuvre, n'assurent pas aux *bâtiments* un aspect soigné ou n'offrent pas de garanties de solidité et de bonne conservation ;

-l'action des eaux de pluie est de nature à provoquer la dégradation prématurée de l'aspect des *bâtiments* ;

-le traitement des *rez-de-chaussée* sur *voie* (notamment les *rez-de-chaussée* aveugles) est de nature à nuire à l'ambiance de la rue ou à son animation (en particulier dans les rues commerçantes et dans les axes très fréquentés par les piétons).

Les *extensions* verticales ou horizontales des *bâtiments* existants et les *locaux annexes* doivent être conçus en harmonie avec ces *bâtiments* et avec le même soin.

## C- ENSEMBLES BÂTIS D'INTERET PATRIMONIAL

Les *ensembles bâtis homogènes* et les *ensembles bâtis cohérents* représentés sur le document graphique (ou le schéma d'aménagement des Quartiers ouest), doivent conserver leur homogénéité ou leur cohérence architecturale ou paysagère.

Les constructions de *bâtiments* nouveaux et les travaux sur les *bâtiments* existants à l'intérieur de ces *ensembles bâtis* ou en périphérie immédiate, ainsi que le traitement de leurs abords, doivent respecter cette homogénéité ou cette cohérence (implantation, volume, hauteur, traitement des *façades* et *toitures*).

L'*autorisation d'urbanisme* relative à des travaux à l'intérieur ou en périphérie immédiate des *ensembles bâtis homogènes* et des *ensembles bâtis cohérents* peut comporter des *prescriptions spéciales* exigeant des travaux supplémentaires tendant à améliorer l'homogénéité ou la cohérence de ces *ensembles bâtis*, ainsi que des travaux de *démolition* d'adjonctions qui portent atteinte à leur homogénéité ou leur cohérence.

La *démolition* partielle, ainsi que la *démolition* d'un ou plusieurs *bâtiments*, à l'intérieur des *ensembles bâtis* est admise :

- lorsqu'elle est rendue nécessaire par la réalisation de *travaux immobiliers*, dès lors que ceux-ci prévoient la reconstruction sur le même *terrain* d'un *bâtiment* nouveau respectant les caractères d'homogénéité ou de cohérence de l'*ensemble bâti*.

- ou lorsqu'elle s'avère nécessaire dans le cadre d'une opération de *restauration – réutilisation* ;

La démolition totale d'un *ensemble bâti d'intérêt patrimonial* est proscrite, sauf lorsqu'elle est rendue nécessaire pour des raisons de sécurité ou qu'elle est le seul moyen de mettre fin à la ruine de l'*ensemble bâti*.

#### D- BATIMENTS D'INTERET PATRIMONIAL

Les *bâtiments d'intérêt patrimonial* représentés sur le document graphique (ou le schéma d'aménagement des Quartiers ouest) présentent des qualités architecturales, historiques ou paysagères qui doivent être préservées. L'*autorisation d'urbanisme* relative à des travaux sur des *bâtiments d'intérêt patrimonial* ou sur les éléments composant leurs abords peut comporter des *prescriptions spéciales* tendant à les restituer dans leur état originel ou à améliorer leurs qualités architecturales, historiques ou paysagères. Ne sont admis que les *adaptations, réfections, extensions* ou *changements de destination* respectant ces qualités.

La *démolition* partielle ou totale d'un *bâtiment d'intérêt patrimonial* peut être admise :

- lorsque la *démolition* est le seul moyen de mettre fin à la ruine du *bâtiment* (art. L451-2 CU),
- lorsque la *démolition* concerne des adjonctions de mauvaise qualité portant atteinte ses qualités architecturales, historiques ou paysagères,
- lorsqu'elle est rendue nécessaire par la réalisation d'un *bâtiment* nouveau, dès lors que celui-ci prévoit la préservation ou la reconstitution sur le même terrain des éléments fondant ses qualités architecturales, historiques ou paysagères.

#### E- REMPARTS

Les vestiges des remparts de Rouen longeant les boulevards de la Marne, de l'Yser et de Verdun ne peuvent être détruits ou altérés. Aucune *construction* ne peut être implantée à moins de 3 mètres de ces vestiges.

## II- FAÇADES

### A- INSERTION DES FAÇADES DANS L'ENVIRONNEMENT

Les *façades* doivent être ordonnées, notamment par le rythme et la proportion de leurs ouvertures, pour tenir compte des *caractères dominants du bâti environnant*.

### B- ASPECT GÉNÉRAL DES FAÇADES

Les différentes *façades*, notamment les *façades latérales* aveugles, doivent être traitées avec le même soin que la *façade* sur voie et en harmonie avec elle.

Les câbles de toute nature (électricité, téléphone, télévision...) et les éléments techniques divers (descentes d'eau, caissons de volets roulants, climatiseurs...), lorsqu'ils sont installés sur les *façades*, doivent être masqués ou intégrés à celles-ci de façon discrète et harmonieuse.

Les antennes paraboliques sont proscrites en *façades* sur *voies*.

L'emploi de matériaux de bardage (de type clin en bois naturel) de mauvaise qualité, ou la mise en oeuvre de procédés d'enduction et de recouvrement des *façades* ne permettant pas d'assurer un aspect soigné ou n'offrant pas de garanties de bonne conservation (de type enduit gratté ou pierre collé) sont proscrits.

La jointure des *façades* avec les *bâtiments* contigus doit être réalisée avec soin.

Les travaux sur les *façades* existantes ne doivent pas conduire à rompre leur équilibre et leur harmonie, tenant notamment à l'homogénéité des volets et des fenêtres. En outre :

- le remplacement des cadres bâtis et ouvrants de fenêtres par d'autres plus épais est proscrit ;
- les matériaux mis en œuvre doivent s'harmoniser avec les matériaux d'origine ;
- la suppression ou l'altération de la *modénature* (encadrements de baies, pilastres, bandeaux, corniches, larmiers, impostes, refends, modillons, décors moulés ou sculptés...) ainsi que des éléments qui participent à la composition et à l'animation des *façades* (baies, balcons, garde-corps...) est proscrite ; l'*autorisation d'urbanisme* relative à des travaux de *réfection* ou d'*adaptation* d'une façade peut comporter des *prescriptions spéciales* exigeant la restitution de la *modénature* d'origine ou la reconstitution d'une *modénature* cohérente.

La réalisation de *bâtiments* nouveaux à usage d'habitation ou de *bureaux* doit prévoir les dispositifs constructifs permettant de réaliser des économies d'énergie, soit par le choix de matériaux performants (de type « brique *monomur* », structure bois,...), soit par des procédés d'isolation par l'extérieur.

### C- DEVANTURES

Les *devantures* doivent être composées en harmonie (rythme, proportions) avec les *façades* sur lesquelles elles s'intègrent. Lorsqu'une même *devanture* s'étend sur plusieurs *façades* distinctes, elle doit être décomposée en autant de séquences.

Les *devantures* dépassant la hauteur du *rez-de-chaussée* sont proscrites, sauf lorsque cela correspond à une typologie caractéristique de la rue.

Les rideaux de sécurité des vitrines doivent être placés du côté intérieur de celles-ci. Sont proscrits les rideaux opaques, sauf impératifs particuliers de sécurité.

### D- FAÇADES ANCIENNES

En cas de travaux sur les *façades* anciennes, doivent être respectées les règles suivantes :

#### **Colombage (ou pan de bois) :**

##### **Colombage conçu pour demeurer apparent (du Moyen-âge au 18<sup>e</sup> siècle) :**

Le colombage conçu pour demeurer apparent ne doit pas être recouvert d'enduit (plâtre, ciment...). Cependant, si ce colombage est très dégradé ou de très médiocre facture, l'enduit de plâtre (peint ou non) est admis.

Lorsque le colombage conçu pour demeurer apparent est actuellement enduit, cet enduit peut être conservé et restauré. S'il s'agit d'un enduit de plâtre présentant une *modénature* de qualité, il doit être conservé et restauré. Dans le cas où la remise en état d'un enduit très dégradé ne pourrait se faire qu'à la faveur d'une *réfection* complète, cet enduit doit être supprimé afin de faire réapparaître le colombage.

Les pièces de bois en mauvais état doivent être remplacées. La coloration des pièces de bois doit résulter de l'application d'huile de lin, mais d'autres couleurs peuvent être admises si elles se justifient historiquement ou dans le cadre d'une harmonisation d'ensemble. Les éléments de décor, sculptés ou peints, doivent être conservés voire restaurés.

Les remplissages entre pièces de bois, quel que soit le matériau utilisé, doivent être revêtus d'un enduit de plâtre affleurant le nu des pièces de bois. Si l'enduit est peint, la teinte doit être claire (blanc, ocre...).

##### **Colombage conçu pour être enduit (19<sup>e</sup> siècle) :**

Le colombage conçu pour être enduit doit conserver un enduit. Quelle que soit la nature de l'enduit actuel, celui-ci pourra être conservé ou restauré. Dans le cas où la remise en état d'un enduit très

dégradé ne pourrait se faire qu'à la faveur d'une *réfection* complète, le nouvel enduit doit nécessairement être de plâtre.

Lorsque le colombage conçu pour être enduit a perdu son enduit, le replâtrage s'impose.

**Pierre de taille :**

La pierre de taille, qu'elle soit utilisée en parement ou réservée à certains éléments de façades (encadrements des baies, chaînages, bandeaux, corniches...), ne doit pas être couverte d'enduit ou de peinture. Cependant, si elle est très dégradée ou de très médiocre facture, un enduit compatible avec la pierre est admis.

Lorsque la pierre de taille est actuellement enduite, cet enduit peut être conservé et restauré. S'il s'agit d'un enduit de plâtre présentant une *modénature* de qualité, il doit être conservé et restauré. Dans le cas où la remise en état d'un enduit très dégradé ne pourrait se faire qu'à la faveur d'une *réfection* complète, cet enduit doit être supprimé afin de faire réapparaître la pierre.

Lorsque la pierre de taille est actuellement peinte, cette peinture doit être supprimée afin de faire réapparaître la pierre. Le procédé de nettoyage retenu ne doit en aucune manière endommager la pierre.

Les pierres endommagées ne peuvent être remplacées que par des pierres de même nature ou au moins de même aspect.

Les joints, de teinte claire, doivent être réalisés au nu de la pierre, sauf si un autre type de joint se justifie historiquement.

**Brique :**

La brique, qu'elle soit utilisée en parement ou réservée à certains éléments de façades (encadrements des baies, chaînages...), ne doit pas être couverte d'enduit ou de peinture. Cependant, si elle est très dégradée ou de très médiocre facture, un enduit compatible avec la brique est admis.

Lorsque la brique est actuellement enduite, cet enduit peut être conservé et restauré. S'il s'agit d'un enduit de plâtre présentant une *modénature* de qualité, il doit être conservé et restauré. Dans le cas où la remise en état d'un enduit très dégradé ne pourrait se faire qu'à la faveur d'une *réfection* complète, cet enduit doit être supprimé afin de faire réapparaître la brique.

Lorsque la brique est actuellement peinte, cette peinture doit être supprimée afin de faire réapparaître la brique. Le procédé de nettoyage retenu ne doit en aucune manière endommager la brique.

Les briques endommagées ne peuvent être remplacées que par des briques de même aspect.

Les joints, de teinte claire, doivent être réalisés au nu de la brique, sauf si un autre type de joint se justifie historiquement.

**Plâtre :**

L'enduit de plâtre (mélange de gypse, de sable et de chaux éteinte) et ses *modénatures* (encadrements de baies, agrafes, bandeaux, pilastres, larmiers, corniches...) doivent être conservés, sauf lorsque le déplâtrage s'impose pour faire apparaître le colombage, la pierre ou la brique (voir ci-dessus).

Les *réfections* partielles ou complètes ne peuvent pas utiliser d'autre matériau.

S'il est peint, la teinte retenue doit être claire. Les *modénatures* peuvent recevoir des coloris différents, en excluant cependant les contrastes forts.

**Moellons de calcaire ou de silex :**

Les parements réguliers en moellons de calcaire ou de silex ne doivent pas être couverts d'enduit ou de peinture. Cependant, s'ils sont très dégradés ou de très médiocre facture, un enduit compatible avec la pierre est admis.

Lorsque les moellons sont actuellement enduits, cet enduit peut être conservé et restauré. S'il s'agit d'un enduit de plâtre présentant une *modénature* de qualité, il doit être conservé et restauré. Dans le cas où la remise en état d'un enduit très dégradé ne pourrait se faire qu'à la faveur d'une réfection complète, cet enduit doit être supprimé afin de faire réapparaître le parement de moellons.

Lorsque les moellons sont actuellement peints, cette peinture doit être supprimée afin de faire réapparaître la pierre. Le procédé de nettoyage retenu ne doit en aucune manière endommager la pierre.

Les moellons endommagés ne peuvent être remplacés que par des moellons de même aspect.

Les joints, de teinte claire, doivent être réalisés en léger creux, sauf si un autre type de joint se justifie historiquement.

### **Béton à agrégats apparents**

Le béton à agrégats apparents, qu'il soit utilisé pour les éléments de structure ou pour les panneaux de remplissage, ne doit pas être couvert d'enduit ou de peinture. Cependant, s'il est très dégradé, un enduit compatible avec le béton est admis.

Lorsque le béton à agrégats apparents est actuellement enduit, cet enduit peut être conservé et restauré. Dans le cas où la remise en état d'un enduit très dégradé ne pourrait se faire qu'à la faveur d'une *réfection* complète, cet enduit doit être supprimé afin de faire réapparaître le béton.

Lorsque le béton à agrégats apparents est actuellement peint, cette peinture doit être supprimée afin de faire réapparaître le béton. Le procédé de nettoyage retenu ne doit en aucune manière endommager le béton.

## **III- TOITURES**

Les *toitures* doivent s'insérer harmonieusement dans le *bâti environnant* en tenant compte de ses *caractères dominants*.

Elles doivent être traitées en harmonie (rythme des baies de *toiture*, proportions) avec les *façades* sur lesquelles elles s'intègrent.

Lorsqu'elles présentent une surface totale de plus de 200 mètres carrés, les *toitures*-terrasses non accessibles des *bâtiments* nouveaux doivent comporter un système de végétalisation permanente, sauf incompatibilité technique avec l'usage des *bâtiments*. Les *bâtiments* comportant des dispositifs de production d'énergie renouvelable (panneaux solaires, ...) ou de récupération et de stockage des eaux pluviales ne sont pas soumis à cette disposition.

Les installations techniques établies en *toiture* (gaines, canalisations, caissons, antennes, machineries, locaux techniques, panneaux solaires...), si elles ne peuvent être dissimulées, doivent être regroupées et faire l'objet d'un traitement soigné.

Les antennes paraboliques et les antennes de téléphonie mobile doivent être installées de manière à limiter au maximum leur impact visuel depuis les voies.

Les réparations des *toitures* anciennes (toitures à versants accusés en ardoise ou tuiles plates) doivent respecter leurs formes et matériaux d'origine. L'*autorisation d'urbanisme* relative à des travaux de *réfection* ou d'*adaptation* d'une *toiture* ancienne peut comporter des *prescriptions spéciales* exigeant sa restitution dans ses volumes et matériaux d'origine.

## Article UA 12 - Stationnement

### I- STATIONNEMENT DES VÉHICULES AUTOMOBILES

#### A- DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Les places de stationnement afférentes aux diverses utilisations du sol doivent en principe être réalisées sur le *terrain*.

En cas d'impossibilité technique de réaliser sur le *terrain* les places de stationnement requises, cette obligation sera considérée comme remplie si est justifiée l'obtention d'une concession à long terme (15 ans minimum) de places dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation ou l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation, ces parcs publics ou privés devant être situés à une distance de 400 mètres maximum (parcours piéton).

#### B- NOMBRE DE PLACES DE STATIONNEMENT REQUISES

##### B1/ DANS LES SECTEURS UAa, UAb ET UAc

###### Logements, hôtels, commerces et bureaux

1/ En cas de réalisation de *bâtiments* nouveaux, le nombre (minimum ou maximum) de places de stationnement (arrondi au nombre entier supérieur pour les *logements* et *hôtels*, et au nombre entier inférieur pour les *commerces* et *bureaux*) doit correspondre aux normes chiffrées définies ci-après :

###### **Logements :**

0,8 place minimum par *logement*.

###### **Hôtels :**

0,5 place minimum par chambre dans le *périmètre d'attractivité des transports collectifs structurants* et 0,8 place minimum par chambre en-dehors de ce périmètre.

###### **Commerces :**

1 place maximum pour 40 mètres carrés de surface de plancher dans le *périmètre d'attractivité des transports collectifs structurants*, et 1 place minimum pour 40 mètres carrés de surface de plancher en-dehors de ce périmètre.

Dans les *secteurs d'animation commerciale* représentés sur le document graphique, aucune place n'est exigée.

###### **Bureaux :**

1 place maximum pour 100 mètres carrés de surface de plancher dans le *périmètre d'attractivité des transports collectifs structurants*, et 1 place minimum pour 100 mètres carrés de surface de plancher en-dehors de ce périmètre.

2/ En cas d'*adaptation* ou de *réfection sans changement de destination* de tout ou partie d'un *bâtiment* existant, il n'est pas fixé de nombre minimum de places de stationnement à réaliser. Toutefois, en cas de division de *logements*, doivent être créées les places afférentes au nombre supplémentaire de *logements* en application des normes chiffrées définies ci-dessus.

3/ En cas de changement de destination de tout ou partie d'un *bâtiment* existant, le nombre minimum de places afférentes à la nouvelle *destination* doit correspondre aux normes chiffrées définies ci-dessus. A ce nombre est déduite une franchise d'une place de stationnement pour toute *destination*, applicable une seule fois par *bâtiment*.

Nonobstant les 2/ et 3/ ci-dessus, il n'est pas fixé de nombre minimum de places de stationnement à réaliser pour les travaux d'*adaptation*, de *réfection* ou de *changement de destination* de tout ou partie

d'un *bâtiment d'intérêt patrimonial* ou d'un *ensemble bâti d'intérêt patrimonial*, y compris en cas de division de *logements*.

4/ En cas d'*extension* de tout ou partie d'un *bâtiment* existant, le nombre minimum de places à créer doit correspondre, pour chaque *destination*, au nombre de places afférentes à la totalité du *bâtiment* en application des normes chiffrées définies ci-dessus, sous déduction du nombre de places afférentes au *bâtiment* avant extension ou, s'il est supérieur, au nombre de places existantes.

5/ Nonobstant les 2/, 3/ et 4/ ci-dessus, en application des dispositions de l'article L.123-1-13 du Code de l'urbanisme :

- le nombre d'aires de stationnement exigible par logement est fixé à 0,5 pour la construction des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat ainsi que lors de la constructions des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées mentionnés au 6° du I de l'article L. 312-1 du code de l'action sociale et des familles et des résidences universitaires mentionnées à l'article L. 631-12 du code de la construction et de l'habitation, si ces derniers sont situés à moins de cinq cents mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et que la qualité de la desserte le permet ;

- L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface de plancher existant avant le commencement des travaux.

### **Autres utilisations du sol**

Pour toutes les *utilisations du sol* non soumises aux normes chiffrées ci-dessus (notamment les locaux d'*activités* et les *constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif* dont la définition est annexée au présent règlement), le nombre de places de stationnement est déterminé en considération de leurs caractéristiques (notamment, s'agissant des *bâtiments*, de leur *destination* et de leur importance) et de la localisation du *terrain* à l'intérieur ou hors du *périmètre d'attractivité des transports collectifs structurants*. L'*autorisation d'urbanisme* peut être refusée ou subordonnée au respect de *prescriptions spéciales* si le nombre de places prévu apparaît insuffisant ou excessif au regard de ces considérations.

## **B2/ DANS LE SECTEUR UAd**

### **Logements, hôtels, commerces et bureaux**

1/ En cas de réalisation de *bâtiments* nouveaux, le nombre (minimum ou maximum) de places de stationnement (arrondi au nombre entier supérieur pour les *logements* et *hôtels*, et au nombre entier inférieur pour les *commerces* et *bureaux*) doit correspondre aux normes chiffrées définies ci-après :

#### **Logements :**

0,5 place minimum par *logement*.

#### **Hôtels :**

0,5 place minimum par chambre dans le *périmètre d'attractivité des transports collectifs structurants* et 0,8 place minimum par chambre en-dehors de ce périmètre.

#### **Commerce :**

1 place maximum pour 40 mètres carrés de surface de plancher du *bâtiment* dans le *périmètre d'attractivité des transports collectifs structurants*, et 1 place minimum pour 40 mètres carrés de surface de plancher du *bâtiment* en-dehors de ce périmètre.

**Bureaux :**

1 place maximum pour 85 mètres carrés de surface de plancher du *bâtiment* dans le *périmètre d'attractivité des transports collectifs structurants*, et 1 place minimum pour 85 mètres carrés de surface de plancher du *bâtiment* en-dehors de ce périmètre.

2/ En cas d'adaptation ou de réfection sans changement de *destination* de tout ou partie d'un *bâtiment* existant, il n'est pas fixé de nombre minimum de places de stationnement à réaliser. Toutefois, en cas de division de *logements*, doivent être créées les places afférentes au nombre supplémentaire de *logements* en application des normes chiffrées définies ci-dessus.

3/ En cas de changement de *destination* de tout ou partie d'un *bâtiment* existant, le nombre minimum de places afférentes à la nouvelle *destination* doit correspondre aux normes chiffrées définies ci-dessus. A ce nombre est déduite une franchise d'une place de stationnement pour toute *destination*, applicable une seule fois par *bâtiment*.

Nonobstant les 2/ et 3/ ci-dessus, il n'est pas fixé de nombre minimum de places de stationnement à réaliser pour les travaux d'adaptation, de réfection ou de changement de *destination* de tout ou partie d'un *bâtiment d'intérêt patrimonial* ou d'un *ensemble bâti d'intérêt patrimonial*, y compris en cas de division de *logements*.

4/ En cas d'extension de tout ou partie d'un *bâtiment* existant, le nombre minimum de places à créer doit correspondre, pour chaque *destination*, au nombre de places afférentes à la totalité du *bâtiment* en application des normes chiffrées définies ci-dessus, sous déduction du nombre de places afférentes au *bâtiment* avant extension ou, s'il est supérieur, au nombre de places existantes.

5/ Nonobstant les 2/, 3/ et 4/ ci-dessus, en application des dispositions de l'article L.123-1-13 du Code de l'urbanisme :

- le nombre d'aires de stationnement exigible par logement est fixé à 0,5 pour la construction des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat ainsi que lors de la constructions des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées mentionnés au 6° du I de l'article L. 312-1 du code de l'action sociale et des familles et des résidences universitaires mentionnées à l'article L. 631-12 du code de la construction et de l'habitation, si ces derniers sont situés à moins de cinq cents mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et que la qualité de la desserte le permet ;

- L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface de plancher existant avant le commencement des travaux.

**Autres utilisations du sol**

Pour toutes les utilisations du sol non soumises aux normes chiffrées ci-dessus (notamment les locaux d'activités et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dont la définition est annexée au présent règlement), le nombre de places de stationnement est déterminé en considération de leurs caractéristiques (notamment, s'agissant des bâtiments, de leur destination et de leur importance) et de la localisation du terrain à l'intérieur ou hors du périmètre d'attractivité des transports collectifs structurants. L'autorisation d'urbanisme peut être refusée ou subordonnée au respect de prescriptions spéciales si le nombre de places prévu apparaît insuffisant ou excessif au regard de ces considérations.

## C - CARACTERISTIQUES DES PLACES DE STATIONNEMENT

*L'autorisation d'urbanisme* peut être refusée ou subordonnée au respect de *prescriptions spéciales* si les dimensions des places de stationnement ainsi que le tracé en plan et en profil de leurs accès ne garantissent pas leur fonctionnalité ou la sécurité de leurs usagers. En particulier, les places de stationnement doivent présenter des dimensions minimales de 4,50 mètres de longueur et de 2,40 mètres de largeur. Les places de stationnement enclavées, ou accessibles par une autre place, ne sont pas prises en compte dans l'application des normes chiffrées définies ci-dessus.

En cas de réalisation d'un *bâtiment* nouveau, ou en cas d'*extension* de tout ou partie d'un *bâtiment* existant, au moins la moitié des places de stationnement à créer doivent être réalisées soit en *sous-sol*, soit en *rez-de-chaussée* couvert. Toutefois, cette disposition n'est pas applicable à l'implantation des *bâtiments* dans les *espaces inondables* figurant sur le document graphique.

Dans le secteur UA<sub>c</sub>, les places de stationnement doivent être réalisées en *sous-sol*.

Dans le secteur UA<sub>d</sub>, les besoins en stationnement résultant de l'application de l'article 12 seront satisfaits par du stationnement en infrastructure, ou intégré à la construction, ou en surface en dehors des cœurs d'îlots, à condition que leurs accès soient réalisés en dehors des cœurs d'îlots.

Par exception, durant toute la durée des travaux d'aménagement et de construction, des parcs de stationnement de surface pourront être autorisés temporairement, en vue de répondre aux besoins des opérations d'aménagement ou des opérations de construction dont les besoins en stationnement seront satisfaits dans le cadre de parkings réalisés dans une phase ultérieure.

## II- STATIONNEMENT DES BICYCLETTES

Les *logements*, les *bureaux* et les *constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif* doivent disposer de places de stationnement pour bicyclettes.

L'emplacement destiné au stationnement des bicyclettes doit être un local sécurisé situé de préférence à rez-de-chaussée, clos et couvert, équipé d'un système d'attache (arceaux...) et facilement accessible, d'une surface équivalente à 1 mètre carré par place requise. *L'autorisation d'urbanisme* peut être refusée ou subordonnée au respect de *prescriptions spéciales* si les caractéristiques des places de stationnement prévues ne garantissent pas leur fonctionnalité.

### II.1/ DANS LES SECTEURS UA<sub>a</sub>, UA<sub>b</sub> ET UA<sub>c</sub>

Le nombre de places requis (arrondi au nombre entier supérieur) est fixé comme suit :

- Pour les *bâtiments* abritant au moins 2 *logements* (y compris les *logements locatifs sociaux*) : 1,5 place minimum par *logement* ; en cas de division de *logements*, doivent être créées les places afférentes au nombre supplémentaire de *logements*.
- Pour les *bureaux* : 1 place minimum pour 60 mètres carrés de surface de plancher.
- Pour les *constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif* : le nombre de places de stationnement est déterminé en considération de leur nature et de leur *destination*.

### II.2/ DANS LE SECTEUR UA<sub>d</sub>

Le nombre de places requis (arrondi au nombre entier supérieur), dans un local intégré à la construction, est fixé comme suit :

- une place minimum pour 40m<sup>2</sup> de surface de plancher du *bâtiment* destinée au *logement*, avec un minimum d'une place ;
  - une place minimum pour 60m<sup>2</sup> de surface de plancher du *bâtiment* destinée au *bureau*, avec un minimum d'une place.
- Pour les *constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif* : le nombre de places de stationnement est déterminé en considération de leur nature et de leur destination.

## Article UA 13 - Espaces libres

Dans le secteur UAd, nonobstant les dispositions du présent article UA 13 ci-dessous, des *prescriptions spéciales* pourront être formulées en vue d'assurer l'insertion du projet dans son environnement et au sein de l'opération d'ensemble réalisée sous la forme d'une Zone d'Aménagement Concerté (Z.A.C.)

### I/ ESPACES VERTS

Lors de la réalisation de *bâtiments* sur un *terrain* (sauf *locaux annexes*), les *espaces libres* non nécessaires à la circulation des piétons et des véhicules, au stationnement ou à la manutention, et non traités en espaces de jeux et de loisirs, doivent être traités en *espaces verts*.

La surface d'*espaces verts* doit correspondre au minimum à 20 % de la surface du *terrain*. Cette surface minimale d'*espaces verts* est réduite à 10 % pour les *terrains* ne comportant pas de *logement*. Peuvent être comptabilisés dans le pourcentage non seulement les *espaces verts* en pleine terre mais aussi les *espaces verts* sur dalle de couverture de *sous-sol*.

Pour les *bâtiments* comportant un *rez-de-chaussée* à usage de *commerce* ou de *service de proximité*, peuvent également être comptabilisés dans le pourcentage les *espaces verts* réalisés sur la terrasse de couverture du *rez-de-chaussée*.

Les espaces de stationnement prévus pour être partiellement ou totalement engazonnés ne sont pas pris en compte dans l'application des normes chiffrées définies ci-dessus.

Toutefois, dans les *secteurs d'aménagement et de renouvellement urbain* identifiés au sein du périmètre des conditions particulières aux *programmes de logements*, le respect des règles ci-dessus est apprécié à l'échelle de l'ensemble du secteur.

Les dispositions qui précèdent ne sont pas applicables :

- aux *terrains* de moins de 300 mètres carrés (sauf s'ils sont issus d'une division foncière réalisée il y a moins de 10 ans) ;
- aux *terrains* de moins de 600 mètres carrés situés à l'angle de deux *voies publiques* ou *voies privées ouvertes à la circulation publique*, ou joignant de telles voies distantes de moins de 30 mètres ;
- aux *terrains* accueillant ou devant accueillir des *constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif* (à l'exclusion de toute autre destination) ;
- aux *terrains* situés dans les *secteurs d'animation commerciale* ;
- au domaine public portuaire ou ferroviaire.

Les dispositions qui précèdent ne sont pas non plus applicables dans le secteur UAc, régi par les Orientations d'Aménagement et de Programmation de la Luciline.

Elles ne sont pas non plus applicables dans le secteur UAd régi par les dispositions suivantes :

- pour tous les *bâtiments*, sauf ceux visés ci-dessous, la surface d'*espaces verts* doit correspondre au minimum à 20% de la surface du *terrain*. Elle devra être réalisée : 1/ soit par

des espaces verts en pleine terre, 2/ soit par des espaces verts sur les dalles de couverture des toitures terrasses de locaux situés en sous-sol, comportant une hauteur minimale de terre de 60 centimètres, 3/ soit sur les dalles de couverture des toitures terrasses en étage, comportant une hauteur minimale de terre de 30 centimètres, lorsque le pourcentage d'espace vert ne peut être atteint par les deux premières possibilités.

- Lorsque l'opération est implantée sur un terrain inclus dans un îlot présentant une dimension inférieure à 40 mètres, la surface d'espaces verts doit correspondre au minimum à 10% de la surface du terrain. Elle devra être réalisée : 1/ soit par des espaces verts en pleine terre, 2/ soit par des espaces verts sur les dalles de couverture des toitures terrasses de locaux situés en étage, comportant une hauteur minimale de terre de 30 centimètres.

## II/ ARBRES

### A- DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Lors de la réalisation de *bâtiments* sur un *terrain* (sauf *locaux annexes*), il doit être planté un *arbre à moyen ou à grand développement* pour 200 mètres carrés d'*espaces libres*. L'autorisation d'urbanisme peut restreindre ou supprimer cette obligation si, compte tenu de l'exiguïté du *terrain*, il en résulterait une atteinte grave à l'éclairage des *bâtiments* à réaliser sur le *terrain* ou des *bâtiments en bon état* existant sur les *terrains* voisins.

L'obligation de plantation d'arbres n'est pas applicable au domaine public portuaire ou ferroviaire.

La *coupe* d'un *arbre à grand développement* n'est admise que :

-Lorsqu'elle est rendue nécessaire par la réalisation de *travaux immobiliers* ayant fait l'objet soit d'une *autorisation d'urbanisme*, soit d'une déclaration d'utilité publique (art. L 110-1 du code de l'expropriation) ou d'une déclaration de projet (art. L 126-1 du code de l'environnement).

-Lorsqu'elle est rendue nécessaire pour des raisons sanitaires (arbre malade) et/ou de sécurité (arbre instable). Dans ce cas, l'arbre doit être remplacé, au même endroit ou à proximité, par un autre *arbre à grand développement*.

### B- ARBRES PROTÉGÉS ET ESPACES ARBORÉS PROTÉGÉS

Sauf raisons sanitaires et/ou de sécurité dûment justifiées, et à condition d'être remplacés par des arbres de même espèce ou de même qualité paysagère, ne peuvent pas faire l'objet d'une *coupe* :

-les *arbres protégés* représentés sur le document graphique (ou le schéma d'aménagement des Quartiers ouest),

-les *arbres à grand développement* inclus dans les *espaces arborés protégés* représentés sur le document graphique.

Dans les deux cas, sont interdits les *travaux immobiliers* conduisant à réduire le sol en pleine terre à moins de 3,50 mètres de rayon autour de chaque arbre. Est cependant admise dans ce rayon la réalisation de *voies internes* lorsqu'aucun autre tracé n'est possible et à condition que le sol demeure perméable.

## III/ CLÔTURE DES ESPACES LIBRES

### A- DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Les *clôtures* non végétales réalisées à l'*alignement* des *voies publiques* ou à la limite des *voies privées ouvertes à la circulation publique* ne peuvent dépasser 2,50 mètres de *hauteur* à compter du sol de la *voie*. En outre, elles ne peuvent comporter de parties pleines de plus de 1,50 mètre de *hauteur*, sauf lorsque la *clôture* a un rôle de soutènement de terres, et à l'exception des portails dont les parties

pleines ne peuvent excéder 1,80 mètre de *hauteur*. Ces dispositions ne sont pas applicables en cas d'impératifs particuliers de sécurité.

Les *clôtures* non végétales et murs de soutènement réalisés en *limite séparative* ne peuvent dépasser en parties pleines 3,50 mètres de *hauteur* à compter du *sol naturel*. L'*autorisation d'urbanisme* peut cependant être refusée ou subordonnée au respect de *prescriptions spéciales* si la nature et/ou la *hauteur* de la clôture risquent de porter gravement atteinte aux conditions d'habitabilité ou d'utilisation des *bâtiments en bon état* existant sur les terrains voisins.

L'*autorisation d'urbanisme* peut être refusée ou subordonnée au respect de *prescriptions spéciales* si les matériaux, par leur nature et par leur mise en œuvre, paraissent ne pas assurer aux *clôtures* un aspect soigné ou ne pas offrir de garanties de solidité et de bonne conservation. Il en est de même si le système d'écoulement des eaux de pluie ne paraît pas conçu de manière à éviter la dégradation prématurée de leur aspect.

## B- CLÔTURES ANCIENNES

Les dispositions de l'article UA 11 relatives aux travaux sur les *façades* anciennes sont applicables aux *clôtures* anciennes (briques, pierre...) implantées à l'*alignement des voies publiques* ou à la limite des *voies privées ouvertes à la circulation publique*. Les travaux sur ces *clôtures*, et notamment la création de nouveaux *débouchés* (entrées-sorties de garage notamment), doit maintenir leur cohérence (matériaux utilisés, mise en œuvre soignée...).

## Article UA 14 : Surface de plancher

Toute *utilisation du sol* doit respecter les prescriptions concernant les surfaces de plancher des constructions établies au sein des Orientations d'Aménagement et de Programmation par secteur.

En cas d'extension limitée d'un *bâtiment*, l'augmentation de la surface de plancher ne doit pas dépasser de plus de 20 % la surface de plancher initiale à la date de l'approbation du PLU, ni être supérieure à 200 mètres carrés de surface de plancher.

## Article UA 15 : Performances énergétiques ou environnementales

Les *bâtiments* nouveaux à destination de *logements*, de *bureaux*, ainsi que les *constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif* recevant du public doivent respecter les performances énergétiques de la classe A de la classification officielle des niveaux de consommation annuelle d'énergie primaire des *bâtiments*, correspondant à une consommation moyenne maximale d'énergie définie par le label Bâtiment Basse Consommation (BBC) modulé de 65 Kwh/m<sup>2</sup> de plancher/an.

## Article UA 16 : Infrastructures et réseaux de communication électronique

Pas de disposition.

# RÈGLEMENT DE LA ZONE UB

## HABITAT

### Article UB 0- Champ d'application

Le présent règlement de zone est applicable dans la zone UB délimitée sur le document graphique. Cette zone est divisée en deux secteurs pouvant faire l'objet de dispositions spécifiques au sein du présent règlement de zone :

- UBa – Habitat continu
- UBb – Habitat discontinu

Sauf détermination plus précise de leur champ d'application, les dispositions du présent règlement de zone sont applicables à l'ensemble des utilisations du sol suivantes :

- la réalisation de *constructions* nouvelles (notamment de *bâtiments*), ainsi que l'*adaptation*, la *réfection*, l'*extension*, la *démolition* et le *changement de destination* des *constructions* existantes,
- tous autres *travaux immobiliers* (y compris les *dépôts et stationnements*).

Sauf précision contraire, les dispositions du présent règlement de zone sont applicables auxdites utilisations du sol, qu'elles soient ou non assujetties à la délivrance préalable d'une *autorisation d'urbanisme*.

### Article UB 1- Utilisations du sol interdites

#### I- DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Peuvent être interdites les utilisations du sol de nature à générer :

- des *nuisances importantes* d'ordre acoustique, esthétique, olfactif ou autre ;
- des *risques importants* pour la sécurité et la santé des personnes ou pour l'intégrité des biens.

Cette disposition n'est pas applicable aux utilisations du sol soumises à autorisation au titre de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement (art. L 512-1 du code de l'environnement) ou de la législation sur l'eau (art. L 214-3 du code de l'environnement), ni aux utilisations du sol ayant fait l'objet d'une déclaration d'utilité publique (art. L 11-1 du code de l'expropriation) ou d'une déclaration de projet (art. L 126-1 du code de l'environnement).

Sont interdits les *bâtiments* autres que :

- les *logements* (y compris à usage mixte d'habitation et d'activité libérale),
- les *bureaux* et les *hôtels* par *réfection*, *adaptation*, *extension* ou *changement de destination* des *bâtiments d'intérêt patrimonial* et des *ensembles bâtis d'intérêt patrimonial*,
- les *commerces et services de proximité*,

- les *constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif*,
- le développement des *bureaux* et locaux d'*activités* existant sur un *terrain* à la date de l'entrée en vigueur du PLU, par *extension* des *bâtiments* voire réalisation de *bâtiments* nouveaux sur le même *terrain*, à condition que la surface de plancher nouvelle n'excède pas la surface existante.

## II- RISQUES TECHNOLOGIQUES

Sont interdites les *installations* génératrices de *zones de risques technologiques*.

Dans les *zones de risques technologiques* figurant sur le document graphique, sont interdits :

- dans la zone des premiers effets létaux (Z<sub>PEL</sub>) : les *logements*, les *commerces*, les *bureaux*, les locaux d'*activités* (à l'exception de ceux strictement nécessaires à l'exploitation et à la surveillance de l'*installation* à risques), les *constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif*, les *dépôts de substances dangereuses*, ainsi que toute utilisation du sol susceptible d'augmenter le nombre de personnes exposées au risque :
- dans la zone des effets irréversibles (Z<sub>EI</sub>) : les *logements*, les *commerces*, les *bureaux*, les *constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif*, les *dépôts de substances dangereuses*, ainsi que toute utilisation du sol susceptible d'augmenter de manière significative le nombre de personnes exposées au risque.

Pour l'application des dispositions précédentes, il sera tenu compte de la réduction voire de la suppression des zones de risques technologiques dès lors que cette réduction ou suppression aura dûment été notifiée à la Ville par les services de l'Etat.

## III- CANALISATIONS DE TRANSPORT DE MATIERE DANGEREUSE

Dans les périmètres des effets létaux générés par des canalisations de transport de matière dangereuse mentionnés au sein des annexes du PLU, toute utilisation du sol pourra être refusée ou n'être acceptée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité de ces canalisations, en application de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme.

# Article UB 2- Utilisations du sol soumises à des conditions particulières

## I- TRAVAUX SUR CONSTRUCTIONS EXISTANTES

Lorsqu'une *construction* existante régulièrement réalisée avant l'entrée en vigueur du présent règlement n'est pas conforme à une ou plusieurs dispositions de ce règlement, ne sont admis que les *adaptations, réfections, extensions et changements de destination* :

- qui doivent rendre la *construction* existante plus conforme à ces dispositions,
- ou qui sont étrangers à ces dispositions.

## II- PATRIMOINE BÂTI

La démolition d'un *bâtiment d'intérêt patrimonial* ou d'un élément constitutif d'un *ensemble bâti d'intérêt patrimonial* est soumise au respect des dispositions de l'article UA11 du présent règlement.

## III- RECONSTRUCTION A L'IDENTIQUE

Peuvent faire l'objet d'une *reconstruction à l'identique* :

- les *bâtiments* régulièrement édifiés et détruits depuis moins de 10 ans, sous réserve du respect des dispositions des articles UB1, UB2, UB10 et UB11 du présent règlement ainsi que des emplacements réservés et marges de recul inscrits au sein du document graphique ;
- les *bâtiments d'intérêt patrimonial* et les éléments constitutifs d'un *ensemble bâti d'intérêt patrimonial*.

## IV- CONDITIONS PARTICULIERES AUX PROGRAMMES DE LOGEMENTS

En cas de réalisation d'un *programme de logements* au sein d'un *bâtiment* implanté sur plusieurs secteurs réglementaires différents, les dispositions applicables à la plus grande partie du *terrain* où est implanté le *bâtiment* devront s'appliquer à l'ensemble du *programme de logements* (sauf si le terrain est issu d'une division foncière réalisée il y a moins de 10 ans).

### A- MIXITE DES PROGRAMMES DE LOGEMENTS

Dans les secteurs de la zone UB identifiés au document graphique par le périmètre des conditions particulières aux *programmes de logements*, les programmes de logements – y compris par *changement de destination* de bâtiments existants – doivent prévoir une proportion de 25% des logements affectée au respect des objectifs de mixité sociale (*logements locatifs sociaux*, logements en accession sociale à la propriété ou *logements en accession à coût maîtrisé*), le nombre résultant de l'application de ce pourcentage étant, le cas échéant, arrondi au nombre entier inférieur.

En outre, au sein des secteurs mentionnés ci-dessus, les *programmes de logements locatifs sociaux* doivent comporter au moins 15 % de *logements locatifs très sociaux*. Le nombre résultant de l'application de ce pourcentage est, le cas échéant, arrondi au nombre entier inférieur.

Les règles ci-dessus s'appliquent *terrain par terrain*. Toutefois :

- En cas de réalisation d'un *programme de logements* au sein d'un volume bâti issu d'une division postérieure au 15 mai 2009 (sauf si cette division est intervenue depuis plus de 10 ans), la règle ci-dessus s'applique en tenant compte du nombre de *logements* existants dans les autres volumes issus de la division et de leur nature locative sociale ou non ;
- Dans les *secteurs d'aménagement et de renouvellement urbain* identifiés au sein du périmètre des conditions particulières aux *programmes de logements*, le respect des règles ci-dessus est apprécié à l'échelle de l'ensemble du secteur.
- Ne sont pas soumis à ces dispositions les locaux à destination de logement afférents aux activités ni les *constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif*.

### B- TAILLE DES LOGEMENTS

Dans les secteurs de la zone UB identifiés au document graphique par le périmètre des conditions particulières aux programmes de logements, la typologie des programmes de logements doit satisfaire

aux deux conditions suivantes (le nombre résultant de l'application de ces pourcentages est, le cas échéant, arrondi au nombre entier inférieur) :

- 80% du programme de logements doit comprendre des logements de type « T3 ou plus » ;
- 40% du programme de logements doit comprendre des logements de type « T4 ou plus ».

Le nombre résultant de l'application de ces pourcentages est, le cas échéant, arrondi au nombre entier inférieur.

Toutefois, les dispositions qui précèdent ne sont pas applicables :

- aux *résidences sociales* et *logements-foyers* ;
- aux locaux à destination de *logement* afférents aux *activités* ou aux *constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif* ;

## V- ANIMATION DES REZ-DE-CHAUSSEE

Les *constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif* ne sont pas soumis aux dispositions ci-dessous.

L'*autorisation d'urbanisme* peut être refusée ou subordonnée au respect de *prescriptions spéciales* s'il apparaît que le traitement du *rez-de-chaussée*, et en particulier la longueur et le traitement des locaux afférents au stationnement automobile, est de nature à nuire à l'ambiance de la rue ou à son animation, ou à rompre le rythme du bâti environnant.

Dans les *secteurs d'animation commerciale* représentés sur le document graphique :

- Les *bâtiments* nouveaux doivent comporter en *rez-de-chaussée* des locaux destinés à des *commerces ou services de proximité* et physiquement adaptés à cette *destination* (hauteur sous plafond de 3 mètres minimum, façade évidée). Toutefois, si, au terme d'un délai de deux ans à compter de la déclaration d'achèvement des travaux, ces locaux n'ont pu être cédés ou loués, leur *changement de destination* (sauf *logement* et garages) est admis.
- Les *rez-de-chaussée* commerciaux existants ne peuvent être transformés en *logements* ou garages.

## VI- RISQUES

### A- ESPACES INONDABLES

Dans les *espaces inondables* figurant au document graphique, toutes les utilisations du sol doivent respecter le règlement du Plan de Prévention des Risques d'Inondation de la Vallée de Seine – Boucle de Rouen annexé au PLU.

### B- AFFAISSEMENTS

Dans les périmètres de *risque d'affaissement* (cavités souterraines) figurant sur le document graphique, ainsi que dans tous secteurs où des indices de présence de cavités souterraines viendraient à être connus, les *bâtiments* nouveaux et les *extensions* de *bâtiments* existants ne seront autorisés que si des études de sol démontrent l'absence de risque ou si, en cas de risque avéré par ces études, des mesures adaptées sont prévues pour écarter le risque.

Toutefois, les dispositions qui précèdent ne sont pas applicables :

- aux travaux d'*adaptation*, de *réfection*, de *changement de destination* ou de *démolition* des constructions existantes,
- à la réalisation de *locaux annexes*,

-aux *extensions limitées* des *bâtiments* existants,

## C- ÉBOULEMENTS ET COULÉES :

Dans le secteur de *risque d'éboulements et de coulées* représenté sur le document graphique (colline Sainte-Catherine), les *bâtiments* nouveaux et les *extensions* de *bâtiments* existants ne seront autorisés que si, en fonction de la carte des risques figurant en annexe III du présent règlement, des mesures adaptées sont prévues pour écarter le risque.

## VII- TUNNELS FERROVIAIRES

Dans les *périmètres de surplomb des tunnels ferroviaires* représentés sur le document graphique, l'autorisation d'urbanisme peut être refusée ou subordonnée au respect de *prescriptions spéciales* si les *travaux immobiliers* envisagés sont susceptibles de générer des dommages aux ouvrages ferroviaires ou de nuire au bon fonctionnement du service ferroviaire.

## VIII- COLLECTE DES DECHETS

Les constructions de *bâtiments* nouveaux ou les extensions de *bâtiments* existants doivent être soumis à l'avis préalable des services publics en charge de la collecte des déchets.

En cas de réalisation d'un dispositif de collecte des déchets dans les *bâtiments* ou sur leur *terrain* d'implantation, celui-ci doit respecter les dispositions en vigueur du règlement de collecte de la Métropole Rouen Normandie.

# Article UB 3- Voirie et accès

## I- VOIES DE DESSERTE DES TERRAINS

L'*autorisation d'urbanisme* peut être refusée si les *voies de desserte* du *terrain* apparaissent inadaptées :

- aux déplacements de personnes ainsi qu'aux transports, chargements et déchargements de marchandises générés par l'utilisation du sol envisagée (compte tenu notamment, pour les *bâtiments*, de leur *destination*, de leur importance et des aménagements prévus sur le *terrain*),
- à l'intervention des engins de secours et de lutte contre l'incendie.

## II- ACCÈS A L'INTÉRIEUR DES TERRAINS

L'*autorisation d'urbanisme* peut être refusée ou subordonnée au respect de *prescriptions spéciales* si :

- les *débouchés* du *terrain* sur les *voies de desserte* sont susceptibles de présenter une *gêne importante* pour la circulation publique ou de présenter un *risque important* pour les utilisateurs de ces *débouchés* ou pour les usagers des *voies de desserte* ;
- le nombre et la largeur des *débouchés* paraissent excessifs compte tenu de *l'utilisation du sol* envisagée (notamment, s'agissant des *bâtiments*, de leur destination et de leur importance) et des exigences de fluidité et de sécurité de la circulation sur les *voies de desserte* ;
- le nombre et la localisation des *débouchés* paraissent inadaptés compte tenu des éléments de mobiliers urbains et des places de stationnement matérialisées ou susceptibles d'être matérialisées sur les *voies de desserte* ;

-les *voies internes* apparaissent inadaptées à l'intervention des engins de secours et de lutte contre l'incendie.

## **Article UB 4- Réseaux publics - Assainissement autonome**

### **I- DISPOSITION GÉNÉRALE**

Tous les réseaux internes (eau, assainissement, électricité, gaz, téléphone...) doivent être enfouis.

### **II- EAU**

Les bâtiments et autres utilisations du sol générant une consommation d'eau potable doivent être raccordés au réseau public d'eau potable par un réseau interne adapté.

### **III- ASSAINISSEMENT**

Doivent être respectées les dispositions du règlement d'assainissement de la Communauté de l'agglomération rouennaise du 13 décembre 2001 ainsi que toutes ses modifications ultérieures.

Dans les *espaces inondables* figurant sur le document graphique, les réseaux internes d'eaux pluviales et usées doivent être équipés de clapets anti-retour.

## **Article UB 5- Superficie minimale des terrains**

Pas de disposition.

## **Article UB 6- Implantation des bâtiments par rapport aux voies et emprises publiques**

### **I- DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

Les *grands équipements* ne sont pas soumis aux dispositions ci-dessous.

### **A- PRESCRIPTION DE RETRAIT DES BÂTIMENTS**

Lorsqu'un *emplacement réservé* pour élargissement d'une *voie publique* ou une *marge de recul* figure sur le document graphique (ou le schéma d'aménagement des Quartiers ouest), l'implantation des *bâtiments* doit respecter le *retrait* correspondant.

Même en l'absence d'*emplacement réservé* ou de *marge de recul*, l'*autorisation d'urbanisme* peut prescrire le *retrait* des *bâtiments* :

- pour améliorer la visibilité à l'angle de deux *voies publiques* ;
- pour éviter que des *arbres alignés*, existant sur la *voie publique* à moins de 2 mètres de l'*alignement* actuel, ne portent gravement atteinte aux conditions d'habitabilité ou d'utilisation des *bâtiments* à réaliser.

## B- SAILLIES SUR LE DOMAINE PUBLIC

Des éléments de structure ou aménagements extérieurs d'une construction peuvent comporter des saillies sur le domaine public présentant un débord maximal, par rapport à l'alignement de la voie publique ou de la limite de la voie privée ouverte à la circulation publique, équivalente à un cinquième de leur hauteur en tout point de la façade, sans jamais dépasser 2 mètres de débord.

Cependant, les éléments de structure ou aménagements extérieurs d'une construction en saillie sur le domaine public peuvent être refusés ou faire l'objet de *prescriptions spéciales* si par leur aspect, leur couleur, leur volume ou la configuration de la *voie*, ceux-ci sont de nature à ne pas respecter les *caractères dominants du bâti environnant* ou constituent une entrave à la circulation des véhicules affectés notamment à l'entretien des voies ou aux services d'intervention et de secours.

### II- DANS LE SECTEUR UBa

L'implantation d'un *bâtiment* par rapport à une *voie publique* ou une *voie privée ouverte à la circulation publique* doit tenir compte des *caractères dominants du bâti environnant*, afin d'assurer la continuité ou le rythme du front bâti.

En l'absence d'une telle continuité ou d'un tel rythme, l'implantation d'un *bâtiment* par rapport à une de ces *voies* doit assurer son raccordement harmonieux avec les *bâtiments* en bon état implantés sur les *terrains* contigus. En particulier, l'implantation retenue ne doit pas laisser apparaître, sur le *bâtiment* à réaliser ou sur les *bâtiments* en bon état implantés sur les *terrains* contigus, de *façades* latérales aveugles, sauf lorsque celles-ci présentent un traitement soigné conçu pour demeurer apparent.

### III- DANS LE SECTEUR UBb

L'implantation d'un *bâtiment* par rapport à une *voie publique* ou une *voie privée ouverte à la circulation publique* doit tenir compte des *caractères dominants du bâti environnant*, afin d'assurer la continuité (« maisons de coteaux » notamment) ou le rythme du front bâti.

En l'absence d'une telle continuité ou d'un tel rythme, un recul d'au moins 3 mètres doit être respecté.

## Article UB 7- Implantation des bâtiments par rapport aux limites séparatives

### I- DISPOSITIONS GÉNÉRALES

L'*autorisation d'urbanisme* peut être refusée ou subordonnée au respect de *prescriptions spéciales* si l'implantation d'un *bâtiment* par rapport aux limites séparatives, quand bien même seraient respectées les dispositions ci-après, risque de porter gravement atteinte aux conditions d'habitabilité ou d'utilisation des *bâtiments en bon état* existant sur les terrains voisins.

Lorsqu'un *terrain* occupé par un poste de transformation de courant électrique ou de détente de gaz borde une *voie publique* ou une *voie privée ouverte à la circulation publique*, l'implantation de *bâtiments* sur les *terrains* contigus n'est – nonobstant les dispositions ci-dessous – assujettie à aucun retrait. Les dispositions de l'article UB6 sont applicables abstraction faite du *terrain* occupé par ce poste.

## II- DANS LE SECTEUR UBa

En bordure des *voies publiques* et des *voies privées ouvertes à la circulation publique*, est définie une *bande de constructibilité renforcée* d'une largeur de 12 mètres.

1/ En cas de réalisation de *bâtiments* nouveaux ou d'*extension* de tout ou partie d'un *bâtiment* dans la *bande de constructibilité renforcée*, l'implantation peut être réalisée soit en *limite séparative*, soit en *retrait* de ces limites.

En cas d'implantation en *retrait*, la distance comptée horizontalement de tout point du *bâtiment* à tout point de la *limite séparative* doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir cependant être inférieure à 3 mètres (formule : distance  $\geq$  moitié de la hauteur et  $\geq$  3 m).

L'implantation en *retrait* n'est cependant admise qu'à la condition de ne pas laisser apparaître, sur le *bâtiment* à réaliser ou sur les *bâtiments en bon état* implantés sur les *terrains* contigus, de *façades latérales* aveugles, sauf lorsque celles-ci présentent un traitement soigné conçu pour demeurer apparent.

2/ En cas de réalisation de *bâtiments* nouveaux ou d'*extension* de tout ou partie d'un *bâtiment* au-delà de la *bande de constructibilité renforcée*, l'implantation doit être réalisée de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point du *bâtiment* à tout point de la *limite séparative* doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir cependant être inférieure à 3 mètres (formule : distance  $\geq$  moitié de la hauteur et  $\geq$  3 m).

Toutefois, cette distance peut être réduite sur une *limite séparative* pour permettre l'*extension limitée* d'un *bâtiment* existant à la date de l'approbation du PLU, d'une *hauteur* maximale de 3 mètres à l'*égout de toiture* ou à l'*acrotère* et dans la stricte continuité du bâti existant.

Nonobstant les règles de retrait du 2/ ci-dessus, l'implantation en *limite séparative* est admise :

- pour adosser un *bâtiment* à un mur de clôture ou à un *bâtiment en bon état* implanté sur le *terrain* contigu. Cependant, à moins de 3 mètres de la *limite séparative*, l'*égout de toiture* ou l'*acrotère* du *bâtiment* à planter ne peut dépasser la *hauteur* du point le plus haut (pris en *limite séparative*) du mur de *clôture* ou du *bâtiment* contre lequel est réalisé l'adossement, et dans le respect des règles de *hauteur* de l'article UB 10 ; Au-delà de 3 mètres de la *limite séparative*, la *hauteur* maximale du *bâtiment* à planter résulte de l'application des règles de retrait qui précèdent et des règles de *hauteur* de l'article UB10.

- pour réaliser l'*extension* d'un *bâtiment* existant à la date de l'approbation du PLU d'une *hauteur* maximale de 6 mètres à l'*égout de toiture* ou à l'*acrotère* ; cette faculté n'est cependant applicable qu'aux *terrains* d'une largeur inférieure à 9 mètres (sauf s'ils sont issus d'une division foncière réalisée il y a moins de 10 ans) ;

- pour réaliser un *local annexe* d'une *hauteur* maximale de 3 mètres à l'*égout de toiture* ou à l'*acrotère* ; sur les *terrains* en pente, la *hauteur* peut atteindre 3,50 mètres du côté inférieur.

## III- DANS LE SECTEUR UBb

L'implantation doit être réalisée en *retrait* de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point du *bâtiment* à tout point de la *limite séparative* doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir cependant être inférieure à 3 mètres (formule : distance  $\geq$  moitié de la hauteur et  $\geq$  3 m).

Toutefois, cette distance peut être réduite sur une *limite séparative* pour réaliser l'*extension limitée* d'un *bâtiment* existant à la date de l'approbation du PLU, d'une *hauteur* maximale de 3 mètres à l'*égout de toiture* ou à l'*acrotère* et dans la stricte continuité du bâti existant.

Nonobstant les règles de *retrait* qui précèdent, l'implantation en *limite séparative* est admise :

-pour adosser un *bâtiment* à un mur de clôture ou à un *bâtiment en bon état* implanté sur le terrain contigu ; Cependant, à moins de 3 mètres de la *limite séparative*, l'*égout de toiture* ou l'*acrotère* du *bâtiment* à planter ne peut dépasser la *hauteur* du point le plus haut (pris en *limite séparative*) du mur de *clôture* ou du *bâtiment* contre lequel est réalisé l'adossement, et dans le respect des règles de *hauteur* de l'article UB 10 ; Au-delà de 3 mètres de la *limite séparative*, la *hauteur* maximale du *bâtiment* à planter résulte de l'application des règles de *retrait* qui précèdent et des règles de *hauteur* de l'article UB10.

-pour réaliser l'*extension* d'un *bâtiment* existant implanté en *limite séparative* à la date de l'approbation du PLU, dans le respect des règles de *hauteur* de l'article UB10 ;

-pour réaliser l'*extension* d'un *bâtiment* existant non implanté en *limite séparative* à la date de l'approbation du PLU, d'une *hauteur* maximale de 3 mètres à l'*égout de toiture* ou à l'*acrotère* ; sur les *terrains* en pente, la *hauteur* peut atteindre 3,50 mètres du côté inférieur ; cette faculté d'*extension* jusqu'à la *limite séparative* n'est cependant applicable qu'aux *terrains* dont la plus grande largeur, mesurée au droit de l'*extension* susvisée, est inférieure à 15 mètres (sauf s'ils sont issus d'une division foncière réalisée il y a moins de 10 ans) ;

-pour réaliser un *local annexe* d'une *hauteur* maximale de 3 mètres à l'*égout de toiture* ou à l'*acrotère* ; sur les *terrains* en pente, la *hauteur* peut atteindre 3,50 mètres du côté inférieur.

Par rapport au Robec, nonobstant les dispositions précédentes, l'implantation d'un *bâtiment* doit être réalisée en *retrait* d'au moins 3 mètres. Aucun surplomb n'est admis.

#### IV- SERVITUDE DE « COUR COMMUNE » :

Chaque fois que les dispositions des 2/ et 3/ ci-dessus fixent une distance obligatoire pour l'implantation des *bâtiments* par rapport aux *limites séparatives*, il est possible d'y déroger par l'établissement conventionnel ou judiciaire d'une servitude de « *cour commune* ». Lorsqu'existe une telle servitude, la distance d'implantation d'un *bâtiment* ne se calcule plus par rapport à la *limite séparative* mais par rapport à la limite opposée de la « *cour commune* ».

## Article UB 8- Implantation des bâtiments les uns par rapport aux autres sur un même terrain

### I- DISPOSITIONS GÉNÉRALES

L'*autorisation d'urbanisme* peut être refusée ou subordonnée au respect de *prescriptions spéciales* si l'implantation de *bâtiments* en vis-à-vis sur un même *terrain*, quand bien même sont respectées les dispositions ci-après, nuit gravement à l'habitabilité ou à l'utilisation de ces *bâtiments*.

L'implantation des *constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif* les uns par rapport aux autres n'est pas soumise aux dispositions ci-dessous.

### II- DANS LE SECTEUR UBa

L'implantation en vis-à-vis sur un même *terrain* de deux *façades*, lorsque l'une au moins comporte des *baies principales*, doit être réalisée de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point de l'une des *façades* à tout point de l'autre *façade* soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres (formule : distance  $\geq 1/2$  hauteur et  $\geq 4$  m).

### III- DANS LE SECTEUR UBb

L'implantation en vis-à-vis sur un même terrain de deux *bâtiments* doit être réalisée de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point de l'un des *bâtiments* à tout point de l'autre *bâtiment* soit toujours au moins égale à 4 mètres.

Toutefois, l'implantation en vis-à-vis sur un même *terrain* de deux *façades*, lorsque l'une au moins comporte des *baies principales*, doit être réalisée de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point de l'une des *façades* à tout point de l'autre *façade* soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres (formule : distance  $\geq 1/2$  hauteur et  $\geq 4$  m).

## Article UB 9- Emprise au sol des bâtiments

Dans le secteur UBa, l'*emprise au sol* d'un *bâtiment* ne peut excéder 150 mètres carrés.

Dans le secteur UBb, pour les terrains de plus de 300 mètres carrés, l'*emprise au sol cumulée* des *bâtiments* ne peut excéder 50 % de la surface du *terrain*, sans pouvoir être supérieure à 200 mètres carrés par *bâtiment*. Ce maximum est porté à 70 % pour les *terrains* de moins de 300 mètres carrés, (sauf s'ils sont issus d'une division foncière réalisée il y a moins de 10 ans) sans pouvoir être supérieure à 150 mètres carrés par *bâtiment*.

Aucun maximum n'est fixé pour les *constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif*.

## Article UB 10- Hauteur des bâtiments

L'*autorisation d'urbanisme* peut être refusée ou subordonnée au respect de *prescriptions spéciales* si la hauteur d'un *bâtiment*, quand bien même sont respectées les dispositions ci-après, risque de porter gravement atteinte aux conditions d'habitabilité ou d'utilisation des *bâtiments en bon état* existant sur les terrains voisins.

Un dépassement de la *hauteur* fixée ci-dessous est admis :

- pour assurer la *transition volumétrique* harmonieuse avec les *ensembles bâtis* ou *bâtiments d'intérêt patrimonial* ;
- pour permettre, dans le cadre de la *restauration-réutilisation* d'un *ensemble bâti homogène d'intérêt patrimonial*, l'*extension* limitée des *bâtiments* existants voire l'adjonction limitée de *bâtiments* nouveaux.

### Hauteur à l'égout de toiture ou à l'acrotère :

Dans le secteur UBa, la *hauteur* des *bâtiments* ne peut excéder :

- trois *niveaux* : *rez-de-chaussée* et deux *étages* (non compris le *comble* ou l'*étage en retiré*).
- et 9 mètres à l'*égout de toiture* ou à l'*acrotère*.

Dans le secteur UBb, la *hauteur* des *bâtiments* ne peut excéder :

- deux *niveaux* : *rez-de-chaussée* et *étage* (non compris le *comble* ou l'*étage en retiré*).
- et 6 mètres à l'*égout de toiture* ou à l'*acrotère*.

La référence à l'*acrotère* désigne l'intersection entre le nu extérieur de la *façade* et le plancher du dernier *niveau* ou de la terrasse de couverture.

La *hauteur* maximale exprimée en nombre de *niveaux* s'apprécie au point le plus élevé du *sol naturel* sur lequel s'exerce l'*emprise* du *bâtiment*.

La *hauteur* maximale exprimée en mètres s'apprécie en tout point du *sol naturel* sur lequel s'exerce l'*emprise* du *bâtiment*. Sur les *terrains* en pente, cette *hauteur* maximale peut être augmentée, sans dépasser 3 mètres au point le plus bas du *sol naturel* sur lequel s'exerce l'*emprise* du *bâtiment*.

#### **Hauteur au-dessus de l'égout de toiture ou de l'acrotère :**

Une oblique ascendante à 45° (par rapport à l'horizontale), prenant appui sur l'*égout de toiture* ou l'*acrotère*, détermine un volume dans lequel peut être réalisé :

-soit une *toiture* à deux ou quatre versants comportant un seul *niveau de comble* ; une pente supérieure à 45° est admise afin d'assurer une meilleure intégration parmi les *toitures* environnantes ; en outre, des *lucarnes* peuvent déborder de l'oblique ;

-soit un *étage en retiré*.

Peuvent dépasser la *hauteur* maximale résultant des dispositions précédentes :

-les *constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif* ;

-des éléments techniques de faible emprise (souches de cheminée, machineries d'ascenseur...) ;

-des *édicules* en sur-hauteur destinés à souligner ou accompagner la composition architecturale du *bâtiment*, à condition qu'ils ne soient pas constitutifs de surface de plancher supplémentaire et que leur aspect ne portent pas atteinte aux dispositions de l'article UB11 définies ci-après.

## **Article UB 11- Aspect extérieur des bâtiments -Patrimoine**

Les *grands équipements* ne sont pas soumis aux dispositions du présent article.

### **I- DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

#### **A- INSERTION DES BÂTIMENTS DANS LEUR ENVIRONNEMENT**

L'*autorisation d'urbanisme* peut être refusée ou subordonnée au respect de *prescriptions spéciales* s'il apparaît que les *bâtiments*, par leur implantation, leur *hauteur* et le traitement de leurs *façades* et *toitures*, ne s'insèrent pas harmonieusement dans le bâti environnant compte tenu de ses *caractères dominants*, ou portent atteinte à une *perspective monumentale*. Cependant, cette recherche d'insertion harmonieuse au bâti environnant peut être accompagnée d'interprétations contemporaines.

Dans le secteur UBa :

-les *bâtiments* présentant un long linéaire sur *voie* doivent présenter une division en séquences de la *façade* voire de la *toiture* afin de prolonger le rythme du bâti environnant ;

-le traitement d'un *bâtiment* implanté à l'angle de deux *voies publiques ou voies privées ouvertes à la circulation publique* (angle saillant, pan coupé, sur-hauteur...) doit être en harmonie avec le traitement des *bâtiments* en bon état implantés aux autres angles du carrefour

#### **B- ASPECT GÉNÉRAL DES BÂTIMENTS**

L'*autorisation d'urbanisme* peut aussi être refusée ou subordonnée au respect de *prescriptions spéciales* si :

- les matériaux extérieurs, par leur nature ou leurs procédés de mise en œuvre, n'assurent pas aux *bâtiments* un aspect soigné ou n'offrent pas de garanties de solidité et de bonne conservation ;
- l'action des eaux de pluie est de nature à provoquer la dégradation prématurée de l'aspect des *bâtiments* ;
- le traitement des *rez-de-chaussée* sur *voie* (notamment les *rez-de-chaussée* aveugles) est de nature à nuire à l'ambiance de la rue ou à son animation (en particulier dans les rues commerçantes et dans les axes très fréquentés par les piétons).

Les *extensions* verticales ou horizontales des *bâtiments* existants et les *locaux annexes* doivent être conçus en harmonie avec ces *bâtiments* et avec le même soin.

### C- ENSEMBLES BÂTIS D'INTERET PATRIMONIAL

Les *ensembles bâtis homogènes* et les *ensembles bâtis cohérents* représentés sur le document graphique (ou le schéma d'aménagement des Quartiers ouest), doivent conserver leur homogénéité ou leur cohérence architecturale ou paysagère.

Les constructions de *bâtiments* nouveaux et les travaux sur les *bâtiments* existants à l'intérieur de ces *ensembles bâtis* ou en périphérie immédiate, ainsi que le traitement de leurs abords, doivent respecter cette homogénéité ou cette cohérence (implantation, volume, hauteur, traitement des *façades* et *toitures*).

L'*autorisation d'urbanisme* relative à des travaux à l'intérieur ou en périphérie immédiate des *ensembles bâtis homogènes* et des *ensembles bâtis cohérents* peut comporter des *prescriptions spéciales* exigeant des travaux supplémentaires tendant à améliorer l'homogénéité ou la cohérence de ces *ensembles bâtis*, ainsi que des travaux de *démolition* d'adjonctions qui portent atteinte à leur homogénéité ou leur cohérence.

La *démolition* partielle, ainsi que la *démolition* d'un ou plusieurs *bâtiments*, à l'intérieur des *ensembles bâtis* est admise :

- lorsqu'elle est rendue nécessaire par la réalisation de *travaux immobiliers*, dès lors que ceux-ci prévoient la reconstruction sur le même *terrain* d'un *bâtiment* nouveau respectant les caractères d'homogénéité ou de cohérence de *l'ensemble bâti*.
- ou lorsqu'elle s'avère nécessaire dans le cadre d'une opération de *restauration – réutilisation* ;

La *démolition* totale d'un *ensemble bâti d'intérêt patrimonial* est proscrite, sauf lorsqu'elle est rendue nécessaire pour des raisons de sécurité ou qu'elle est le seul moyen de mettre fin à la ruine de *l'ensemble bâti*.

### D- BATIMENTS D'INTERET PATRIMONIAL

Les *bâtiments d'intérêt patrimonial* représentés sur le document graphique (ou le schéma d'aménagement des Quartiers ouest) présentent des qualités architecturales, historiques ou paysagères qui doivent être préservées. L'*autorisation d'urbanisme* relative à des travaux sur des *bâtiments d'intérêt patrimonial* ou sur les éléments composant leurs abords peut comporter des *prescriptions spéciales* tendant à les restituer dans leur état originel ou à améliorer leurs qualités architecturales, historiques ou paysagères. Ne sont admis que les *adaptations, réfections, extensions* ou *changements de destination* respectant ces qualités.

La *démolition* partielle ou totale d'un *bâtiment d'intérêt patrimonial* peut être admise :

- lorsque la *démolition* est le seul moyen de mettre fin à la ruine du *bâtiment* (art. L451-2 CU),
- lorsque la *démolition* concerne des adjonctions de mauvaise qualité portant atteinte ses qualités architecturales, historiques ou paysagères,
- lorsqu'elle est rendue nécessaire par la réalisation d'un *bâtiment* nouveau, dès lors que celui-ci prévoit la préservation ou la reconstitution sur le même terrain des éléments fondant ses qualités architecturales, historiques ou paysagères.

## II- FAÇADES

### A- INSERTION DES FAÇADES DANS L'ENVIRONNEMENT

Les *façades* doivent être ordonnées, notamment par le rythme et la proportion de leurs ouvertures, pour tenir compte des *caractères dominants du bâti environnant*.

### B- ASPECT GÉNÉRAL DES FAÇADES

Les différentes *façades*, notamment les *façades latérales* aveugles, doivent être traitées avec le même soin que la *façade* sur voie et en harmonie avec elle.

Les câbles de toute nature (électricité, téléphone, télévision...) et les éléments techniques divers (descentes d'eau, caissons de volets roulants, climatiseurs...), lorsqu'ils sont installés sur les *façades*, doivent être masqués ou intégrés à celles-ci de façon discrète et harmonieuse.

Les antennes paraboliques sont proscrites en *façades* sur *voies*.

L'emploi de matériaux de bardage (de type clin en bois naturel) de mauvaise qualité, ou la mise en oeuvre de procédés d'enduction et de recouvrement des *façades* ne permettant pas d'assurer un aspect soigné ou n'offrant pas de garanties de bonne conservation (de type enduit gratté ou pierre collé) sont proscrits.

La jointure des *façades* avec les *bâtiments* contigus doit être réalisée avec soin.

Les travaux sur les *façades* existantes ne doivent pas conduire à rompre leur équilibre et leur harmonie, tenant notamment à l'homogénéité des volets et des fenêtres. En outre :

- le remplacement des cadres bâtis et ouvrants de fenêtres par d'autres plus épais est proscrit ;
- les matériaux mis en oeuvre doivent s'harmoniser avec les matériaux d'origine ;
- la suppression ou l'altération de la *modénature* (encadrements de baies, pilastres, bandeaux, corniches, larmiers, impostes, refends, modillons, décors moulés ou sculptés...) ainsi que des éléments qui participent à la composition et à l'animation des *façades* (baies, balcons, garde-corps...) est proscrite ; l'*autorisation d'urbanisme* relative à des travaux de *réfection* ou d'*adaptation* d'une *façade* peut comporter des *prescriptions spéciales* exigeant la restitution de la *modénature* d'origine ou la reconstitution d'une *modénature* cohérente.

La réalisation de *bâtiments* nouveaux à usage d'habitation ou de *bureaux* doit prévoir les dispositifs constructifs permettant de réaliser des économies d'énergie, soit par le choix de matériaux performants (de type « brique *monomur* », structure bois,...), soit par des procédés d'isolation par l'extérieur.

### C- DEVANTURES

Les *devantures* doivent être composées en harmonie (rythme, proportions) avec les *façades* sur lesquelles elles s'intègrent.

Les *devantures* dépassant la hauteur du *rez-de-chaussée* sont proscrites.

Les rideaux de sécurité des vitrines doivent être placés du côté intérieur de celles-ci. Sont proscrits les rideaux opaques, sauf impératifs particuliers de sécurité.

## D- FAÇADES ANCIENNES :

En cas de travaux sur les *façades* anciennes, doivent être respectées les règles suivantes :

### **Colombage (ou pan de bois) :**

#### **Colombage conçu pour demeurer apparent (du Moyen-âge au 18<sup>e</sup> siècle) :**

Le colombage conçu pour demeurer apparent ne doit pas être recouvert d'enduit (plâtre, ciment...). Cependant, s'il est très dégradé ou de très médiocre facture, l'enduit de plâtre (peint ou non) est admis.

Lorsque le colombage conçu pour demeurer apparent est actuellement enduit, cet enduit peut être conservé et restauré. S'il s'agit d'un enduit de plâtre présentant une *modénature* de qualité, il doit être conservé et restauré. Dans le cas où la remise en état d'un enduit très dégradé ne pourrait se faire qu'à la faveur d'une *réfection* complète, cet enduit doit être supprimé afin de faire réapparaître le colombage.

Les pièces de bois en mauvais état doivent être remplacées. La coloration des pièces de bois doit résulter de l'application d'huile de lin, mais d'autres couleurs peuvent être admises si elles se justifient historiquement ou dans le cadre d'une harmonisation d'ensemble. Les éléments de décor, sculptés ou peints, doivent être conservés voire restaurés.

Les remplissages entre pièces de bois, quel que soit le matériau utilisé, doivent être revêtus d'un enduit de plâtre affleurant le nu des pièces de bois. Si l'enduit est peint, la teinte doit être claire (blanc, ocre...).

#### **Colombage conçu pour être enduit (19<sup>e</sup> siècle) :**

Le colombage conçu pour être enduit doit conserver un enduit. Quelle que soit la nature de l'enduit actuel, celui-ci pourra être conservé ou restauré. Dans le cas où la remise en état d'un enduit très dégradé ne pourrait se faire qu'à la faveur d'une *réfection* complète, le nouvel enduit doit nécessairement être de plâtre.

Lorsque le colombage conçu pour être enduit a perdu son enduit, le replâtrage s'impose.

### **Pierre de taille :**

La pierre de taille, qu'elle soit utilisée en parement ou réservée à certains éléments de façades (encadrements des baies, chaînages, bandeaux, corniches...), ne doit pas être couverte d'enduit ou de peinture. Cependant, si elle est très dégradée ou de très médiocre facture, un enduit compatible avec la pierre est admis.

Lorsque la pierre de taille est actuellement enduite, cet enduit peut être conservé et restauré. S'il s'agit d'un enduit de plâtre présentant une *modénature* de qualité, il doit être conservé et restauré. Dans le cas où la remise en état d'un enduit très dégradé ne pourrait se faire qu'à la faveur d'une *réfection* complète, cet enduit doit être supprimé afin de faire réapparaître la pierre.

Lorsque la pierre de taille est actuellement peinte, cette peinture doit être supprimée afin de faire réapparaître la pierre. Le procédé de nettoyage retenu ne doit en aucune manière endommager la pierre.

Les pierres endommagées ne peuvent être remplacées que par des pierres de même nature ou au moins de même aspect.

Les joints, de teinte claire, doivent être réalisés au nu de la pierre, sauf si un autre type de joint se justifie historiquement.

### **Brique :**

La brique, qu'elle soit utilisée en parement ou réservée à certains éléments de façades (encadrements des baies, chaînages...), ne doit pas être couverte d'enduit ou de peinture. Cependant, si elle est très dégradée ou de très médiocre facture, un enduit compatible avec la brique est admis.

Lorsque la brique est actuellement enduite, cet enduit peut être conservé et restauré. S'il s'agit d'un enduit de plâtre présentant une *modénature* de qualité, il doit être conservé et restauré. Dans le cas où la remise en état d'un enduit très dégradé ne pourrait se faire qu'à la faveur d'une *réfection* complète, cet enduit doit être supprimé afin de faire réapparaître la brique.

Lorsque la brique est actuellement peinte, cette peinture doit être supprimée afin de faire réapparaître la brique. Le procédé de nettoyage retenu ne doit en aucune manière endommager la brique.

Les briques endommagées ne peuvent être remplacées que par des briques de même aspect.

Les joints, de teinte claire, doivent être réalisés au nu de la brique, sauf si un autre type de joint se justifie historiquement.

### **Plâtre :**

L'enduit de plâtre (mélange de gypse, de sable et de chaux éteinte) et ses *modénatures* (encadrements de baies, agrafes, bandeaux, pilastres, larmiers, corniches...) doivent être conservés, sauf lorsque le déplâtrage s'impose pour faire apparaître le colombage, la pierre ou la brique (voir ci-dessus).

Les *réfections* partielles ou complètes ne peuvent pas utiliser d'autre matériau.

S'il est peint, la teinte retenue doit être claire. Les *modénatures* peuvent recevoir des coloris différents, en excluant cependant les contrastes forts.

### **Moellons de calcaire ou de silex :**

Les parements réguliers en moellons de calcaire ou de silex ne doivent pas être couverts d'enduit ou de peinture. Cependant, s'ils sont très dégradés ou de très médiocre facture, un enduit compatible avec la pierre est admis.

Lorsque les moellons sont actuellement enduits, cet enduit peut être conservé et restauré. S'il s'agit d'un enduit de plâtre présentant une *modénature* de qualité, il doit être conservé et restauré. Dans le cas où la remise en état d'un enduit très dégradé ne pourrait se faire qu'à la faveur d'une *réfection* complète, cet enduit doit être supprimé afin de faire réapparaître le parement de moellons.

Lorsque les moellons sont actuellement peints, cette peinture doit être supprimée afin de faire réapparaître la pierre. Le procédé de nettoyage retenu ne doit en aucune manière endommager la pierre.

Les moellons endommagés ne peuvent être remplacés que par des moellons de même aspect.

Les joints, de teinte claire, doivent être réalisés en léger creux, sauf si un autre type de joint se justifie historiquement.

## **III- TOITURES**

Les *toitures* doivent s'insérer harmonieusement dans le bâti environnant en tenant compte de ses *caractères dominants*.

Elles doivent être traitées en harmonie (rythme des baies de *toiture*, proportions) avec les *façades* sur lesquelles elles s'intègrent.

Lorsqu'elles présentent une surface totale de plus de 200 mètres carrés, les *toitures*-terrasses non accessibles des *bâtiments* nouveaux doivent comporter un système de végétalisation permanente, sauf incompatibilité technique avec l'usage *des bâtiments*. Les *bâtiments* comportant des dispositifs de

production d'énergie renouvelable (panneaux solaires, ...) ou de récupération et de stockage des eaux pluviales ne sont pas soumis à cette disposition.

Les installations techniques établies en *toiture* (gaines, canalisations, caissons, antennes, machineries, locaux techniques, panneaux solaires...), si elles ne peuvent être dissimulées, doivent être regroupées et faire l'objet d'un traitement soigné.

Les antennes paraboliques et les antennes de téléphonie mobile doivent être installées de manière à limiter au maximum leur impact visuel depuis les voies.

Les réparations des *toitures* anciennes (*toitures* à versants accusés en ardoise notamment) doivent respecter leurs formes et matériaux d'origine. L'*autorisation d'urbanisme* relative à des travaux de *réfection* ou d'*adaptation* d'une *toiture* ancienne peut comporter des *prescriptions spéciales* exigeant sa restitution dans ses volumes et matériaux d'origine.

## Article UB 12 – Stationnement

### I- STATIONNEMENT DES VÉHICULES AUTOMOBILES

#### A- DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Les places de stationnement afférentes aux diverses utilisations du sol doivent en principe être réalisées sur le *terrain*.

En cas d'impossibilité technique de réaliser sur le *terrain* les places de stationnement requises, cette obligation sera considérée comme remplie si est justifiée l'obtention d'une concession à long terme (15 ans minimum) de places dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation ou l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation, ces parcs publics ou privés devant être situés à une distance de 400 mètres maximum (parcours piéton).

#### B- NOMBRE DE PLACES DE STATIONNEMENT REQUISES

##### Logements, commerces et bureaux

1/ En cas de réalisation de *bâtiments* nouveaux, le nombre (minimum ou maximum) de places de stationnement (arrondi au nombre entier supérieur pour les *logements* et au nombre entier inférieur pour les *commerces* et *bureaux*) doit correspondre aux normes chiffrées définies ci-après :

##### **Logements :**

0,8 place minimum par *logement*.

##### **Hôtels :**

0,5 place minimum par chambre dans le *périmètre d'attractivité des transports collectifs structurants* et 0,8 place minimum par chambre en-dehors de ce périmètre.

##### **Commerces :**

1 place maximum pour 40 mètres carrés de surface de plancher dans le *périmètre d'attractivité des transports collectifs structurants*, et 1 place minimum pour 40 mètres carrés de surface de plancher en-dehors de ce périmètre.

Dans les *secteurs d'animation commerciale* représentés sur le document graphique, aucune place n'est exigée.

**Bureaux :**

1 place maximum pour 100 mètres carrés de surface de plancher dans le *périmètre d'attractivité des transports collectifs structurants*, et 1 place minimum pour 100 mètres carrés de surface de plancher en-dehors de ce périmètre.

2/ En cas d'*adaptation* ou de *réfection* sans *changement de destination* de tout ou partie d'un *bâtiment* existant, il n'est pas fixé de nombre minimum de places de stationnement à réaliser. Toutefois, en cas de division de *logements*, doivent être créées les places afférentes au nombre supplémentaire de *logements* en application des normes chiffrées définies ci-dessus.

3/ En cas de changement de destination de tout ou partie d'un *bâtiment* existant, le nombre minimum de places afférentes à la nouvelle *destination* doit correspondre aux normes chiffrées définies ci-dessus. A ce nombre est déduite une franchise d'une place de stationnement pour toute *destination*, applicable une seule fois par *bâtiment*.

Nonobstant les 2/ et 3/ ci-dessus, il n'est pas fixé de nombre minimum de places de stationnement à réaliser pour les travaux d'*adaptation*, de *réfection* ou de *changement de destination* de tout ou partie d'un *bâtiment d'intérêt patrimonial* ou d'un *ensemble bâti d'intérêt patrimonial*, y compris en cas de division de *logements*.

4/ En cas d'*extension* de tout ou partie d'un *bâtiment* existant, le nombre minimum de places à créer doit correspondre, pour chaque *destination*, au nombre de places afférentes à la totalité du *bâtiment* en application des normes chiffrées définies ci-dessus, sous déduction du nombre de places afférentes au *bâtiment* avant extension ou, s'il est supérieur, au nombre de places existantes.

5/ Nonobstant les 2/, 3/ et 4/ ci-dessus, en application des dispositions de l'article L.123-1-13 du Code de l'urbanisme :

- le nombre d'aires de stationnement exigible par logement est fixé à 0,5 pour la construction des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat ainsi que lors de la constructions des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées mentionnés au 6° du I de l'article L. 312-1 du code de l'action sociale et des familles et des résidences universitaires mentionnées à l'article L. 631-12 du code de la construction et de l'habitation, si ces derniers sont situés à moins de cinq cents mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et que la qualité de la desserte le permet ;

- L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface de plancher existant avant le commencement des travaux.

**Autres utilisations du sol**

Pour toutes les *utilisations du sol* non soumises aux normes chiffrées ci-dessus (notamment les locaux d'*activités* et les *constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif*), le nombre de places de stationnement est déterminé en considération de leurs caractéristiques (notamment, s'agissant des *bâtiments*, de leur *destination* et de leur importance) et de la localisation du *terrain* à l'intérieur ou hors du *périmètre d'attractivité des transports collectifs structurants*. L'*autorisation d'urbanisme* peut être refusée ou subordonnée au respect de *prescriptions spéciales* si le nombre de places prévu apparaît insuffisant ou excessif au regard de ces considérations.

**C - CARACTERISTIQUES DES PLACES DE STATIONNEMENT**

L'*autorisation d'urbanisme* peut être refusée ou subordonnée au respect de *prescriptions spéciales* si les dimensions des places de stationnement ainsi que le tracé en plan et en profil de leurs accès ne garantissent pas leur fonctionnalité ou la sécurité de leurs usagers.

## II- STATIONNEMENT DES BICYCLETTES

Les *logements*, les *bureaux* et les *constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif* doivent disposer de places de stationnement pour bicyclettes.

L'emplacement destiné au stationnement des bicyclettes doit être un local sécurisé situé de préférence à rez-de-chaussée, clos et couvert, équipé d'un système d'attache (arceaux...) et facilement accessible, d'une surface équivalente à 1 mètre carré par place requise. *L'autorisation d'urbanisme* peut être refusée ou subordonnée au respect de *prescriptions spéciales* si les caractéristiques des places de stationnement prévues ne garantissent pas leur fonctionnalité.

Le nombre de places requis (arrondi au nombre entier supérieur) est fixé comme suit :

- Pour les *bâtiments* abritant au moins 2 *logements* (y compris les *logements locatifs sociaux*) : 1,5 place minimum par *logement* ; en cas de division de *logements*, doivent être créées les places afférentes au nombre supplémentaire de *logements*.
- Pour les *logements-foyers* : 1 place minimum par *logement*.
- Pour les *bureaux* : 1 place minimum pour 60 mètres carrés de surface de plancher.
- Pour les *constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif* : le nombre de places de stationnement est déterminé en considération de leur nature et de leur *destination*.

Les places de stationnement pour bicyclettes doivent être abritées, équipées d'un système d'attache (arceaux...) et facilement accessibles. L'emplacement destiné au stationnement des bicyclettes doit prévoir une surface équivalente à 1 mètre carré par place requise. *L'autorisation d'urbanisme* peut être refusée ou subordonnée au respect de *prescriptions spéciales* si les caractéristiques des places de stationnement prévues ne garantissent pas leur fonctionnalité.

## Article UB 13 - Espaces libres

### I- ESPACES VERTS

Lors de la réalisation de *bâtiments* sur un *terrain* (sauf *locaux annexes*), les *espaces libres* non nécessaires à la circulation des piétons et des véhicules, au stationnement ou à la manutention, et non traités en espaces de jeux et de loisirs, doivent être traités en *espaces verts*.

La surface d'*espaces verts* doit correspondre au minimum à 20 % de la surface du *terrain*. Cette surface minimale d'*espaces verts* est réduite à 10 % pour les *terrains* ne comportant pas de *logement*.

Peuvent être comptabilisés dans le pourcentage non seulement les *espaces verts* en pleine terre mais aussi les *espaces verts* sur dalle de couverture de *sous-sol*.

Pour les *bâtiments* comportant un *rez-de-chaussée* à usage de *commerce* ou de *service de proximité*, peuvent également être comptabilisés dans le pourcentage les *espaces verts* réalisés sur la terrasse de couverture du *rez-de-chaussée*.

Les espaces de stationnement prévus pour être partiellement ou totalement engazonnés ne sont pas pris en compte dans l'application des normes chiffrées définies ci-dessus.

Les dispositions qui précèdent ne sont pas applicables :

- aux *terrains* de moins de 300 mètres carrés (sauf s'ils sont issus d'une division foncière réalisée il y a moins de 10 ans) ;

-aux *terrains* de moins de 600 mètres carrés situés à l'angle de deux *voies publiques* ou *voies privées ouvertes à la circulation publique*, ou joignant de telles voies distantes de moins de 30 mètres ;

-aux *terrains* accueillant ou devant accueillir des *constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif* (à l'exclusion de toute autre destination) ;

-au domaine public ferroviaire.

## II- ARBRES

### A- DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Lors de la réalisation de *bâtiments* sur un *terrain* (sauf *locaux annexes*), il doit être planté un *arbre à moyen ou à grand développement* pour 100 mètres carrés d'*espaces libres*. L'autorisation d'urbanisme peut restreindre ou supprimer cette obligation si, compte tenu de l'exiguïté du *terrain*, il en résulterait une atteinte grave à l'éclairage des *bâtiments* à réaliser sur le *terrain* ou des *bâtiments en bon état* existant sur les *terrains* voisins.

L'obligation de plantation d'arbres n'est pas applicable au domaine public ferroviaire.

La *coupe* d'un *arbre à grand développement* n'est admise que :

-Lorsqu'elle est rendue nécessaire par la réalisation de *travaux immobiliers* ayant fait l'objet d'une *autorisation d'urbanisme*.

-Lorsqu'elle est rendue nécessaire pour des raisons sanitaires (arbre malade) et/ou de sécurité (arbre instable). Dans ce cas, l'arbre doit être remplacé, au même endroit ou à proximité, par un autre *arbre à grand développement*.

### B- ARBRES PROTÉGÉS ET ESPACES ARBORÉS PROTÉGÉS

Sauf raisons sanitaires et/ou de sécurité dûment justifiées, et à condition d'être remplacés par des arbres de même espèce ou de même qualité paysagère, ne peuvent pas faire l'objet d'une *coupe* :

-les *arbres protégés* représentés sur le document graphique,

-les *arbres à grand développement* inclus dans les *espaces arborés protégés* représentés sur le document graphique.

Dans les deux cas, sont interdits les *travaux immobiliers* conduisant à réduire le sol en pleine terre à moins de 3,50 mètres de rayon autour de chaque arbre. Est cependant admise dans ce rayon la réalisation de *voies internes* lorsqu'aucun autre tracé n'est possible et à condition que le sol demeure perméable.

## III- CLÔTURE DES ESPACES LIBRES

### A- DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Les *clôtures* non végétales réalisées à l'*alignement* des *voies publiques* ou à la limite des *voies privées ouvertes à la circulation publique* ne peuvent dépasser 2,50 mètres de *hauteur* à compter du sol de la *voie*. En outre, elles ne peuvent comporter de parties pleines de plus de 1,50 mètre de *hauteur*, sauf lorsque la *clôture* a un rôle de soutènement de terres et à l'exception des portails dont les parties pleines ne peuvent excéder 1,80 mètre de *hauteur*. Ces dispositions ne sont pas applicables en cas d'impératifs particuliers de sécurité.

Les *clôtures* non végétales et murs de soutènement réalisés en *limite séparative* ne peuvent dépasser en parties pleines 3 mètres de *hauteur* à compter du *sol naturel*. L'*autorisation d'urbanisme* peut cependant être refusée ou subordonnée au respect de *prescriptions spéciales* si la nature et/ou la

*hauteur* de la clôture risquent de porter gravement atteinte aux conditions d'habitabilité ou d'utilisation des *bâtiments en bon état* existant sur les terrains voisins.

L'*autorisation d'urbanisme* peut être refusée ou subordonnée au respect de *prescriptions spéciales* si les matériaux, par leur nature et par leur mise en œuvre, paraissent ne pas assurer aux *clôtures* un aspect soigné ou ne pas offrir de garanties de solidité et de bonne conservation. Il en est de même si le système d'écoulement des eaux de pluie ne paraît pas conçu de manière à éviter la dégradation prématurée de leur aspect.

## B- CLÔTURES ANCIENNES

Les dispositions de l'article UB 11 relatives aux travaux sur les *façades* anciennes sont applicables aux *clôtures* anciennes (briques, pierre...) implantées à l'*alignement des voies publiques* ou à la limite des *voies privées ouvertes à la circulation publique*. Les travaux sur ces *clôtures*, et notamment la création de nouveaux *débouchés* (entrées-sorties de garage notamment), doivent maintenir leur cohérence (matériaux utilisés, mise en œuvre soignée...).

## Article UB 14 : Surface de plancher

En cas d'extension limitée d'un *bâtiment*, l'augmentation de la surface de plancher ne doit pas dépasser de plus de 20 % la surface de plancher initiale à la date de l'approbation du PLU, ni être supérieure à 200 mètres carrés de surface de plancher.

En cas de réalisation d'un *local annexe*, la surface de plancher des *locaux annexes* ne peut dépasser sur un même terrain 30 % de la surface de plancher du *bâtiment* principal auquel il est rattaché par un lien physique ou fonctionnel.

## Article UB 15 : Performances énergétiques ou environnementales

Les *bâtiments* nouveaux à destination de *logements*, de *bureaux*, ainsi que les *constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif* recevant du public doivent respecter les performances énergétiques de la classe A de la classification officielle des niveaux de consommation annuelle d'énergie primaire des *bâtiments*, correspondant à une consommation moyenne maximale d'énergie définie par le label Bâtiment Basse Consommation (BBC) modulé de 65 Kwh/m<sup>2</sup> de plancher/an.

## Article UB 16 : Infrastructures et réseaux de communication électronique

Pas de disposition.

# RÈGLEMENT DE LA ZONE UC

## ACTIVITÉS

### Article UC 0- Champ d'application

Le présent règlement de zone est applicable dans la zone UC délimitée sur le document graphique. Cette zone est divisée en cinq secteurs pouvant faire l'objet de dispositions spécifiques au sein du présent règlement de zone :

- UCa – Activité industrielle et portuaire
- UCb – Activité diverse
- UCc – Centre hospitalier
- UCd – Secteur de développement urbain à moyen/long terme
- UCe – Secteur activités diverses de l'Ecoquartier Flaubert

Sauf détermination plus précise de leur champ d'application, les dispositions du présent règlement de zone sont applicables à l'ensemble des utilisations du sol suivantes :

- la réalisation de *constructions* nouvelles (notamment de *bâtiments*), ainsi que l'*adaptation*, la *réfection*, l'*extension*, la *démolition* et le *changement de destination* des *constructions* existantes,
- tous autres *travaux immobiliers* (y compris les *dépôts et stationnements*).

Sauf précision contraire, les dispositions du présent règlement de zone sont applicables auxdites utilisations du sol, qu'elles soient ou non assujetties à la délivrance préalable d'une *autorisation d'urbanisme*.

### Article UC 1- Utilisations du sol interdites

#### I- DISPOSITIONS GENERALES

Peuvent être interdites les utilisations du sol de nature à générer :

- des *nuisances importantes* d'ordre acoustique, esthétique, olfactif ou autre ;
- des *risques importants* pour la sécurité et la santé des personnes ou pour l'intégrité des biens.

Cette disposition n'est pas applicable aux utilisations du sol soumises à autorisation au titre de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement (art. L 512-1 du code de l'environnement) ou de la législation sur l'eau (art. L 214-3 du code de l'environnement), ni aux utilisations du sol ayant fait l'objet d'une déclaration d'utilité publique (art. L 110-1 du code de l'expropriation) ou d'une déclaration de projet (art. L 126-1 du code de l'environnement).

#### II- DISPOSITIONS PARTICULIÈRES À CHAQUE SECTEUR

Dans le secteur UCa, sont interdits les *bâtiments* autres que :

- les locaux afférents aux *activités* portuaires (y compris plaisance et croisière), industrielles et logistiques ;
- les *commerces et services de proximité* ;

- Les commerces et activités dont le déplacement est rendu nécessaire à l'intérieur des *secteurs d'aménagement et de renouvellement urbain* situés dans les autres zones et secteurs du PLU ;
- les *constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif* ;
- l'*extension* limitée des *logements* existants et la création de *locaux annexes* à ces *logements*.

Dans le secteur UCb, sont interdits les *bâtiments* autres que :

- les *bâtiments* afférents aux *activités* diverses ;
- les *commerces et services de proximité* ;
- les *constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif*.

Dans le secteur UCc, sont interdits les *bâtiments* autres que :

- les *bâtiments* afférents à l'*activité hospitalière*, y compris les locaux d'enseignement et de recherche, ainsi que les *bureaux et logements* en lien avec ces *activités* ;
- les *commerces et services de proximité* ;
- les *constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif*.

Dans le secteur UCd, sont interdits les *bâtiments* autres que :

- le développement des *bureaux* et locaux d'*activités* existant sur un *terrain* à la date de l'entrée en vigueur du PLU, par *extension* des *bâtiments* voire réalisation de *bâtiments* nouveaux sur le même *terrain*. ;
- les bureaux et locaux d'activité liés à l'activité portuaire ou ferroviaire ;
- les *constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif*.

Dans le secteur UCe, sont interdits

- les *bâtiments* autres que :
  - o les constructions à usage industriel, de commerce, de *bureaux*, d'artisanat et les *constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif* ;
  - o les constructions à usage d'entrepôt, dont la fonction est annexe de la fonction principale exercée au sein de la construction parmi celles listées à l'alinéa précédent ;
  - o les constructions à usage d'habitation des personnes, dont la présence est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des constructions parmi celles listées aux alinéas précédents ;
- les affouillements et exhaussement des sols autres que ceux nécessaires à l'aménagement de la zone, à la réalisation des ouvrages du pont Flaubert et aux constructions autorisées dans la zone ;
- les aires de stockage et les dépôts de matériaux autres que ceux liés à l'aménagement de la zone et à la réalisation des ouvrages du pont Flaubert.

### III- RISQUES TECHNOLOGIQUES

Dans le périmètre d'exposition aux risques de l'établissement Lubrizol figurant au document graphique, toutes les utilisations du sol doivent respecter le règlement du Plan de Prévention des Risques Technologiques LUBRIZOL annexé au PLU.

#### A- CRÉATION DE NOUVELLES INSTALLATIONS À RISQUE

Dans le secteur UCa, sont interdites les nouvelles *installations* lorsque les *zones de risques technologiques* Z<sub>PEL</sub> et Z<sub>EI</sub> qu'elles génèrent s'étendent :

- soit au-delà de leur *terrain* d'implantation ;
- soit sur les autres zones et secteurs du PLU ;
- soit, en ce qui concerne le domaine public portuaire, sur une *voie publique* (les boulevards Maritime et de l'Ouest étant considérés comme tels).

Dans les secteurs UCb, UCc, UCd et UCe sont interdites les *installations* génératrices de *zones de risques technologiques*.

## B- UTILISATIONS DU SOL AUTOUR DES INSTALLATIONS À RISQUE

Dans les *zones de risques technologiques* figurant sur le document graphique, sont interdits :

-dans la zone des premiers effets létaux ( $Z_{PEL}$ ) : les *logements*, les *commerces*, les *bureaux*, les locaux d'*activités* (à l'exception de ceux strictement nécessaires à l'exploitation et à la surveillance de l'*installation* à risques), les *constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif*, les *dépôts de substances dangereuses*, ainsi que toute utilisation du sol susceptible d'augmenter le nombre de personnes exposées au risque :

-dans la zone des effets irréversibles ( $Z_{EI}$ ) : les *logements*, les *commerces*, les *bureaux*, les *constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif*, les *dépôts de substances dangereuses*, ainsi que toute utilisation du sol susceptible d'augmenter de manière significative le nombre de personnes exposées au risque.

Pour l'application des dispositions précédentes, il sera tenu compte de la création, de la modification voire de la suppression des *zones de risques technologiques* dès lors que cette création, modification ou suppression aura dûment été notifiée à la Ville par les services de l'Etat.

## IV- CANALISATIONS DE TRANSPORT DE MATIERE DANGEREUSE

Dans les périmètres des effets létaux générés par des canalisations de transport de matière dangereuse mentionnés au sein des annexes du PLU, toute utilisation du sol pourra être refusée ou n'être acceptée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité de ces canalisations, en application de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme.

# Article UC 2- Utilisations du sol soumises à des conditions particulières

## I- TRAVAUX SUR CONSTRUCTIONS EXISTANTES

Lorsqu'une *construction* existante régulièrement réalisée avant l'entrée en vigueur du présent règlement n'est pas conforme à une ou plusieurs dispositions de ce règlement, ne sont admis que les *adaptations, réfections, extensions et changements de destination* :

- qui doivent rendre la *construction* existante plus conforme à ces dispositions,
- ou qui sont étrangers à ces dispositions.

## II- PATRIMOINE BÂTI

La démolition d'un *bâtiment d'intérêt patrimonial* ou d'un élément constitutif d'un *ensemble bâti d'intérêt patrimonial* est soumise au respect des dispositions de l'article UA11 du présent règlement.

## III- RECONSTRUCTION A L'IDENTIQUE

En-dehors des secteurs couverts par des orientations d'aménagement, peuvent faire l'objet d'une *reconstruction à l'identique* :

- les *bâtiments* régulièrement édifiés et détruits depuis moins de 10 ans, sous réserve du respect des dispositions des articles UC1, UC2 et UC11 du présent règlement ainsi que des emplacements réservés et marges de recul inscrits au sein du document graphique ;
- les *bâtiments d'intérêt patrimonial* et les éléments constitutifs d'un *ensemble bâti d'intérêt patrimonial*.

Toutefois, à l'intérieur du secteur UCe, aucune reconstruction à l'identique n'est admise.

A l'intérieur des secteurs couverts par des orientations d'aménagement, aucune reconstruction à l'identique n'est admise.

## IV- RISQUES

### A- ESPACES INONDABLES

Dans les *espaces inondables* figurant au document graphique, toutes les utilisations du sol doivent respecter le règlement du Plan de Prévention des Risques d'Inondation de la Vallée de Seine – Boucle de Rouen annexé au PLU.

### B- AFFAISSEMENTS

Dans les périmètres de *risque d'affaissement* (cavités souterraines) figurant sur le document graphique, ainsi que dans tous secteurs où des indices de présence de cavités souterraines viendraient à être connus, les *bâtiments* nouveaux et les *extensions* de *bâtiments* existants ne seront autorisés que si des études de sol démontrent l'absence de risque ou si, en cas de risque avéré par ces études, des mesures adaptées sont prévues pour écarter le risque.

Toutefois, les dispositions qui précèdent ne sont pas applicables :

- aux travaux d'*adaptation*, de *réfection*, de *changement de destination* ou de *démolition* des constructions existantes,
- à la réalisation de *locaux annexes*,
- aux *extensions limitées* des *bâtiments* existants,

## V- COLLECTE DES DECHETS

Les constructions de *bâtiments* nouveaux ou les extensions de *bâtiments* existants doivent être soumis à l'avis préalable des services publics en charge de la collecte des déchets.

En cas de réalisation d'un dispositif de collecte des déchets dans les *bâtiments* ou sur leur *terrain* d'implantation, celui-ci doit respecter les dispositions en vigueur du règlement de collecte de la Métropole Rouen Normandie.

# Article UC 3- Voirie et accès

## I- VOIES DE DESSERTE DES TERRAINS

L'*autorisation d'urbanisme* peut être refusée si les *voies de desserte* du *terrain* apparaissent inadaptées :

- aux déplacements de personnes ainsi qu'aux transports, chargements et déchargements de marchandises générés par l'utilisation du sol envisagée (compte tenu notamment, pour les *bâtiments*, de leur *destination*, de leur importance et des aménagements prévus sur le *terrain*),
- à l'intervention des engins de secours et de lutte contre l'incendie.

## **II- ACCÈS A L'INTÉRIEUR DES TERRAINS**

L'autorisation d'urbanisme peut être refusée ou subordonnée au respect de *prescriptions spéciales* si :

-les *débouchés* du terrain sur les *voies de desserte* sont susceptibles de présenter une *gêne importante* pour la circulation publique ou de présenter un *risque important* pour les utilisateurs de ces *débouchés* ou pour les usagers des *voies de desserte* ;

-le nombre et la largeur des *débouchés* paraissent excessifs compte tenu de *l'utilisation du sol* envisagée (notamment, s'agissant des bâtiments, de leur destination et de leur importance) et des exigences de fluidité et de sécurité de la circulation sur les *voies de desserte* ;

-le nombre et la localisation des *débouchés* paraissent inadaptés compte tenu des éléments de mobiliers urbains et des places de stationnement matérialisées ou susceptibles d'être matérialisées sur les *voies de desserte* ;

-les *voies internes* apparaissent inadaptées à l'intervention des engins de secours et de lutte contre l'incendie.

## **Article UC 4- Réseaux publics – Assainissement autonome**

### **I- DISPOSITION GÉNÉRALE**

Tous les réseaux internes (eau, assainissement, électricité...) doivent être enfouis.

### **II- EAU**

Les bâtiments et autres utilisations du sol générant une consommation d'eau potable doivent être raccordés au réseau public d'eau potable par un réseau interne adapté.

### **III- ASSAINISSEMENT**

Doivent être respectées les dispositions du règlement d'assainissement de la Communauté de l'agglomération rouennaise du 13 décembre 2001 ainsi que toutes ses modifications ultérieures.

Dans les *espaces inondables* figurant sur le document graphique, les réseaux internes d'eaux pluviales et usées doivent être équipés de clapets anti-retour.

## **Article UC 5- Superficie minimale des terrains**

Pas de disposition.

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

### **I- DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

Les *grands équipements* ne sont pas soumis aux dispositions ci-dessous.

## A- PRESCRIPTION DE RETRAIT DES BÂTIMENTS

Lorsqu'un *emplacement réservé* pour élargissement d'une *voie publique* ou une *marge de recul* figure sur le document graphique (ou le schéma d'aménagement des Quartiers ouest), l'implantation des *bâtiments* doit respecter le *retrait* correspondant.

Même en l'absence d'*emplacement réservé* ou de *marge de recul*, l'*autorisation d'urbanisme* peut prescrire le *retrait* des *bâtiments* :

- pour améliorer la visibilité à l'angle de deux *voies publiques* ;
- pour éviter que des *arbres alignés*, existant sur la *voie publique* à moins de 2 mètres de l'*alignement* actuel, ne portent gravement atteinte aux conditions d'habitabilité ou d'utilisation des *bâtiments* à réaliser.

## B- SAILLIES SUR LE DOMAINE PUBLIC

Dans les secteurs UCa, UCb, UCc et UCd, des éléments de structure ou aménagements extérieurs d'une construction peuvent comporter des saillies sur le domaine public présentant un débord maximal, par rapport à l'alignement de la voie publique ou de la limite de la voie privée ouverte à la circulation publique, équivalente à un cinquième de leur hauteur en tout point de la façade, sans jamais dépasser 2 mètres de débord.

Cependant, les éléments de structure ou aménagements extérieurs d'une construction en saillie sur le domaine public peuvent être refusés ou faire l'objet de *prescriptions spéciales* si par leur aspect, leur couleur, leur volume ou la configuration de la *voie*, ceux-ci sont de nature à ne pas respecter les *caractères dominants du bâti environnant* ou constituent une entrave à la circulation des véhicules affectés notamment à l'entretien des voies ou aux services d'intervention et de secours.

Dans le secteur UCe, des éléments de structure ou aménagements extérieurs d'une *construction* peuvent comporter des *saillies* sur le domaine public, sous réserve de respecter les dispositions qui se cumulent suivantes :

- que la profondeur de la *saillie* soit au plus égale à 1,50 mètres, par rapport à l'*alignement* de la *voie publique* ou de l'*emprise publique* ou de la limite de la *voie privée ouverte à la circulation publique*, sans pouvoir dépasser la largeur du trottoir surplombé.
- que la saillie se situe à plus de 4,60 mètres de haut, calculé au niveau du sol définitif correspondant au trottoir surplombé à la limite de l'*emprise*.

## II- DANS LES SECTEURS UCa ET UCd

Les *bâtiments* doivent être implantés à au moins 5 mètres des *voies publiques* ou des *voies privées ouvertes à la circulation publique*. Toutefois, l'implantation en limite de ces voies est admise pour les *bâtiments* afférents au contrôle des accès, pour les *commerces et services de proximité* et pour les *constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif*.

## III- DANS LE SECTEUR UCb

L'implantation d'un *bâtiment* par rapport à une *voie publique* ou une *voie privée ouverte à la circulation publique* doit tenir compte des *caractères dominants du bâti environnant*, afin d'assurer la continuité ou le rythme du front bâti.

En l'absence d'une telle continuité ou d'un tel rythme, l'implantation d'un *bâtiment* peut être réalisée soit en limite de ces *voies*, soit en *retrait*. En cas d'implantation en *retrait*, les *bâtiments* doivent être implantés à au moins 5 mètres des *voies publiques* ou des *voies privées ouvertes à la circulation publique*.

#### IV- DANS LE SECTEUR UCe

Les *bâtiments* devront être implantés à l'alignement des *voies publiques* et *emprises publiques* existantes conservées et projetées dans le cadre de l'opération d'ensemble, réalisée sous la forme d'une Zone d'Aménagement Concerté (Z.A.C).

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

Dans les secteurs UCa, UCb, UCc et UCd, les *bâtiments* doivent être implantés à au moins 5 mètres des *limites séparatives*. Toutefois, par rapport aux limites des *terrains* situés dans les zones UA, UB ou N voisines, la distance comptée horizontalement de tout point du *bâtiment* à tout point de la *limite séparative* doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir cependant être inférieure à 5 mètres (formule : distance  $\geq 1/2$  hauteur et  $\geq 5$  m).

Dans le secteur UCe, les *bâtiments*, quel que soit leur usage, doivent respecter un retrait au moins égal au tiers de la hauteur du bâtiment ( $L \geq H/3$ ) avec un minimum de 3 mètres, comptés à partir de la (les) limite(s) séparatives(s).

Dans l'ensemble de la zone UC :

- il est possible de déroger aux dispositions qui précèdent par l'établissement conventionnel ou judiciaire d'une servitude de « *cour commune* ». Lorsqu'existe une telle servitude, le *retrait* du *bâtiment* ne se calcule plus par rapport à la *limite séparative* mais par rapport à la limite opposée de la « *cour commune* ».
- Lorsqu'un *terrain* occupé par un poste de transformation de courant électrique ou de détente de gaz borde une *voie publique* ou une *voie privée ouverte à la circulation publique*, l'implantation de *bâtiments* sur les *terrains* contigus n'est – nonobstant les dispositions ci-dessus – assujettie à aucun retrait. Les dispositions de l'article UC6 sont applicables abstraction faite du *terrain* occupé par ce poste.
- L'*autorisation d'urbanisme* peut être refusée ou subordonnée au respect de *prescriptions spéciales* si l'implantation d'un *bâtiment* par rapport aux *limites séparatives*, quand bien même serait respecté le *retrait* indiqué ci-dessus, risque de porter gravement atteinte aux conditions d'habitabilité ou d'utilisation des *bâtiments en bon état* existant sur les terrains voisins.

### Article UC 8- Implantation des bâtiments les uns par rapport aux autres sur un même terrain

Pas de disposition.

### Article UC 9- Emprise au sol des bâtiments

Pas de disposition.

## Article UC 10- Hauteur des bâtiments

L'autorisation d'urbanisme peut être refusée ou subordonnée au respect de *prescriptions spéciales* si la hauteur d'un *bâtiment*, quand bien même est respectée la *hauteur* maximale indiquée ci-dessous, risque de porter gravement atteinte aux conditions d'habitabilité ou d'utilisation des *bâtiments en bon état* existant sur les terrains voisins.

Les *constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif* ne sont pas soumis aux dispositions ci-dessous.

La *hauteur* maximale des *bâtiments* à l'*égout de toiture* ou à l'*acrotère* est de :

- 20 mètres dans les secteurs UCb et UCd,
- 24 mètres dans le secteur UCe,
- 30 mètres dans les secteurs UCa et UCc.

La référence à l'*acrotère* désigne l'intersection entre le nu extérieur de la *façade* et le plancher du dernier *niveau* ou de la terrasse de couverture.

Dans les secteurs UCa, UCb, UCc et UCd, la *hauteur* maximale s'apprécie en tout point du *sol naturel* sur lequel s'exerce l'*emprise* du *bâtiment*. Des éléments techniques de faible emprise (souches de cheminée...) peuvent toutefois dépasser cette hauteur maximale.

Dans le secteur UCe, la *hauteur* maximale est mesurée à l'aplomb du *bâtiment* à partir du niveau des *voies publiques ou emprises publiques* existantes conservées ou projetées, délimitant le *terrain* sur lequel s'exerce l'*emprise* du *bâtiment*. Des éléments techniques de faible emprise (souches de cheminée...) peuvent toutefois dépasser cette hauteur maximale.

### Hauteur au-dessus de l'égout de toiture ou de l'acrotère :

Une oblique ascendante à 45° (par rapport à l'horizontale), prenant appui sur l'*égout de toiture* ou l'*acrotère*, détermine un volume dans lequel peut être réalisé :

- soit une *toiture* à deux ou quatre versants comportant un *niveaux de comble* ; une pente supérieure à 45° est admise afin d'assurer une meilleure intégration parmi les *toitures* environnantes ;
- soit un *étage en retiré*.

## Article UC 11- Aspect extérieur des bâtiments -Patrimoine

Les *grands équipements* ne sont pas soumis aux dispositions du présent article.

Dans le secteur UCe, nonobstant les dispositions des I/, II/ et III/ ci-dessous, des *prescriptions spéciales* pourront être formulées en vue d'assurer l'insertion du projet dans son environnement et au sein de l'opération d'ensemble réalisée sous la forme d'une Zone d'Aménagement Concerté (Z.A.C.).

### I- DISPOSITIONS GÉNÉRALES

#### A- INSERTION DES BÂTIMENTS DANS LEUR ENVIRONNEMENT

L'autorisation d'urbanisme peut être refusée ou subordonnée au respect de *prescriptions spéciales* s'il apparaît que les *bâtiments*, par leur implantation, leur *hauteur* ou le traitement de leurs *façades* et *toitures*, ne s'insèrent pas harmonieusement dans le bâti environnant compte tenu de ses *caractères dominants*, ou portent atteinte à une *perspective monumentale*. Cependant, cette recherche d'insertion harmonieuse au bâti environnant peut être accompagnée d'interprétations contemporaines.

Les mots ou expressions *en italique* sont définis dans le glossaire (annexe I du présent règlement écrit).

## B- ASPECT GÉNÉRAL DES BÂTIMENTS

L'*autorisation d'urbanisme* peut aussi être refusée ou subordonnée au respect de *prescriptions spéciales* si :

- les matériaux extérieurs, par leur nature ou leurs procédés de mise en œuvre, n'assurent pas aux *bâtiments* un aspect soigné ou n'offrent pas de garanties de solidité et de bonne conservation ;
- l'action des eaux de pluie est de nature à provoquer la dégradation prématurée de l'aspect des *bâtiments* ;

Les *extensions* verticales ou horizontales des *bâtiments* existants et les *locaux annexes* doivent être conçus en harmonie avec ces *bâtiments* et avec le même soin.

## C- ENSEMBLES BÂTIS D'INTERET PATRIMONIAL

Les *ensembles bâtis homogènes* et les *ensembles bâtis cohérents* représentés sur le document graphique (ou le schéma d'aménagement des Quartiers ouest), doivent conserver leur homogénéité ou leur cohérence architecturale ou paysagère.

Les constructions de *bâtiments* nouveaux et les travaux sur les *bâtiments* existants à l'intérieur de ces *ensembles bâtis* ou en périphérie immédiate, ainsi que le traitement de leurs abords, doivent respecter cette homogénéité ou cette cohérence (implantation, volume, hauteur, traitement des *façades* et *toitures*).

L'*autorisation d'urbanisme* relative à des travaux à l'intérieur ou en périphérie immédiate des *ensembles bâtis homogènes* et des *ensembles bâtis cohérents* peut comporter des *prescriptions spéciales* exigeant des travaux supplémentaires tendant à améliorer l'homogénéité ou la cohérence de ces *ensembles bâtis*, ainsi que des travaux de *démolition* d'adjonctions qui portent atteinte à leur homogénéité ou leur cohérence.

La *démolition* partielle, ainsi que la *démolition* d'un ou plusieurs *bâtiments*, à l'intérieur des *ensembles bâtis* est admise :

- lorsqu'elle est rendue nécessaire par la réalisation de *travaux immobiliers*, dès lors que ceux-ci prévoient la reconstruction sur le même *terrain* d'un *bâtiment* nouveau respectant les caractères d'homogénéité ou de cohérence de *l'ensemble bâti*.
- ou lorsqu'elle s'avère nécessaire dans le cadre d'une opération de *restauration – réutilisation* ;

La *démolition* totale d'un *ensemble bâti d'intérêt patrimonial* est proscrite, sauf lorsqu'elle est rendue nécessaire pour des raisons de sécurité ou qu'elle est le seul moyen de mettre fin à la ruine de *l'ensemble bâti*.

## D- BÂTIMENTS D'INTERET PATRIMONIAL

Les *bâtiments d'intérêt patrimonial* représentés sur le document graphique (ou le schéma d'aménagement des Quartiers ouest) présentent des qualités architecturales, historiques ou paysagères qui doivent être préservées. L'*autorisation d'urbanisme* relative à des travaux sur des *bâtiments d'intérêt patrimonial* ou sur les éléments composant leurs abords peut comporter des *prescriptions spéciales* tendant à les restituer dans leur état originel ou à améliorer leurs qualités architecturales, historiques ou paysagères. Ne sont admis que les *adaptations, réfections, extensions* ou *changements de destination* respectant ces qualités.

La *démolition* partielle ou totale d'un *bâtiment d'intérêt patrimonial* peut être admise :

- lorsque la *démolition* est le seul moyen de mettre fin à la ruine du *bâtiment* (art. L451-2 CU),
- lorsque la *démolition* concerne des adjonctions de mauvaise qualité portant atteinte ses qualités architecturales, historiques ou paysagères,

- lorsqu'elle est rendue nécessaire par la réalisation d'un *bâtiment* nouveau, dès lors que celui-ci prévoit la préservation ou la reconstitution sur le même terrain des éléments fondant ses qualités architecturales, historiques ou paysagères.

## II- FAÇADES

Les câbles de toute nature (électricité, téléphone, télévision...) et les éléments techniques divers (descentes d'eau, caissons de volets roulants, climatiseurs...), lorsqu'ils sont installés sur les *façades*, doivent être masqués ou intégrés à celles-ci de façon discrète et harmonieuse.

L'emploi de matériaux de bardage (de type clin en bois naturel) de mauvaise qualité, ou la mise en oeuvre de procédés d'enduction et de recouvrement des *façades* ne permettant pas d'assurer un aspect soigné ou n'offrant pas de garanties de bonne conservation (de type enduit gratté ou pierre collé) sont proscrits.

Dans le secteur UCb, la réalisation de *bâtiments* nouveaux à usage d'habitation ou de *bureaux* doit prévoir les dispositifs constructifs permettant de réaliser des économies d'énergie, soit par le choix de matériaux performants (de type « brique *monomur* », structure bois,...), soit par des procédés d'isolation par l'extérieur.

## III- TOITURES

Les *toitures* doivent s'insérer harmonieusement dans le *bâti environnant* en tenant compte de ses *caractères dominants*.

Les installations techniques établies en *toiture* (gaines, canalisations, caissons, antennes, machineries, locaux techniques, panneaux solaires...), si elles ne peuvent être dissimulées, doivent être regroupées et faire l'objet d'un traitement soigné.

Dans les secteurs UCb, lorsqu'elles présentent une surface totale de plus de 200 mètres carrés, les *toitures*-terrasses non accessibles des *bâtiments* nouveaux doivent comporter un système de végétalisation permanente, sauf incompatibilité technique avec l'usage du *bâtiment*. Les *bâtiments* comportant des dispositifs de production d'énergie renouvelable (panneaux solaires, ...) ou de récupération et de stockage des eaux pluviales ne sont pas soumis à cette disposition.

# Article UC 12 - Stationnement

## I- STATIONNEMENT DES VÉHICULES AUTOMOBILES

### A- DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Les places de stationnement afférentes aux diverses utilisations du sol doivent en principe être réalisées sur le *terrain*.

En cas d'impossibilité technique de réaliser sur le *terrain* les places de stationnement requises, cette obligation sera considérée comme remplie si est justifiée l'obtention d'une concession à long terme (15 ans minimum) de places dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation ou l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation, ces parcs publics ou privés devant être situés à une distance de 400 mètres maximum (parcours piéton).

## B- NOMBRE DE PLACES DE STATIONNEMENT REQUISES

### B1/ DANS LES SECTEURS UCa, UCb, UCc et UCd

#### Logements, commerces et bureaux

1/ En cas de réalisation de *bâtiments* nouveaux, le nombre (minimum ou maximum) de places de stationnement (arrondi au nombre entier supérieur pour les *logements* et au nombre entier inférieur pour les *commerces* et *bureaux*) doit correspondre aux normes chiffrées définies ci-après :

#### **Logements :**

0,8 place minimum par *logement*.

#### **Hôtels :**

0,5 place minimum par chambre dans le *périmètre d'attractivité des transports collectifs structurants* et 0,8 place minimum par chambre en-dehors de ce périmètre.

#### **Commerces :**

1 place maximum pour 40 mètres carrés de surface de plancher dans le *périmètre d'attractivité des transports collectifs structurants*, et 1 place minimum pour 40 mètres carrés de surface de plancher en-dehors de ce périmètre.

Dans les *secteurs d'animation commerciale* représentés sur le document graphique, aucune place n'est exigée.

#### **Bureaux :**

1 place maximum pour 100 mètres carrés de surface de plancher dans le *périmètre d'attractivité des transports collectifs structurants*, et 1 place minimum pour 100 mètres carrés de surface de plancher en-dehors de ce périmètre.

2/ En cas d'*adaptation* ou de *réfection sans changement de destination* de tout ou partie d'un *bâtiment* existant, il n'est pas fixé de nombre minimum de places de stationnement à réaliser. Toutefois, en cas de division de *logements*, doivent être créées les places afférentes au nombre supplémentaire de *logements* en application des normes chiffrées définies ci-dessus.

3/ En cas de changement de destination de tout ou partie d'un *bâtiment* existant, le nombre minimum de places afférentes à la nouvelle *destination* doit correspondre aux normes chiffrées définies ci-dessus. A ce nombre est déduite une franchise d'une place de stationnement pour toute *destination*, applicable une seule fois par *bâtiment*.

Nonobstant les 2/ et 3/ ci-dessus, il n'est pas fixé de nombre minimum de places de stationnement à réaliser pour les travaux d'*adaptation*, de *réfection* ou de *changement de destination* de tout ou partie d'un *bâtiment d'intérêt patrimonial* ou d'un *ensemble bâti d'intérêt patrimonial*, y compris en cas de division de *logements*.

4/ En cas d'*extension* de tout ou partie d'un *bâtiment* existant, le nombre minimum de places à créer doit correspondre, pour chaque *destination*, au nombre de places afférentes à la totalité du *bâtiment* en application des normes chiffrées définies ci-dessus, sous déduction du nombre de places afférentes au *bâtiment* avant extension ou, s'il est supérieur, au nombre de places existantes.

#### Autres utilisations du sol

Pour toutes les *utilisations du sol* non soumises aux normes chiffrées ci-dessus (notamment les locaux d'*activités* et les *constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif*), le nombre de places de stationnement est déterminé en considération de leurs caractéristiques (notamment, s'agissant des *bâtiments*, de leur *destination* et de leur importance) et de la localisation du *terrain* à l'intérieur ou hors du *périmètre d'attractivité des transports collectifs structurants*. L'*autorisation d'urbanisme* peut être refusée ou subordonnée au respect de *prescriptions spéciales* si le nombre de places prévu apparaît insuffisant ou excessif au regard de ces considérations.

## **B2/ DANS LE SECTEUR UCe**

### **Logements, commerces et bureaux**

1/ En cas de réalisation de *bâtiments* nouveaux, le nombre (minimum ou maximum) de places de stationnement (arrondi au nombre entier supérieur pour les *logements* et au nombre entier inférieur pour les *commerces* et *bureaux*) doit correspondre aux normes chiffrées définies ci-après :

**Logements des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des fonctions autorisées dans le secteur UCe :**

0,5 place minimum par *logement*.

#### **Commerces:**

1 place maximum pour 40 mètres carrés de surface de plancher du *bâtiment* dans le *périmètre d'attractivité des transports collectifs structurants*, et 1 place minimum pour 40 mètres carrés de surface de plancher du *bâtiment* en-dehors de ce périmètre.

Dans les *secteurs d'animation commerciale* représentés sur le document graphique (ou le schéma d'aménagement des Quartiers ouest), aucune place n'est exigée.

#### **Bureaux :**

1 place maximum pour 85 mètres carrés de surface de plancher du *bâtiment* dans le *périmètre d'attractivité des transports collectifs structurants*, et 1 place minimum pour 85 mètres carrés de surface de plancher du *bâtiment* en-dehors de ce périmètre.

2/ En cas d'*adaptation* ou de *réfection* sans *changement de destination* de tout ou partie d'un *bâtiment* existant, il n'est pas fixé de nombre minimum de places de stationnement à réaliser. Toutefois, en cas de division de *logements*, doivent être créées les places afférentes au nombre supplémentaire de *logements* en application des normes chiffrées définies ci-dessus.

3/ En cas de *changement de destination* de tout ou partie d'un *bâtiment* existant, le nombre minimum de places afférentes à la nouvelle *destination* doit correspondre aux normes chiffrées définies ci-dessus. A ce nombre est déduite une franchise d'une place de stationnement pour toute *destination*, applicable une seule fois par *bâtiment*.

Nonobstant les 2/ et 3/ ci-dessus, il n'est pas fixé de nombre minimum de places de stationnement à réaliser pour les travaux d'*adaptation*, de *réfection* ou de *changement de destination* de tout ou partie d'un *bâtiment d'intérêt patrimonial* ou d'un *ensemble bâti d'intérêt patrimonial*, y compris en cas de division de *logements*.

4/ En cas d'*extension* de tout ou partie d'un *bâtiment* existant, le nombre minimum de places à créer doit correspondre, pour chaque *destination*, au nombre de places afférentes à la totalité du *bâtiment* en application des normes chiffrées définies ci-dessus, sous déduction du nombre de places afférentes au *bâtiment* avant extension ou, s'il est supérieur, au nombre de places existantes.

### **Autres utilisations du sol**

Pour toutes les *utilisations du sol* non soumises aux normes chiffrées ci-dessus (notamment les locaux d'*activités* et les *constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif*), le nombre de places de stationnement est déterminé en considération de leurs caractéristiques (notamment, s'agissant des *bâtiments*, de leur *destination* et de leur importance) et de la localisation du *terrain* à l'intérieur ou hors du *périmètre d'attractivité des transports collectifs structurants*. L'*autorisation d'urbanisme* peut être refusée ou subordonnée au respect de *prescriptions spéciales* si le nombre de places prévu apparaît insuffisant ou excessif au regard de ces considérations.

## C - CARACTERISTIQUES DES PLACES DE STATIONNEMENT

*L'autorisation d'urbanisme* peut être refusée ou subordonnée au respect de *prescriptions spéciales* si les dimensions des places de stationnement ainsi que le tracé en plan et en profil de leurs accès ne garantissent pas leur fonctionnalité ou la sécurité de leurs usagers. En particulier, les places de stationnement doivent présenter des dimensions minimales de 4,50 mètres de longueur et de 2,40 mètres de largeur. Les places de stationnement enclavées, ou accessibles par une autre place, ne sont pas prises en compte dans l'application des normes chiffrées définies ci-dessus.

Dans le secteur UCb, en cas de réalisation d'un *bâtiment* nouveau, ou en cas d'*extension* de tout ou partie d'un *bâtiment* existant, au moins la moitié des places de stationnement à créer doivent être réalisées soit en *sous-sol* soit en *rez-de-chaussée* couvert. Toutefois, cette disposition n'est pas applicable à l'implantation des *bâtiments* dans les *espaces inondables* figurant sur le document graphique.

## II- STATIONNEMENT DES BICYCLETTES

Les *logements*, les *bureaux* et les *constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif* doivent disposer de places de stationnement pour bicyclettes.

L'emplacement destiné au stationnement des bicyclettes doit être un local sécurisé situé de préférence à rez-de-chaussée, clos et couvert, équipé d'un système d'attache (arceaux...) et facilement accessible, d'une surface équivalente à 1 mètre carré par place requise. *L'autorisation d'urbanisme* peut être refusée ou subordonnée au respect de *prescriptions spéciales* si les caractéristiques des places de stationnement prévues ne garantissent pas leur fonctionnalité.

### II.1/ DANS LES SECTEURS UCa, UCb, UCc et UCd

Le nombre de places requis (arrondi au nombre entier supérieur) est fixé comme suit :

- Pour les *bâtiments* abritant au moins 2 *logements* : 1,5 place minimum par *logement* ;
- Pour les *bureaux* : 1 place minimum pour 60 mètres carrés de surface de plancher.
- Pour les *constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif* : le nombre de places de stationnement est déterminé en considération de leur nature et de leur *destination*.

### II.2/ DANS LE SECTEUR UCe

Le nombre de places requis (arrondi au nombre entier supérieur), dans un local intégré à la construction, est fixé comme suit :

- une place minimum pour 40m<sup>2</sup> de surface de plancher du *bâtiment* destinée au *logement*, avec un minimum d'une place ;
- une place minimum pour 60m<sup>2</sup> de surface de plancher du *bâtiment* destinée au *bureau*, avec un minimum d'une place.

Pour les *constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif* : le nombre de places de stationnement est déterminé en considération de leur nature et de leur *destination*.

## Article UC 13 - Espaces libres

Dans le secteur UCe, notwithstanding les dispositions du présent article UC 13 ci-dessous, des *prescriptions spéciales* pourront être formulées en vue d'assurer l'insertion du projet dans son environnement et au sein de l'opération d'ensemble réalisée sous la forme d'une Zone d'Aménagement Concerté (Z.A.C.).

### I- ESPACES VERTS

Lors de la réalisation de *bâtiments* sur un *terrain* (sauf *locaux annexes*), les *espaces libres* non nécessaires à la circulation des piétons et des véhicules, au stationnement ou à la manutention doivent être traités en *espaces verts*.

La surface d'*espaces verts* en pleine terre doit correspondre au minimum à 20 % de la surface du terrain.

Les espaces de stationnement prévus pour être partiellement ou totalement engazonnés ne sont pas pris en compte dans l'application des normes chiffrées définies ci-dessus.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux terrains accueillant ou devant accueillir des *constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif* (à l'exclusion de toute autre destination), ni sur le domaine public portuaire ou ferroviaire.

Elles ne sont pas non plus applicables dans le secteur UCd régit par les dispositions suivantes :

- Pour tous les bâtiments, sauf ceux visés ci-dessous, la surface d'espaces verts doit correspondre au minimum à 20% de la surface du terrain.
- Elle devra être réalisée : 1/ soit par des espaces verts en pleine terre, 2/ soit par des espaces verts sur les dalles de couverture des toitures terrasses de locaux situés en sous-sol, comportant une hauteur minimale de terre de 60 centimètres, 3/ soit par des espaces verts sur les dalles de couverture des toitures terrasses de locaux situés en étage, comportant une hauteur minimale de terre de 30 centimètres.

### II- ARBRES

#### A- DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Lors de la réalisation de *bâtiments* sur un *terrain* (sauf *locaux annexes*), il doit être planté un *arbre à moyen ou à grand développement* pour 200 mètres carrés d'*espaces libres* en UCa et pour 100 mètres carrés d'*espaces libres* en UCb. L'autorisation d'urbanisme peut restreindre ou supprimer cette obligation si, compte tenu de l'exiguïté du *terrain*, il en résulterait une atteinte grave à l'éclaircissement des *bâtiments* à réaliser sur le *terrain* ou des *bâtiments en bon état* existant sur les *terrains* voisins.

L'obligation de plantation d'arbres n'est pas applicable au domaine public portuaire ou ferroviaire.

La coupe d'un *arbre à grand développement* n'est admise que :

-Lorsqu'elle est rendue nécessaire par la réalisation de *travaux immobiliers* ayant fait l'objet soit d'une *autorisation d'urbanisme*, soit d'une déclaration d'utilité publique (art. L 110-1 du code de l'expropriation) ou d'une déclaration de projet (art. L 126-1 du code de l'environnement).

-Lorsqu'elle est rendue nécessaire pour des raisons sanitaires (arbre malade) et/ou de sécurité (arbre instable). Dans ce cas, l'arbre doit être remplacé, au même endroit ou à proximité, par un autre *arbre à grand développement*.

## B- ARBRES PROTÉGÉS ET ESPACES ARBORÉS PROTÉGÉS

Sauf raisons sanitaires et/ou de sécurité dûment justifiées, et à condition d'être remplacés par des arbres de même espèce ou de même qualité paysagère, ne peuvent pas faire l'objet d'une *coupe* :

- les *arbres protégés* représentés sur le document graphique,
- les *arbres à grand développement* inclus dans les *espaces arborés protégés* représentés sur le document graphique.

Dans les deux cas, sont interdits les *travaux immobiliers* conduisant à réduire le sol en pleine terre à moins de 3,50 mètres de rayon autour de chaque arbre. Est cependant admise dans ce rayon la réalisation de *voies internes* lorsqu'aucun autre tracé n'est possible et à condition que le sol demeure perméable.

## III- CLÔTURE DES ESPACES LIBRES

En UCb, des *clôtures* végétales doivent être réalisées en bordure des *voies publiques* ou des *voies privées ouvertes à la circulation publique*. Elles peuvent être doublées de *clôtures* non végétales qui ne peuvent comporter de parties pleines de plus de 1,50 mètre de *hauteur*.

Les *clôtures* non végétales et murs de soutènement réalisés en *limite séparative* ne peuvent dépasser en parties pleines 3,50 mètres de *hauteur* à compter du *sol naturel*. L'*autorisation d'urbanisme* peut cependant être refusée ou subordonnée au respect de *prescriptions spéciales* si la nature et/ou la *hauteur* de la clôture risquent de porter gravement atteinte aux conditions d'habitabilité ou d'utilisation des *bâtiments en bon état* existant sur les terrains voisins.

## Article UC 14 : Surface de plancher

En cas d'*extension limitée* d'un *bâtiment*, l'augmentation de la surface de plancher ne doit pas dépasser de plus de 20 % la surface de plancher initiale à la date de l'approbation du PLU, ni être supérieure à 200 mètres carrés de surface de plancher.

## Article UC 15 : Performances énergétiques ou environnementales

Les *bâtiments* nouveaux à destination de *logements*, de *bureaux*, ainsi que les *constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif* recevant du public doivent respecter les performances énergétiques de la classe A de la classification officielle des niveaux de consommation annuelle d'énergie primaire des *bâtiments*, correspondant à une consommation moyenne maximale d'énergie définie par le label Bâtiment Basse Consommation (BBC) modulé de 65 Kwh/m<sup>2</sup> de plancher/an.

## Article UC 16 : Infrastructures et réseaux de communication électronique

Pas de disposition.

Les mots ou expressions *en italique* sont définis dans le glossaire (annexe I du présent règlement écrit).

# RÈGLEMENT DE LA ZONE N

## ESPACE PROTÉGÉ

### Article N 0- Champ d'application

Le présent règlement de zone est applicable dans la zone N délimitée sur le document graphique. Cette zone est divisée en trois secteurs pouvant faire l'objet de dispositions spécifiques au sein du présent règlement de zone :

- Na – Loisirs, sports et détente
- Nb – Espace naturel
- Nc – Cimetières

Sauf détermination plus précise de leur champ d'application, les dispositions du présent règlement de zone sont applicables à l'ensemble des utilisations du sol suivantes :

- la réalisation de *constructions* nouvelles (notamment de *bâtiments*), ainsi que l'*adaptation*, la *réfection*, l'*extension*, la *démolition* et le *changement de destination* des *constructions* existantes,
- tous autres *travaux immobiliers* (y compris les *dépôts et stationnements*).

Sauf précision contraire, les dispositions du présent règlement de zone sont applicables auxdites utilisations du sol, qu'elles soient ou non assujetties à la délivrance préalable d'une *autorisation d'urbanisme*.

### Article N 1- Utilisations du sol interdites

#### I- DISPOSITIONS GENERALES

Peuvent être interdites les utilisations du sol de nature à générer :

- des *nuisances importantes* d'ordre acoustique, esthétique, olfactif ou autre ;
- des *risques importants* pour la sécurité et la santé des personnes ou pour l'intégrité des biens.

Cette disposition n'est pas applicable aux utilisations du sol soumises à autorisation au titre de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement (art. L 512-1 du code de l'environnement) ou de la législation sur l'eau (art. L 214-3 du code de l'environnement), ni aux utilisations du sol ayant fait l'objet d'une déclaration d'utilité publique (art. L 110-1 du code de l'expropriation) ou d'une déclaration de projet (art. L 126-1 du code de l'environnement).

#### II- DISPOSITIONS PARTICULIÈRES À CHAQUE SECTEUR

Dans le secteur Na, sont interdites les utilisations du sol autres que :

- les utilisations du sol afférentes aux sports, aux loisirs, à la détente ;
- les *constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif* ;
- les *commerces et services de proximité* ;

- les aménagements légers nécessaires à la gestion de ces espaces, à leur mise en valeur et à l'accueil du public ;
- les utilisations du sol afférentes au jardinage associatif et aux activités de maraîchage,
- les travaux d'adaptation des *voies* existantes ne desservant pas des installations de sports, loisirs ou détente ;
- l'*adaptation*, la *réfection* ou l'*extension* limitée des *constructions* existantes non afférentes aux sports, aux loisirs et à la détente (*destination* inchangée), et la réalisation de *locaux annexes* ;
- la *démolition* des *constructions* existantes.

Dans le sous-secteur Na2 correspondant au sillon de la Seine, outre les utilisations du sol autorisées en secteur Na sont également admis les *activités* tertiaires, culturelles et de loisirs concourant à l'animation des quais, les locaux en lien avec les *activités* portuaires (y compris croisière et plaisance) ou les loisirs nautiques, les hébergements hôteliers et les locaux des services publics administratifs en charge de la gestion de l'eau.

Dans le secteur Nb, sont interdites toutes les utilisations du sol susceptibles de porter atteinte à la vocation « d'espace naturel » des espaces considérés, et notamment tous les *travaux immobiliers* autres que :

- les *constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif* dédiés à la gestion de ces espaces, à leur mise en valeur et à l'accueil du public ;
- les travaux d'adaptation des *voies* existantes et de réalisation de la ligne de transport en commun en site propre TEOR ;
- l'*adaptation*, la *réfection* ou l'*extension* limitée des *constructions* existantes (à *destination* inchangée), et la réalisation de *locaux annexes* ;
- la *démolition* des *constructions* existantes.

Dans le secteur Nc, sont interdites les utilisations du sol non liées à la fonction de cimetière.

### III- RISQUES TECHNOLOGIQUES

Sont interdites les *installations* génératrices de *zones de risques technologiques*.

Dans les *zones de risques technologiques* figurant sur le document graphique, sont interdits :

- dans la zone des premiers effets létaux (Z<sub>PEL</sub>) : les *logements*, les *commerces*, les *bureaux*, les locaux d'*activités* (à l'exception de ceux strictement nécessaires à l'exploitation et à la surveillance de l'*installation* à risques), les *constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif*, les *dépôts de substances dangereuses*, ainsi que toute utilisation du sol susceptible d'augmenter le nombre de personnes exposées au risque ;
- dans la zone des effets irréversibles (Z<sub>EI</sub>) : les *logements*, les *commerces*, les *bureaux*, les *constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif*, les *dépôts de substances dangereuses*, ainsi que toute utilisation du sol susceptible d'augmenter de manière significative le nombre de personnes exposées au risque.

Pour l'application des dispositions précédentes, il sera tenu compte de la réduction voire de la suppression des zones de risques technologiques dès lors que cette réduction ou suppression aura dûment été notifiée à la Ville par les services de l'Etat.

#### **IV- CANALISATIONS DE TRANSPORT DE MATIERE DANGEREUSE**

Dans les périmètres des effets létaux générés par des canalisations de transport de matière dangereuse mentionnés au sein des annexes du PLU, toute utilisation du sol pourra être refusée ou n'être acceptée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité de ces canalisations, en application de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme.

## **Article N 2- Utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

### **I- TRAVAUX SUR CONSTRUCTIONS EXISTANTES**

Lorsqu'une *construction* existante régulièrement réalisée avant l'entrée en vigueur du présent règlement n'est pas conforme à une ou plusieurs dispositions de ce règlement, ne sont admis que les *adaptations, réfections, extensions et changements de destination* :

- qui doivent rendre la *construction* existante plus conforme à ces dispositions,
- ou qui sont étrangers à ces dispositions.

### **II- PATRIMOINE BÂTI**

La démolition d'un *bâtiment d'intérêt patrimonial* ou d'un élément constitutif d'un *ensemble bâti d'intérêt patrimonial* est soumise au respect des dispositions de l'article N11 du présent règlement.

### **III- RECONSTRUCTION A L'IDENTIQUE**

En-dehors des secteurs couverts par des orientations d'aménagement, peuvent faire l'objet d'une *reconstruction à l'identique* :

- les *bâtiments* régulièrement édifiés et détruits depuis moins de 10 ans, sous réserve du respect des dispositions des articles N1, N2 et N11 du présent règlement ainsi que des emplacements réservés et marges de recul inscrits au sein du document graphique ;
- les *bâtiments d'intérêt patrimonial* et les éléments constitutifs d'un *ensemble bâti d'intérêt patrimonial*.

A l'intérieur des secteurs couverts par des orientations d'aménagement, aucune reconstruction à l'identique n'est admise.

### **IV- RISQUES**

#### **A- ESPACES INONDABLES**

Dans les *espaces inondables* figurant au document graphique, toutes les utilisations du sol doivent respecter le règlement du Plan de Prévention des Risques d'Inondation de la Vallée de Seine – Boucle de Rouen annexé au PLU.

#### **B- AFFAISSEMENTS**

Dans les périmètres de *risque d'affaissement* (cavités souterraines) figurant sur le document graphique, ainsi que dans tous secteurs où des indices de présence de cavités souterraines viendraient à

être connus, les *bâtiments* nouveaux et les *extensions* de *bâtiments* existants ne seront autorisés que si des études de sol démontrent l'absence de risque ou si, en cas de risque avéré par ces études, des mesures adaptées sont prévues pour écarter le risque.

Toutefois, les dispositions qui précèdent ne sont pas applicables :

- aux travaux d'*adaptation*, de *réfection*, de *changement de destination* ou de *démolition* des constructions existantes,
- à la réalisation de *locaux annexes*,
- aux *extensions limitées* des *bâtiments* existants,

#### C- ÉBOULEMENTS ET COULÉES :

Dans le secteur de *risque d'éboulements et de coulées* représenté sur le document graphique (colline Sainte-Catherine), les *extensions* de *bâtiments* existants ne seront autorisées que si, en fonction de la carte des risques figurant en annexe III du présent règlement, des mesures adaptées sont prévues pour écarter le risque.

#### V- COLLECTE DES DECHETS

Les constructions de *bâtiments* nouveaux ou les extensions de *bâtiments* existants doivent être soumis à l'avis préalable des services publics en charge de la collecte des déchets.

En cas de réalisation d'un dispositif de collecte des déchets dans les *bâtiments* ou sur leur *terrain* d'implantation, celui-ci doit respecter les dispositions en vigueur du règlement de collecte de la Métropole Rouen Normandie.

## Article N 3- Voirie et accès

### I- VOIES DE DESSERTE DES TERRAINS

L'*autorisation d'urbanisme* peut être refusée si les *voies de desserte* du *terrain* apparaissent inadaptées :

- aux déplacements de personnes ainsi qu'aux transports, chargements et déchargements de marchandises générés par l'utilisation du sol envisagée (compte tenu notamment, pour les *bâtiments*, de leur *destination*, de leur importance et des aménagements prévus sur le *terrain*),
- à l'intervention des engins de secours et de lutte contre l'incendie.

### II- ACCÈS A L'INTÉRIEUR DES TERRAINS

L'*autorisation d'urbanisme* peut être refusée ou subordonnée au respect de *prescriptions spéciales* si :

- les *débouchés* du *terrain* sur les *voies de desserte* sont susceptibles de présenter une *gêne importante* pour la circulation publique ou de présenter un *risque important* pour les utilisateurs de ces *débouchés* ou pour les usagers des *voies de desserte* ;
- le nombre et la largeur des *débouchés* paraissent excessifs compte tenu de l'*utilisation du sol* envisagée (notamment, s'agissant des *bâtiments*, de leur destination et de leur importance) et des exigences de fluidité et de sécurité de la circulation sur les *voies de desserte* ;

-le nombre et la localisation des *débouchés* paraissent inadaptés compte tenu des éléments de mobiliers urbains et des places de stationnement matérialisées ou susceptibles d'être matérialisées sur *les voies de desserte* ;

-les *voies internes* apparaissent inadaptées à l'intervention des engins de secours et de lutte contre l'incendie.

## **Article N 4- Réseaux publics – Assainissement autonome**

### **I- DISPOSITION GÉNÉRALE**

Tous les réseaux internes (eau, assainissement, électricité, gaz, téléphone...) doivent être enfouis.

### **II- EAU**

Les bâtiments et autres utilisations du sol générant une consommation d'eau potable doivent être raccordés au réseau public d'eau potable par un réseau interne adapté.

### **III- ASSAINISSEMENT**

Doivent être respectées les dispositions du règlement d'assainissement de la Communauté de l'agglomération rouennaise du 13 décembre 2001 ainsi que toutes ses modifications ultérieures.

Dans les *espaces inondables* figurant sur le document graphique, les réseaux internes d'eaux pluviales et usées doivent être équipés de clapets anti-retour.

## **Article N 5- Superficie minimale des terrains**

Pas de disposition.

## **Article N 6- Implantation des bâtiments par rapport aux voies et emprises publiques**

Les *bâtiments* doivent être implantés à au moins 5 mètres des *voies publiques* ou des *voies privées ouvertes à la circulation publique*. L'implantation en limite de ces voies est cependant admise pour les *constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif*.

Des éléments de structure ou aménagements extérieurs d'une construction peuvent comporter des saillies sur le domaine public présentant un débord maximal, par rapport à l'alignement de la voie publique ou de la limite de la voie privée ouverte à la circulation publique, équivalente à un cinquième de leur hauteur en tout point de la façade, sans jamais dépasser 2 mètres de débord.

Cependant, les éléments de structure ou aménagements extérieurs d'une construction en saillie sur le domaine public peuvent être refusés ou faire l'objet de *prescriptions spéciales* si par leur aspect, leur couleur, leur volume ou la configuration de la *voie*, ceux-ci sont de nature à ne pas respecter les *caractères dominants du bâti environnant* ou constituent une entrave à la circulation des véhicules affectés notamment à l'entretien des voies ou aux services d'intervention et de secours.

## **Article N 7- Implantation des bâtiments par rapport aux limites séparatives**

Les *bâtiments* doivent être implantés à au moins 5 mètres des *limites séparatives*. Toutefois, par rapport aux limites des *terrains* situés dans les zones UA ou UB voisines, la distance comptée horizontalement de tout point du *bâtiment* à tout point de la *limite séparative* doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir cependant être inférieure à 5 mètres (formule : distance  $\geq$  moitié de la hauteur et  $\geq$  5 m).

Il est possible de déroger aux dispositions qui précèdent par l'établissement conventionnel ou judiciaire d'une servitude de « *cour commune* ». Lorsqu'existe une telle servitude, le *retrait* du *bâtiment* ne se calcule plus par rapport à la *limite séparative* mais par rapport à la limite opposée de la « *cour commune* ».

Lorsqu'un *terrain* occupé par un poste de transformation de courant électrique ou de détente de gaz borde une *voie publique* ou une *voie privée ouverte à la circulation publique*, l'implantation de *bâtiments* sur les *terrains* contigus n'est – nonobstant les dispositions ci-dessus – assujettie à aucun retrait. Les dispositions de l'article N6 sont applicables abstraction faite du *terrain* occupé par ce poste.

L'*autorisation d'urbanisme* peut être refusée ou subordonnée au respect de *prescriptions spéciales* si l'implantation d'un *bâtiment* par rapport aux limites séparatives, quand bien même serait respecté le *retrait* indiqué ci-dessus, risque de porter gravement atteinte aux conditions d'utilisation des *bâtiments en bon état* existant sur les terrains voisins.

## **Article N 8- Implantation des bâtiments les uns par rapport aux autres sur un même terrain**

Pas de disposition.

## **Article N 9- Emprise au sol des bâtiments**

Pas de disposition.

## **Article N 10- Hauteur des bâtiments**

L'*autorisation d'urbanisme* peut être refusée ou subordonnée au respect de *prescriptions spéciales* si la hauteur d'un *bâtiment* risque de porter gravement atteinte aux conditions d'habitabilité ou d'utilisation des *bâtiments en bon état* existant sur les terrains voisins.

La *hauteur* des *bâtiments* doit, assurer la *transition volumétrique* harmonieuse avec les *ensembles bâtis* ou *bâtiments d'intérêt patrimonial*.

### **Hauteur à l'égout de toiture ou à l'acrotère :**

Aucune hauteur maximale n'est fixée pour les *constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif*.

Dans le secteur Na2, la *hauteur* prise au point le plus haut des *bâtiments* ne peut excéder 17,50 mètres.

Dans les secteurs Na et Nc, la *hauteur* des *bâtiments* ne peut excéder 9 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère.

Dans le secteur Nb, la *hauteur* des *bâtiments* ne peut excéder 6 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère.

La référence à l'acrotère désigne l'intersection entre le nu extérieur de la *façade* et le plancher du dernier *niveau* ou de la terrasse de couverture.

### **Hauteur au-dessus de l'égout de toiture ou de l'acrotère :**

Une oblique ascendante à 45° (par rapport à l'horizontale), prenant appui sur l'égout de toiture ou l'acrotère, détermine un volume dans lequel peut être réalisé :

- soit une *toiture* à deux ou quatre versants comportant un *niveau* de *comble* ; une pente supérieure ou inférieure à 45° est admise afin d'assurer une meilleure intégration parmi les *toitures* environnantes ;
- soit un *étage en retiré*.

Peuvent dépasser la *hauteur* maximale résultant des dispositions précédentes :

- les *constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif* ;
- des éléments techniques de faible emprise (souches de cheminée, machineries d'ascenseur...) ;
- des *édicules* en sur-hauteur destinés à souligner ou accompagner la composition architecturale du *bâtiment*, à condition qu'ils ne soient pas constitutifs de surface de plancher supplémentaire et que leur aspect ne porte pas atteinte aux dispositions de l'article N11 définies ci-après.

## **Article N 11- Aspect extérieur des bâtiments - Patrimoine**

Les *grands équipements* ne sont pas soumis aux dispositions du présent article.

### **I- DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

#### **A- INSERTION DES BÂTIMENTS DANS LEUR ENVIRONNEMENT**

L'*autorisation d'urbanisme* peut être refusée ou subordonnée au respect de *prescriptions spéciales* s'il apparaît que les *bâtiments*, par leur implantation, leur *hauteur* et le traitement de leurs *façades* et *toitures*, ne s'insèrent pas harmonieusement dans le bâti environnant compte tenu de ses *caractères dominants*, ou portent atteinte à une *perspective monumentale*. Cependant, cette recherche d'insertion harmonieuse au bâti environnant peut être accompagnée d'interprétations contemporaines.

#### **B- ASPECT GÉNÉRAL DES BÂTIMENTS**

L'*autorisation d'urbanisme* peut aussi être refusée ou subordonnée au respect de *prescriptions spéciales* si :

- les matériaux extérieurs, par leur nature ou leurs procédés de mise en œuvre, n'assurent pas aux *bâtiments* un aspect soigné ou n'offrent pas de garanties de solidité et de bonne conservation ;

-l'action des eaux de pluie est de nature à provoquer la dégradation prématurée de l'aspect des *bâtiments* ;

-le traitement des *rez-de-chaussée* sur *voie* (notamment les *rez-de-chaussée* aveugles) est de nature à nuire à l'ambiance de la rue ou à son animation (en particulier dans les rues commerçantes et dans les axes très fréquentés par les piétons).

Les *extensions* verticales ou horizontales des *bâtiments* existants et les *locaux annexes* doivent être conçus en harmonie avec ces *bâtiments* et avec le même soin.

## C- ENSEMBLES BÂTIS D'INTERET PATRIMONIAL

La *réfection* ou l'*adaptation* des hangars portuaires de la rive droite doit tendre à la mise en valeur de leur structure métallique. Une réinterprétation architecturale est admise dès lors qu'est globalement respectée leur volumétrie.

## D- BATIMENTS D'INTERET PATRIMONIAL

Les *bâtiments d'intérêt patrimonial* représentés sur le document graphique (ou le schéma d'aménagement des Quartiers ouest) présentent des qualités architecturales, historiques ou paysagères qui doivent être préservées. L'*autorisation d'urbanisme* relative à des travaux sur des *bâtiments d'intérêt patrimonial* ou sur les éléments composant leurs abords peut comporter des *prescriptions spéciales* tendant à les restituer dans leur état originel ou à améliorer leurs qualités architecturales, historiques ou paysagères. Ne sont admis que les *adaptations*, *réfections*, *extensions* ou *changements de destination* respectant ces qualités.

La *démolition* partielle ou totale d'un *bâtiment d'intérêt patrimonial* peut être admise :

- lorsque la *démolition* est le seul moyen de mettre fin à la ruine du *bâtiment* (art. L451-2 CU),
- lorsque la *démolition* concerne des adjonctions de mauvaise qualité portant atteinte ses qualités architecturales, historiques ou paysagères,
- lorsqu'elle est rendue nécessaire par la réalisation d'un *bâtiment* nouveau, dès lors que celui-ci prévoit la préservation ou la reconstitution sur le même terrain des éléments fondant ses qualités architecturales, historiques ou paysagères.

## II- FAÇADES

### A- ASPECT GÉNÉRAL DES FAÇADES

Les différentes *façades*, notamment les *façades latérales* aveugles, doivent être traitées avec le même soin que la *façade* sur *voie* et en harmonie avec elle.

Les câbles de toute nature (électricité, téléphone, télévision...) et les éléments techniques divers (descentes d'eau, caissons de volets roulants, climatiseurs...), lorsqu'ils sont installés sur les *façades*, doivent être masqués ou intégrés à celles-ci de façon discrète et harmonieuse.

Les antennes paraboliques sont proscrites en *façades* sur *voies*.

L'emploi de matériaux de bardage (de type clin en bois naturel) de mauvaise qualité, ou la mise en oeuvre de procédés d'enduction et de recouvrement des *façades* ne permettant pas d'assurer un aspect soigné ou n'offrant pas de garanties de bonne conservation (de type enduit gratté ou pierre collé) sont proscrits.

La jointure des *façades* avec les *bâtiments* contigus doit être réalisée avec soin.

Les travaux sur les *façades* existantes ne doivent pas conduire à rompre leur équilibre et leur harmonie, tenant notamment à l'homogénéité des volets et des fenêtres. En outre :

- le remplacement des cadres bâtis et ouvrants de fenêtres par d'autres plus épais est proscrit ;
- les matériaux mis en œuvre doivent s'harmoniser avec les matériaux d'origine ;
- la suppression ou l'altération de la *modénature* (encadrements de baies, pilastres, bandeaux, corniches, larmiers, impostes, refends, modillons, décors moulés ou sculptés...) ainsi que des éléments qui participent à la composition et à l'animation des *façades* (baies, balcons, gardes-corps...) est proscrite ; l'*autorisation d'urbanisme* relative à des travaux de *réfection* ou d'*adaptation* d'une façade peut comporter des *prescriptions spéciales* exigeant la restitution de la *modénature* d'origine ou la reconstitution d'une *modénature* cohérente.

La réalisation de *bâtiments* nouveaux doit prévoir les dispositifs constructifs permettant de réaliser des économies d'énergie, soit par le choix de matériaux performants (de type « brique *monomur* », structure bois,...), soit par des procédés d'isolation par l'extérieur.

## B- FAÇADES ANCIENNES

En cas de travaux sur les *façades* anciennes, doivent être respectées les règles suivantes :

### Colombage (ou pan de bois) :

#### Colombage conçu pour demeurer apparent (du Moyen-âge au 18<sup>e</sup> siècle) :

Le colombage conçu pour demeurer apparent ne doit pas être recouvert d'enduit (plâtre, ciment...). Cependant, s'il est très dégradé ou de très médiocre facture, l'enduit de plâtre (peint ou non) est admis.

Lorsque le colombage conçu pour demeurer apparent est actuellement enduit, cet enduit peut être conservé et restauré. S'il s'agit d'un enduit de plâtre présentant une *modénature* de qualité, il doit être conservé et restauré. Dans le cas où la remise en état d'un enduit très dégradé ne pourrait se faire qu'à la faveur d'une *réfection* complète, cet enduit doit être supprimé afin de faire réapparaître le colombage.

Les pièces de bois en mauvais état doivent être remplacées. La coloration des pièces de bois doit résulter de l'application d'huile de lin, mais d'autres couleurs peuvent être admises si elles se justifient historiquement ou dans le cadre d'une harmonisation d'ensemble. Les éléments de décor, sculptés ou peints, doivent être conservés voire restaurés.

Les remplissages entre pièces de bois, quel que soit le matériau utilisé, doivent être revêtus d'un enduit de plâtre affleurant le nu des pièces de bois. Si l'enduit est peint, la teinte doit être claire (blanc, ocre...).

#### Colombage conçu pour être enduit (19<sup>e</sup> siècle) :

Le colombage conçu pour être enduit doit conserver un enduit. Quelle que soit la nature de l'enduit actuel, celui-ci pourra être conservé ou restauré. Dans le cas où la remise en état d'un enduit très dégradé ne pourrait se faire qu'à la faveur d'une *réfection* complète, le nouvel enduit doit nécessairement être de plâtre.

Lorsque le colombage conçu pour être enduit a perdu son enduit, le replâtrage s'impose.

### Pierre de taille :

La pierre de taille, qu'elle soit utilisée en parement ou réservée à certains éléments de façades (encadrements des baies, chaînages, bandeaux, corniches...), ne doit pas être couverte d'enduit ou de peinture. Cependant, si elle est très dégradée ou de très médiocre facture, un enduit compatible avec la pierre est admis.

Lorsque la pierre de taille est actuellement enduite, cet enduit peut être conservé et restauré. S'il s'agit d'un enduit de plâtre présentant une *modénature* de qualité, il doit être conservé et restauré. Dans le

cas où la remise en état d'un enduit très dégradé ne pourrait se faire qu'à la faveur d'une *réfection* complète, cet enduit doit être supprimé afin de faire réapparaître la pierre.

Lorsque la pierre de taille est actuellement peinte, cette peinture doit être supprimée afin de faire réapparaître la pierre. Le procédé de nettoyage retenu ne doit en aucune manière endommager la pierre.

Les pierres endommagées ne peuvent être remplacées que par des pierres de même nature ou au moins de même aspect.

Les joints, de teinte claire, doivent être réalisés au nu de la pierre, sauf si un autre type de joint se justifie historiquement.

### **Brique :**

La brique, qu'elle soit utilisée en parement ou réservée à certains éléments de façades (encadrements des baies, chaînages...), ne doit pas être couverte d'enduit ou de peinture. Cependant, si elle est très dégradée ou de très médiocre facture, un enduit compatible avec la brique est admis.

Lorsque la brique est actuellement enduite, cet enduit peut être conservé et restauré. S'il s'agit d'un enduit de plâtre présentant une *modénature* de qualité, il doit être conservé et restauré. Dans le cas où la remise en état d'un enduit très dégradé ne pourrait se faire qu'à la faveur d'une *réfection* complète, cet enduit doit être supprimé afin de faire réapparaître la brique.

Lorsque la brique est actuellement peinte, cette peinture doit être supprimée afin de faire réapparaître la brique. Le procédé de nettoyage retenu ne doit en aucune manière endommager la brique.

Les briques endommagées ne peuvent être remplacées que par des briques de même aspect.

Les joints, de teinte claire, doivent être réalisés au nu de la brique, sauf si un autre type de joint se justifie historiquement.

### **Plâtre :**

L'enduit de plâtre (mélange de gypse, de sable et de chaux éteinte) et ses *modénatures* (encadrements de baies, agrafes, bandeaux, pilastres, larmiers, corniches...) doivent être conservés, sauf lorsque le déplâtrage s'impose pour faire apparaître le colombage, la pierre ou la brique (voir ci-dessus).

Les *réfections* partielles ou complètes ne peuvent pas utiliser d'autre matériau.

S'il est peint, la teinte retenue doit être claire. Les *modénatures* peuvent recevoir des coloris différents, en excluant cependant les contrastes forts.

### **Moellons de calcaire ou de silex :**

Les parements réguliers en moellons de calcaire ou de silex ne doivent pas être couverts d'enduit ou de peinture. Cependant, s'ils sont très dégradés ou de très médiocre facture, un enduit compatible avec la pierre est admis.

Lorsque les moellons sont actuellement enduits, cet enduit peut être conservé et restauré. S'il s'agit d'un enduit de plâtre présentant une *modénature* de qualité, il doit être conservé et restauré. Dans le cas où la remise en état d'un enduit très dégradé ne pourrait se faire qu'à la faveur d'une *réfection* complète, cet enduit doit être supprimé afin de faire réapparaître le parement de moellons.

Lorsque les moellons sont actuellement peints, cette peinture doit être supprimée afin de faire réapparaître la pierre. Le procédé de nettoyage retenu ne doit en aucune manière endommager la pierre.

Les moellons endommagés ne peuvent être remplacés que par des moellons de même aspect.

Les joints, de teinte claire, doivent être réalisés en léger creux, sauf si un autre type de joint se justifie historiquement.

### III- TOITURES

Les *toitures* doivent être traitées en harmonie (rythme des baies de *toiture*, proportions) avec les *façades* sur lesquelles elles s'intègrent.

Lorsqu'elles présentent une surface totale de plus de 200 mètres carrés, les *toitures*-terrasses non accessibles des *bâtiments* nouveaux doivent comporter un système de végétalisation permanente, sauf incompatibilité technique avec l'usage du *bâtiment*. Les *bâtiments* comportant des dispositifs de production d'énergie renouvelable (panneaux solaires, ...) ne sont pas soumis à cette disposition.

Les installations techniques établies en *toiture* (gainés, canalisations, caissons, antennes, machineries, locaux techniques, panneaux solaires...), si elles ne peuvent être dissimulées, doivent être regroupées et faire l'objet d'un traitement soigné.

Les antennes paraboliques et les antennes de téléphonie mobile doivent être installées de manière à limiter au maximum leur impact visuel depuis les voies.

Les réparations des *toitures* anciennes (*toitures* à versants accusés en ardoise ou tuiles plates) doivent respecter leurs formes et matériaux d'origine. L'*autorisation d'urbanisme* relative à des travaux de *réfection* ou d'*adaptation* d'une *toiture* ancienne peut comporter des *prescriptions spéciales* exigeant sa restitution dans ses volumes et matériaux d'origine.

## Article N 12 - Stationnement

### I- STATIONNEMENT DES VÉHICULES AUTOMOBILES

Pour toutes les utilisations du sol (notamment les locaux d'*activités* et les *constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif*), le nombre de places de stationnement est déterminé en considération de leurs caractéristiques (notamment, s'agissant des *bâtiments*, de leur *destination* et de leur importance) et de la localisation du *terrain* à l'intérieur ou hors du *périmètre d'attractivité des transports collectifs structurants*. L'*autorisation d'urbanisme* peut être refusée ou subordonnée au respect de *prescriptions spéciales* si le nombre de places prévu apparaît insuffisant ou excessif au regard de ces considérations.

Les places de stationnement afférentes aux diverses utilisations du sol doivent en principe être réalisées sur le *terrain*.

En cas d'impossibilité technique de réaliser sur le *terrain* les places de stationnement requises, cette obligation sera considérée comme remplie si est justifiée l'obtention d'une concession à long terme (15 ans minimum) de places dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation ou l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation, ces parcs publics ou privés devant être situés à une distance de 400 mètres maximum (parcours piéton).

L'*autorisation d'urbanisme* peut être refusée ou subordonnée au respect de *prescriptions spéciales* si les dimensions des places de stationnement ainsi que le tracé en plan et en profil de leurs accès ne garantissent pas leur fonctionnalité ou la sécurité de leurs usagers.

### II/ STATIONNEMENT DES BICYCLETTES

Les *constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif* doivent disposer de places de stationnement pour bicyclettes. Le nombre de places de stationnement est déterminé en considération de leur nature et de leur *destination*.

L'emplacement destiné au stationnement des bicyclettes doit être un local sécurisé situé de préférence à rez-de-chaussée, clos et couvert, équipé d'un système d'attache (arceaux...) et facilement accessible,

d'une surface équivalente à 1 mètre carré par place requise. *L'autorisation d'urbanisme* peut être refusée ou subordonnée au respect de *prescriptions spéciales* si les caractéristiques des places de stationnement prévues ne garantissent pas leur fonctionnalité.

## Article N 13 - Espaces libres

### I- ARBRES

#### A- DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Dans le secteur Nb, les boisements existants doivent être préservés.

Dans les secteurs Na et Nc, la *coupe d'un arbre à grand développement* n'est admise que :

-Lorsqu'elle est rendue nécessaire par la réalisation de *travaux immobiliers* ayant fait l'objet d'une *autorisation d'urbanisme* soit d'une *autorisation d'urbanisme*, soit d'une déclaration d'utilité publique (art. L 110-1 du code de l'expropriation) ou d'une déclaration de projet (art. L 126-1 du code de l'environnement).

-Lorsqu'elle est rendue nécessaire pour des raisons sanitaires (arbre malade) et/ou de sécurité (arbre instable).

Dans les deux cas, l'arbre doit être remplacé, au même endroit ou à proximité, par un autre *arbre à grand développement*.

#### B- ESPACES BOISÉS CLASSÉS

Les *espaces boisés classés* représentés sur le document graphique sont soumis aux dispositions des articles L 130-1 et suivants du code de l'urbanisme.

### II- CLÔTURE DES ESPACES LIBRES

#### A- DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Les *clôtures* non végétales réalisées à l'*alignement* des *voies publiques* ou à la limite des *voies privées ouvertes à la circulation publique* ne peuvent dépasser 2,50 mètres de *hauteur* à compter du sol de la *voie*. En outre, elles ne peuvent comporter de parties pleines de plus de 1,50 mètre de *hauteur*, sauf lorsque la *clôture* a un rôle de soutènement de terres, et à l'exception des portails dont les parties pleines ne peuvent excéder 1,80 mètre de *hauteur*. Ces dispositions ne sont pas applicables en cas d'impératifs particuliers de sécurité.

Les *clôtures* non végétales et murs de soutènement réalisés en *limite séparative* ne peuvent dépasser en parties pleines 3 mètres de *hauteur* à compter du *sol naturel*. *L'autorisation d'urbanisme* peut cependant être refusée ou subordonnée au respect de *prescriptions spéciales* si la nature et/ou la *hauteur* de la *clôture* risquent de porter gravement atteinte aux conditions d'habitabilité ou d'utilisation des *bâtiments en bon état* existant sur les terrains voisins.

*L'autorisation d'urbanisme* peut être refusée ou subordonnée au respect de *prescriptions spéciales* si les matériaux, par leur nature et par leur mise en œuvre, paraissent ne pas assurer aux *clôtures* un aspect soigné ou ne pas offrir de garanties de solidité et de bonne conservation. Il en est de même si le système d'écoulement des eaux de pluie ne paraît pas conçu de manière à éviter la dégradation prématurée de leur aspect.

## B- CLÔTURES ANCIENNES

Les dispositions de l'article N 11 relatives aux travaux sur les *façades* anciennes sont applicables aux *clôtures* anciennes (briques, pierre...) implantées à l'*alignement* des *voies publiques* ou à la limite des *voies privées ouvertes à la circulation publique*. Les travaux sur ces *clôtures*, et notamment la création de nouveaux *débouchés* (entrées-sorties de garage notamment), doivent maintenir leur cohérence (matériaux utilisés, mise en œuvre soignée...).

## Article N 14 : Surface de plancher

En cas d'extension limitée d'un *bâtiment*, l'augmentation de la surface de plancher ne doit pas dépasser de plus de 20 % la surface de plancher initiale à la date de l'approbation du PLU, ni être supérieure à 200 mètres carrés de surface de plancher.

## Article N 15 : Performances énergétiques ou environnementales

Les *bâtiments* nouveaux à destination de *logements*, de *bureaux*, ainsi que les *constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif* recevant du public doivent respecter les performances énergétiques de la classe A de la classification officielle des niveaux de consommation annuelle d'énergie primaire des *bâtiments*, correspondant à une consommation moyenne maximale d'énergie définie par le label Bâtiment Basse Consommation (BBC) modulé de 65 Kwh/m<sup>2</sup> de plancher/an.

## Article N 16 : Infrastructures et réseaux de communication électronique

Pas de disposition.

Les mots ou expressions *en italique* sont définis dans le glossaire (annexe I du présent règlement écrit).

# ANNEXES AU RÈGLEMENT ÉCRIT

Les mots ou expressions *en italique* sont définis dans le glossaire (annexe I du présent règlement écrit).



# I- GLOSSAIRE

## **Activités**

Sont regroupées sous ce terme générique toutes les activités économiques de fabrication, de transformation, de conditionnement de produits, les activités de réparation et d'entretien, les activités portuaires et logistiques, les activités de recherche (laboratoires). Sont aussi concernées de manière générale toutes les activités économiques qui ne peuvent être qualifiées de *commerce*, de *bureau* ou de *constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif*.

Les activités s'exercent le plus souvent dans des *bâtiments* à usage d'activités : ateliers, entrepôts, salles... Pour l'application des articles 1, sont assimilés à des *bâtiments* d'activités les *bureaux* et autres locaux en lien avec ces *activités* et les *logements* nécessaires à leur exploitation et à leur gardiennage.

## **Acrotère**

Extrémité supérieure d'une *façade* d'un *bâtiment* couvert d'une *toiture*-terrasse. Dans le règlement, la référence à l'acrotère sert à déterminer la *hauteur* maximale (parfois aussi minimale) des *bâtiments*. Dans ce cas, il désigne alors l'intersection entre le nu extérieur de la *façade* et le plancher du dernier *niveau* ou de la terrasse de couverture.

Lorsqu'un *étage en retiré* est réalisé, n'est jamais considérée comme acrotère l'extrémité supérieure de la *façade* de cet étage.

## **Adaptation**

L'adaptation d'une *construction* (notamment d'un *bâtiment*) consiste en des travaux de transformation de sa structure (gros œuvre) sans modification (ou avec modification très modérée) de son volume.

En fonction de leurs caractéristiques, les adaptations peuvent être assujetties à *autorisation d'urbanisme* : autorisation préalable, permis de construire ou permis de démolir.

## **Alignement**

Limite actuelle ou future (résultant alors d'un *emplacement réservé*) entre une *voie publique* et les *terrains* riverains.

## **Arbre à grand développement**

Espèce d'arbre dont la hauteur atteint au moins 15 mètres à l'âge adulte.

Lorsque le règlement impose la plantation d'arbres à grand ou moyen développement, leur tronc doit avoir, à 1 mètre au-dessus du sol, un diamètre d'au moins 10 centimètres. S'ils sont réalisés sur dalle, ils doivent être plantés dans une cuve d'au moins 1,50 mètre de profondeur.

Lorsque le règlement restreint la possibilité de couper un arbre à grand développement, ne sont concernés que les arbres de plus de 10 mètres de hauteur.

## **Arbre à moyen développement**

Espèce d'arbre dont la hauteur atteint entre 8 et 15 mètres à l'âge adulte.

Lorsque le règlement impose la plantation d'arbres à grand ou moyen développement, leur tronc doit avoir, à 1 mètre au-dessus du sol, un diamètre d'au moins 10 centimètres. S'ils sont réalisés sur dalle, ils doivent être plantés dans une cuve d'au moins 1,50 mètre de profondeur.

## **Arbre protégé**

*Arbre à grand développement* protégé individuellement par le PLU en raison de sa situation valorisante pour le paysage urbain. En tant qu'« élément de paysage identifié par le PLU », la *coupe* d'un tel arbre est soumise à autorisation préalable (article R. 421-23, h) du Code de l'urbanisme), qui

Les mots ou expressions *en italique* sont définis dans le glossaire (annexe I du présent règlement écrit).

ne sera accordée que pour des raisons sanitaires et/ou de sécurité dûment justifiées, et moyennant la plantation d'un arbre de même espèce ou de même qualité paysagère (conifère ou feuillu, hauteur à l'âge adulte, feuilles caduques ou persistantes, volume du houppier...).

### **Arbres alignés**

Arbres plantés en continu de long des *voies publiques*. L'expression « arbres alignés » a été préférée, dans le règlement du PLU, à l'expression usuelle « arbres d'alignement », le mot *alignement* y ayant un sens très différent (limite entre *voie publique* et *terrain riverain*).

### **Autorisation d'urbanisme**

Autorisation requise préalablement à certaines utilisations du sol, prévue par le Code de l'urbanisme, et dont la délivrance est, sauf exceptions, de la compétence du maire.

Depuis la réforme du Code de l'urbanisme issue de l'ordonnance du 8 décembre 2005 et de son décret d'application du 5 janvier 2007 (entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> octobre 2007), il n'existe plus que quatre catégories d'autorisations d'urbanisme : l'autorisation préalable (que le Code appelle : « décision de non-opposition à la déclaration préalable »), le permis de construire, le permis de démolir et le permis d'aménager.

Les autorisations d'urbanisme peuvent contenir des *prescriptions spéciales*.

### **Baie principale**

Fenêtre ou porte-fenêtre assurant l'éclairage d'une pièce destinée à être occupée de manière fréquente et durable pour le travail (bureau, atelier...) ou l'habitation (salon, chambre, grande cuisine...).

### **Bande de constructibilité renforcée**

Bande d'une largeur de 15 ou 20 mètres en bordure des *voies publiques* et des *voies privées ouvertes à la circulation publique*, dans laquelle les dispositions du règlement favorisent une continuité bâtie caractéristique du tissu urbain traditionnel. La réalisation de *bâtiments* au-delà de la bande de constructibilité renforcée n'est pas exclue mais est limitée.

La largeur de la bande de constructibilité renforcée est comptée à partir de l'alignement de la voie publique ou de la limite de la *voie privée ouverte à la circulation publique*, ou, le cas échéant, à compter de l'*emplacement réservé* pour élargissement de voie ou de la *marge de recul*.

La bande de constructibilité renforcée n'existe que dans les secteurs UAa et UBa.

### **Bâti environnant**

Voir : Caractères dominants du bâti environnant.

### **Bâtiment**

Construction en sur-sol et/ou en sous-sol comportant des volumes fermés (locaux) dans lesquels l'homme peut se mouvoir et se protéger et protéger ses biens, au moins partiellement, contre les agressions des éléments naturels extérieurs. Ainsi, une maison, un immeuble d'habitation, un immeuble de *bureaux*, un atelier, un entrepôt, un garage, un parking souterrain, une chaufferie collective, une école... sont des bâtiments.

Un bâtiment « en bon état » est un bâtiment dont la *démolition* ne paraît pas inévitable en raison de sa vétusté et de l'impossibilité technique ou économique de sa *réfection*.

Pour l'application de l'article 8 (implantation des bâtiments les uns par rapport aux autres sur un même terrain), sont assimilés à des « bâtiments » les corps d'un même bâtiment se faisant face (par exemple les ailes d'un *bâtiment* en U).

### **Bâtiment d'intérêt patrimonial**

Le PLU assure la préservation de certains *bâtiments* remarquables par leurs qualités architecturales, leur originalité, leur rareté, leur position dans le tissu urbain, ou leur valeur de témoin du passé portuaire et industriel de Rouen.

Précisons que la liste des *bâtiments d'intérêt patrimonial* comporte marginalement certaines *constructions* qui ne sont pas des *bâtiments* répondant à la définition ci-dessus : statues monumentales, portails isolés, ruines...

### **Bureaux**

Activités économiques d'administration et de gestion, d'études (sauf recherche en laboratoire), d'ingénierie et de conseil.

Le terme bureaux désigne aussi les locaux destinés à ces activités.

### **Caractères dominants du bâti environnant**

Plusieurs dispositions du règlement invitent celui qui entend réaliser un *bâtiment* nouveau ou procéder à des travaux de modification d'un *bâtiment* existant à tenir compte des « caractères dominants du bâti environnant ». Il convient donc de raisonner au-delà du seul *terrain* d'assiette du bâtiment et de réfléchir à la qualité de l'insertion du *bâtiment* nouveau ou du *bâtiment* modifié dans son contexte bâti. Le « volet paysager » de la demande de permis de construire ou du permis d'aménager, et notamment les documents graphiques et photographiques qu'il doit contenir, est donc appelé à jouer un rôle majeur, car s'il est insuffisant, l'autorité administrative ne pourra pas apprécier la conformité du projet au règlement du PLU.

Bien entendu, il peut arriver que le bâti environnant le *bâtiment* à construire ou à modifier ne présente aucun caractère dominant (c'est le cas notamment dans certaines rues des quartiers ouest de la rive droite comme de la rive gauche). Dans ce cas, les dispositions du règlement du PLU utilisant cette notion ne sont pas applicables.

La prise en compte des caractères dominants du bâti environnant ne signifie pas qu'il faille pasticher l'architecture traditionnelle, ni qu'il faille procéder à un lissage volumétrique rigoureux.

Cela signifie qu'il faille comprendre les « principes » du tissu bâti environnant (rythme induit par le parcellaire, modalités d'implantation par rapport aux voies et aux autres *bâtiments*, caractéristiques et articulation des volumes, forme des baies, teintes dominantes...) et s'en inspirer afin que le bâtiment nouveau ou modifié soit un élément de continuité et non de rupture disgracieuse dans le paysage bâti. Cette approche « sensible » du tissu urbain est préférée à une approche « métrique », inadaptée à la diversité des cas à résoudre. Au contraire, la seule contrainte de la prise en compte des caractères dominants du bâti environnant offre une heureuse souplesse : ainsi, un *retrait* bien pensé pourrait a priori être admis dans une rue où la plupart des bâtiments sont à l'alignement ; de même pourrait a priori être admis un élément architectural en sur-hauteur si cela permet de composer la perspective depuis une rue perpendiculaire...

La méthode d'analyse des caractères dominants du bâti environnant consiste :

- à ne prendre en considération que les bâtiments qui sont en covisibilité du *bâtiment* à réaliser ou à modifier ;
- à accorder une importance décroissante aux *bâtiments* en fonction de leur éloignement du *bâtiment* à réaliser ou à modifier ;
- à ne prendre comme référents que les *bâtiments en bon état* et non ceux dont la *démolition* paraît inévitable en raison de leur vétusté et de l'impossibilité technique ou économique de leur *réfection* ;
- à ne pas prendre comme référents les *bâtiments* morphologiquement atypiques (par exemple un bâtiment plus haut que tous les autres), sauf s'ils apparaissent comme structurants dans le paysage (par exemple un bâtiment d'angle) ;
- à ne pas prendre comme référents les *bâtiments*, même en bon état, qui paraissent voués à disparaître à terme compte tenu de la vocation urbaine du secteur (par exemple un entrepôt dans un secteur urbain dense).

Cette liste de critères n'est pas exhaustive.

### **Changement de destination**

Constitue un changement de *destination* la modification d'usage d'un *bâtiment* ou d'une partie de *bâtiment*. Un changement de destination s'accompagne ou non de travaux.

Les changements de *destination* entre les neuf *destinations* énumérées à l'article R.123-9 du Code de l'urbanisme en vigueur au 31 décembre 2015 (habitation, hébergement hôtelier, bureaux, commerce, artisanat, industrie, exploitation agricole ou forestière, entrepôt, constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif) nécessitent toujours une *autorisation d'urbanisme* : autorisation préalable en cas de changement de destination sans travaux ou en cas de changement de destination avec travaux qui ne modifient ni la structure porteuse ni les façades du *bâtiment* ; permis de construire en cas de changement de destination avec travaux modifiant la structure porteuse ou les façades du bâtiment.

### **Clôture**

Délimitation physique d'un terrain à l'égard d'un autre *terrain* ou d'une *voie*. La clôture est généralement une construction (mur, grille...). Elle peut aussi prendre la forme d'une haie.

Sont assimilées aux clôtures les murs de soutènement implantés en limite de *terrain* ou de *voie*.

Les travaux de création ou de modification de clôtures non-végétales sont assujettis à une *autorisation d'urbanisme* : l'autorisation préalable.

### **Comble**

Volume d'un *bâtiment* sous une *toiture* à versants. Un comble peut comporter un ou deux *niveaux*.

Lorsque cette *toiture* repose sur un mur en surcroît de plus d'un mètre de hauteur, le niveau considéré est assimilé à un véritable *étage*.

### **Commerce**

Sont désignées sous ce terme les activités économiques consistant à titre principal en la vente au détail de produits.

Sont assimilées aux commerces les activités économiques de prestation de *services de proximité*.

Le terme commerce désigne aussi les locaux destinés à cette activité économique.

Pour l'application des articles 1, sont assimilés aux locaux de commerce les *bureaux* et autres locaux en lien avec l'activité commerciale et les *logements* nécessaires à leur exploitation et à leur gardiennage.

Dans le règlement du PLU, commerces et *services de proximité* sont soumis aux mêmes dispositions, sous l'appellation « commerces et services de proximité ».

### **Construction**

Ouvrage réalisé avec des matériaux rapportés et assemblés. Les *bâtiments* sont des constructions, mais aussi les murs et grilles de *clôture*, les pylônes, les monuments commémoratifs, les voies...

La reconstructions est assimilée à une construction : il s'agit d'une construction réalisée à l'emplacement d'une construction préexistante dont la totalité ou une grande partie de la structure (gros œuvre) a été préalablement détruite.

Sauf dispenses, la réalisation de constructions est assujettie à *autorisation d'urbanisme* : il s'agit selon les cas d'une autorisation préalable ou d'un permis de construire.

### **Construction et installation nécessaire aux services publics ou d'intérêt collectif**

Sont désignés par cette expression les *bâtiments* affectés au fonctionnement des services publics ou à des missions et des usages destinés au bénéfice collectif de catégories spécifiques de population.

La notion de *construction et installation nécessaire aux services publics ou d'intérêt collectif* est indifférente au statut des gestionnaires de ces services. Il peut donc s'agir de personnes publiques (commune, département, région, Etat, établissements publics) ou de personnes privées (organismes privés investis d'une mission de service public ou associés à un service public).

Pour l'application des articles 1, sont assimilés à des *constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif* les *bureaux* et autres locaux en lien avec ces équipements et les *logements* nécessaires à leur exploitation et à leur gardiennage.

Parmi les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, le PLU distingue les « grands équipements ». Il s'agit d'équipements dont les dimensions inhérentes à leur fonction (palais de justice, médiathèque, palais des sports, lycée, etc.) justifient que soient écartées certaines dispositions du PLU relatives à l'insertion des bâtiments dans leur environnement bâti, notamment celles qui imposent une prise en considération des *caractères dominant du bâti environnant*.

A titre d'exemple, et de manière non exhaustive, les *constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif* recouvrent les catégories suivantes :

- les locaux affectés aux services publics municipaux, intercommunaux, départementaux, régionaux ou nationaux destinés principalement à l'accueil du public ainsi que les locaux administratifs et techniques afférents au fonctionnement de ces services ;
- les constructions et installations administratifs et techniques nécessaires au fonctionnement des services de secours, de lutte contre l'incendie et de police (sécurité, circulation...)
- les crèches et haltes garderies ;
- les établissements d'enseignement maternel, primaire, secondaire, technique ou professionnel ainsi que les locaux administratifs et techniques y afférents ;
- les établissements universitaires, y compris les locaux affectés à la recherche, les établissements d'enseignement supérieur et les locaux administratifs et techniques y afférents ;
- les établissements judiciaires et pénitentiaires ainsi que les locaux administratifs et techniques y afférents ;
- les établissements de santé et résidences gériatriques : hôpitaux (y compris les locaux affectés à la recherche), cliniques, dispensaires, centres de court et moyen séjour, résidences médicalisées, maisons de retraite, les Etablissements d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes (EHPAD) ainsi que les résidences proposant des services mutualisés avec ces établissements, etc ;
- les *résidences sociales* et établissements d'action sociale ;
- les établissements culturels et les salles de spectacle spécialement aménagées de façon permanente pour y donner des concerts, des spectacles de variétés ou des représentations artistiques ;
- les établissements sportifs ;
- les lieux de culte et les locaux associatifs à caractère cultuel ;
- les parcs d'exposition et centres de congrès ;
- les bâtiments ou installations techniques conçus spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains ;
- les locaux destinés à héberger des entreprises dans le cadre d'une politique de soutien à l'emploi (hôtels d'activité, pépinières, incubateurs) ;
- les « points-relais » d'intérêt collectif pour la distribution des marchandises ;
- les locaux abritant des institutions supérieures de l'État.

### **Coupe d'arbre**

Suppression totale d'un arbre.

Est assimilée à une coupe un élagage drastique (« ravalement » et/ou étêtage) modifiant considérablement l'aspect de l'arbre (et donc son intérêt dans le paysage) et réduisant souvent sa durée de vie (pénétration d'agents pathogènes par les cicatrices).

**« Cour commune » :**

Partie de *terrain* grevée d'une servitude d'inconstructibilité.

L'article 7 du règlement fixe la distance minimale d'implantation des *bâtiments* par rapport aux *limites séparatives*. Si un propriétaire souhaite réaliser un bâtiment à une distance moindre, il devra obtenir l'établissement d'une servitude de « cour commune » qui, en compensation, grèvera d'inconstructibilité une partie du *terrain* de son voisin.

La servitude de cour commune est en principe établie par convention. A défaut de convention, elle peut être établie par ordonnance du président du tribunal de grande instance qui statue en tenant compte des intérêts des parties en cause (articles L. 471-1 et suivants et R. 471-1 et suivants du code de l'urbanisme).

Notons qu'en dépit de son appellation, l'établissement d'une « cour commune » n'engendre pas un usage commun de la partie de terrain considérée (sauf bien sûr accord exprès des deux voisins).

Voici un modèle de convention établissant une servitude de cour commune :

|  |
|--|
| <p><b>MODÈLE DE<br/>CONVENTION ETABLISSANT UNE SERVITUDE DITE « DE COUR COMMUNE »</b></p>  |
| <p>L'an _____, le _____<br/>à _____<br/>Me _____, notaire à _____ soussigné<br/>a reçu le présent acte authentique constatant la création d'une servitude dite « de cour commune ».</p>  |
| <p><b>Parties de l'acte</b><br/>a) Propriétaire du fonds bénéficiaire (fonds dominant) :<br/>A (<i>identité, capacité, domicile ou siège, représentant</i>)<br/><br/>b) Propriétaire du fonds grevé (fonds servant) :<br/>B (<i>identité, capacité, domicile ou siège, représentant</i>)</p>   |
| <p><b>Désignation des biens concernés</b><br/>I. – Fonds dominant, propriété de A :<br/>(<i>désignation</i>)<br/>II. – Fonds servant, propriété de B :<br/>(<i>désignation</i>)</p>  |
| <p><b>Références de publicité foncière</b><br/>Le propriétaire du fonds dominant tient son droit de propriété sur son immeuble d'un acte (<i>préciser</i>) reçu par Me _____, notaire à _____, le _____, publié au bureau des hypothèques de _____, le _____, volume _____, numéro _____ et le propriétaire du fonds servant possède celui-ci en vertu d'un acte (<i>préciser</i>) reçu par Me _____, notaire à _____, le _____, publié au même bureau des hypothèques le _____, volume _____, numéro _____.</p>   |
| <p><b>Exposé préalable</b><br/>A a le projet d'édifier sur son fonds un bâtiment (<i>décrire et faire référence à un plan de masse et/ou un plan d'exécution</i>).<br/>Mais en application des dispositions du plan local d'urbanisme (PLU) de Rouen, et notamment de son article UA7 relatif à l'implantation des bâtiments par rapport aux limites séparatives, la délivrance du permis de construire est subordonnée à l'établissement sur une partie du fonds voisin appartenant à B d'une servitude dite « de cour commune » consistant en une interdiction de bâtir en sur-sol et destinée à assurer une distance minimale entre les bâtiments implantés ou à planter de part et d'autre de la limite séparative.<br/>En conséquence, A a sollicité de B l'établissement sur une partie de son fonds d'une telle servitude.<br/>B ayant acquiescé à cette demande, les parties au présent acte ont convenu ce qui suit :</p> |
| <p><b>Création d'une servitude dite « de cour commune »</b><br/>Après avoir pris connaissance du plan de masse (<i>et/ou du plan d'exécution</i>) relatif(s) à la construction du bâtiment projeté par A, B accepte de grever irrévocablement, au profit du fonds de A, la partie ci-après désignée du fonds lui appartenant d'une servitude dite « de cour commune ». L'assiette de cette servitude consistera en une bande de terrain contiguë au fonds de A (<i>décrire précisément à l'aide de cotes métriques, indiquer la superficie, renvoyer éventuellement à un plan de géomètre annexé</i>).<br/>Les parties à la présente convention stipulent que la servitude dite « de cour commune » ainsi créée sur la partie de fonds de B ci-dessus désignée a pour conséquence d'interdire à B ou à ses</p>   |
| <p style="text-align: center;">Les mots ou expressions <i>en italique</i> sont définis dans le glossaire (annexe I du présent règlement écrit).</p>  |

futurs ayants-droit toute construction en sur-sol (*ajouter éventuellement : et toute plantation excédent X mètres, sans préjudice du respect des dispositions de l'article 671 du code civil*). La présente convention ne fait cependant pas obstacle à la réalisation, entre les fonds dominant et servant, d'une clôture (préciser hauteur maximale et éventuellement caractéristiques).

Cette (Ces) prohibition(s), acceptée(s) par B à titre de servitude(s) perpétuelle(s), constitue(nt) la (les) seule(s) restriction(s) de jouissance qu'auront à supporter B et ses futurs ayants-droit.

#### **Indemnités**

La servitude dite « de cour commune » ci-dessus concédée sur une partie de son fonds par B au

1° Exploitation agricole et forestière ;

2° Habitation ;

3° Commerce et activités de service ;

4° Equipements d'intérêt collectif et services publics ;

5° Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire. profit du fonds de A, est consentie et acceptée moyennant une indemnité globale, forfaitaire et définitive de euros que A a payé à l'instant même, en moyens légaux de paiement, ainsi qu'il résulte de la comptabilité du notaire soussigné (*ou : directement, en dehors de la comptabilité du notaire soussigné*) à B qui le reconnaît et lui en consent bonne et valable quittance sans aucune réserve.

Dont quittance

#### **Formalités**

Le présent acte sera soumis à la formalité fusionnée d'enregistrement et de publicité foncière au bureau des hypothèques compétent.

(*ajouter éventuellement :*)

Tous pouvoirs nécessaires pour produire au conservateur des hypothèques compétent les justifications qu'il serait éventuellement utile d'établir pour assurer la publicité foncière du présent acte sont consenties à :

M. , clerc de notaire, demeurant à

#### **Frais**

Les frais, droits, émoluments et honoraires des présentes, en ce compris ceux de publicité foncière et de toutes autres formalités ainsi que ceux qui pourront en être la suite, s'il y a lieu, seront supportés et acquittés par A.

#### **Affirmation de sincérité**

Les parties affirment que le présent acte exprime l'intégralité de l'indemnité convenue ; elles reconnaissent avoir été informées par le notaire soussigné des sanctions encourues en cas d'inexécution de cette affirmation.

En outre, le notaire soussigné affirme qu'à sa connaissance le présent acte n'est contredit ni modifié par aucune contre-lettre contenant une augmentation de l'indemnité convenue.

### **Crue de référence**

Selon la circulaire du 24 avril 1996 relative aux dispositions applicables au bâti et ouvrages existants en zones inondables, la crue de référence est la plus forte crue connue ou, si cette crue était plus faible qu'une crue de fréquence centennale, cette dernière. Les cotes altimétriques (différentes d'amont en aval de la Seine) exprimant la crue de référence sont indiquées dans le Plan de Prévention des Risques d'Inondation Vallée de Seine – Boucle de Rouen annexé au PLU.

### **Débouché**

Est désignée ainsi l'entrée-sortie d'un garage ou d'un parc de stationnement sur une *voie de desserte*, ainsi que la jonction d'une *voie interne* avec une *voie de desserte*.

### **Démolition**

Travaux ayant pour objet de supprimer la totalité d'une *construction* ou une partie de la structure (gros œuvre) de celui-ci. Sont assimilés à une *démolition* les travaux ayant pour effet de rendre l'utilisation d'une *construction* impossible ou dangereuse.

Lorsque s'appliquent des mesures de protection du patrimoine (*constructions* situées dans le champ de visibilité des monuments historiques, *constructions* protégées par le PLU...) et dans les périmètres

délimités par le conseil municipal, les *démolitions* sont assujetties à une *autorisation d'urbanisme* : le permis de démolir.

### **Destination**

La destination correspond à l'usage d'un *bâtiment* ou d'une partie de *bâtiment*.

Se basant sur la liste de destination proposée par l'article R.123-9 du Code de l'urbanisme en vigueur au 31 décembre 2015, le PLU distingue les destinations suivantes :

- 1° Habitation ;
- 2° Hébergement hôtelier ;
- 3° Bureaux ;
- 4° Commerce ;
- 5° Artisanat ;
- 6° Industrie ;
- 7° Exploitation agricole ou forestière ;
- 8° Entrepôt ;
- 9° Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

La destination actuelle d'un bâtiment ou d'une partie de bâtiment correspond à celle indiquée dans l'autorisation d'urbanisme. À défaut (bâtiment ancien), la destination correspond à son usage actuel ou, s'il n'a plus actuellement d'usage, à son dernier usage.

### **Dépôt et stationnement**

Usage du sol consistant à stocker en plein air des substances, matériaux et objets divers. Ils sont assimilés dans le PLU à des *travaux immobiliers*.

### **Devanture**

Façade sur rue d'un *commerce* ou de tout autre local destinée à être vue par le public..

### **Égout de toiture**

Point de jonction d'une *façade* et du versant d'une *toiture*, abstraction faite de l'éventuelle corniche ou débord de *toiture*.

### **Emplacement réservé pour équipement public**

*Terrains* ou parties de *terrains* réservés dans le PLU par la commune en vue de la réalisation d'équipements publics déterminés. Des précisions complémentaires et la liste des emplacements réservés sont fournies ci-après (V. Annexe II du règlement).

### **Emprise au sol** (Art. R420-1 Code de l'Urbanisme)

L'emprise au sol est la projection verticale du volume d'une construction, tous débords et surplombs inclus.

### **Emprise publique**

L'emprise publique correspond à un espace public qui ne peut être considéré comme une voie (publique ou privée). Le terrain d'assiette d'une construction peut ainsi jouxter, non seulement une voie ou une autre propriété privée, mais également une emprise publique. Constituent ainsi des emprises publiques les voies ferrées, les lignes de métro et tramways, les cours d'eau domaniaux, les canaux, les jardins et parcs publics, les bâtiments universitaires et leurs dépendances ...

### **Ensemble bâti d'intérêt patrimonial (ensemble bâti cohérent – ensemble bâti homogène)**

Ensemble de *bâtiments* contigus ou proches offrant une harmonie globale qu'il importe de maintenir voire d'améliorer.

Le règlement distingue les ensembles bâtis « cohérents » et les ensembles bâtis « homogènes » :

-Les ensembles bâtis cohérents sont composés de *bâtiments* différents les uns des autres, résultat d'une accumulation historique plus ou moins encadrée et plus ou moins rapide. Au delà de cette diversité apparaît pourtant une cohérence, tenant au volume des bâtiments, au rythme parcellaire et au vocabulaire architectural. Cette cohérence subtile doit être préservée, ce qui n'exclut pas nécessairement la *démolition* de certains éléments, ni la réalisation d'*extensions*.

-Les ensembles bâtis homogènes sont le résultat d'opérations d'urbanisation publiques ou privées qui ont conféré aux *bâtiments* une grande homogénéité. On distingue deux types d'ensembles bâtis homogènes : d'une part les ensembles de *bâtiments* en série, contigus ou non (il s'agit le plus souvent de séries de *bâtiments* à usage de *logement*) ; d'autre part les ensembles complexes religieux, hospitaliers militaires ou d'enseignement. Ce n'est pas simplement la cohérence des différents éléments de l'ensemble qui doit être maintenue, mais véritablement leur homogénéité originelle. Toutefois, peuvent être admises les *démolitions* d'adjonctions de faible qualité architecturale ou les *démolitions* partielles qui pourraient s'avérer nécessaires dans le cadre d'une *restauration-réutilisation*. De même, des *extensions* qui ne nuiraient pas à l'homogénéité de l'ensemble sont envisageables.

### **Espace arboré protégé**

Groupe d'*arbres à grand développement* protégé par le PLU en raison de sa situation valorisante pour le paysage urbain. En tant qu'« élément de paysage identifié par le PLU », la coupe d'un ou plusieurs arbres de l'*espace arboré* est soumise à autorisation préalable, qui ne sera accordée que pour des raisons sanitaires et/ou de sécurité dûment justifiées, et moyennant la plantation d'arbres de même espèce ou de même qualité paysagère (durée de vie similaire, feuilles caduques ou aciculaires, volume de la frondaison...).

### **Espace boisé classé**

Selon l'article L 130-1 du code de l'urbanisme, les espaces boisés classés sont des « bois, forêts, parc à conserver, à protéger ou à créer ». Ce même article précise que « le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements ».

Dans le PLU de Rouen, les espaces boisés classés correspondent aux grands jardins publics.

### **Espace libre**

Sur un terrain bâti, les espaces libres sont les surfaces sur lesquelles ne s'exerce pas l'*emprise au sol* du ou des bâtiments.

### **Espace vert**

*Espace libre* présentant une couche de terre végétale, engazonnée et ou accueillant des plantations ornementales diverses. Il peut s'agir d'un espace en pleine terre, mais aussi d'une dalle couverte de terre végétale. Dans ce dernier cas, la couche de terre végétale doit être d'au moins 0,60 mètre.

Les espaces verts ont deux fonctions : d'une part, ils concourent à la qualité du cadre de vie ; d'autre part, ils favorisent la rétention des eaux de pluie et contribuent en cela à éviter la saturation du réseau d'assainissement ainsi qu'à réduire le risque d'inondation et de ruissellement urbain.

### **Etablissement**

Au sens de la directive du 9 décembre 1996 concernant la maîtrise des dangers liés aux accidents majeurs (dite directive Seveso II), est désignée sous l'appellation « établissement » l'ensemble de la zone placée sous le contrôle d'un exploitant où des *substances dangereuses* se trouvent dans une ou plusieurs *installations*.

### **Etablissement recevant du public**

Selon l'article R 123-2 du code de la construction et de l'habitation, un établissement recevant du public est tout *bâtiment*, local ou enceinte dans lequel des personnes sont admises, soit librement, soit

moyennant une rétribution ou une participation quelconque, ou dans lequel sont tenues des réunions ouvertes à tout venant ou sur invitation, payantes ou non.

### **Espace inondable**

Espace dont le *sol naturel* est susceptible d'être couvert par les eaux en cas de survenance d'une crue au moins équivalente à la *crue de référence*.

### **Étage**

Niveau d'un *bâtiment* situé au-dessus du *rez-de-chaussée* et en-dessous, s'il existe, du *comble* ou de l'*étage en retiré*.

### **Étage en retiré**

*Étage* supérieur d'un bâtiment, réalisé au dessus de l'*acrotère*, et dont les murs extérieurs sont en *retrait* par rapport aux murs extérieurs des *niveaux* inférieurs.

Lorsqu'un *étage en retiré* est réalisé dans la *bande de constructibilité*, le retiré doit exister par rapport à la *façade* sur voie comme à la *façade* arrière du *bâtiment*. En revanche, il peut ne pas exister par rapport aux *façades* latérales.

Au-delà de la *bande de constructibilité*, ou lorsque celle-ci n'existe pas, le retiré doit être prévu par rapport à toutes les *façades*.

### **Extension**

L'extension d'une *construction* (notamment d'un *bâtiment*) consiste en l'augmentation horizontale ou verticale de son volume.

S'agissant d'un *bâtiment*, l'extension consiste à l'agrandir soit par accroissement de son *emprise au sol*, soit par création d'un ou plusieurs niveaux en surélévation ou en sous-sol.

Lorsque le règlement n'admet que l'extension « limitée » d'un *bâtiment*, l'augmentation de la surface de plancher ne doit pas dépasser de plus de 20 % la surface de plancher initiale (c'est-à-dire la surface existante à la date de l'approbation du PLU) ni être supérieure à 200 mètres carrés de surface de plancher.

Sauf exceptions, les extensions sont assujetties à *autorisation d'urbanisme* : autorisation préalable ou permis de construire.

### **Façade**

Plan vertical ou quasi-vertical correspondant à une des parois externes en sur-sol d'un *bâtiment*. Sont considérées comme partie intégrante des façades les baies et les saillies (modénatures, balcons...) qui les animent. Les façades latérales, qui sont peu ou prou perpendiculaires aux *voies*, sont couramment appelées « pignons ».

Pour l'application des articles 8, n'est pas considérée comme une « façade comportant des *baies principales* », une façade dont les baies éclairent des pièces d'habitation ou de travail lorsque ces pièces comportent d'autres baies s'ouvrant sur d'autres façades répondant aux distances d'implantation requises.

Pour l'application des articles 11, sont considérées comme « façades anciennes » les façades ayant gardé l'essentiel de leurs matériaux anciens (colombage, brique...) et dont la restauration selon des règles précises contribuera donc à améliorer le paysage urbain. Ces règles ne concernent donc pas des vestiges de façades anciennes qui pourraient subsister çà et là sur des bâtiments très remaniés et ayant définitivement perdu leur intérêt patrimonial.

### **Fraude**

Il y a fraude lorsqu'une demande d'*autorisation d'urbanisme* contient des indications erronées ou des imprécisions destinées à tromper l'autorité administrative relativement à la conformité du projet aux règles d'urbanisme.

La découverte d'une fraude permet à l'autorité administrative de retirer l'autorisation à tout moment. La *régularisation* s'impose alors.

### **Garage**

Local destiné au stationnement de véhicules automobiles. Un garage est qualifiable de *local annexe* lorsqu'il constitue un *bâtiment* distinct d'un *bâtiment* principal auquel il est en lien fonctionnel.

### **Gêne importante**

Doit être considéré comme présentant une gêne importante pour la circulation publique un *débouché* qui, compte tenu de ses caractéristiques techniques et/ou de sa localisation, perturbe gravement la circulation sur les *voies de desserte*, situation à laquelle il ne pourrait être porté remède que par la réalisation de travaux publics d'aménagement de la voirie (y compris la coupe d'arbres) ou par la modification du plan de circulation.

### **Grands équipements**

Voir : *Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif*.

### **Hauteur**

La hauteur d'un *bâtiment* ou d'une *clôture* correspond à son ampleur verticale. Plusieurs types de dispositions se combinent dans le PLU :

- Certains dispositions du PLU encadrent la hauteur en termes généraux de bonne insertion dans l'environnement

- D'autres dispositions déterminent le nombre de *niveaux* des bâtiments.

- D'autres, plus précises encore, définissent la hauteur en mètres.

Dans cette dernière méthode, la hauteur est la différence d'altimétrie entre un point en sur-sol d'un *bâtiment* ou d'une *clôture* (en pratique, ce sont les points élevés qui importent) et un point de référence.

Le point de référence est selon les cas :

- le sol de l'alignement d'une *voie publique* ou de la limite d'une *voie privée ouverte à la circulation publique* ;

- le *sol naturel*.

La question de la hauteur des *bâtiments* (régie principalement par les articles 10) n'est pas dissociable de celle de l'implantation des *bâtiments* par rapport aux *voies* (articles 6), par rapport aux *limites séparatives* (articles 7) et par rapport aux *bâtiments* en vis-à-vis sur un même *terrain* (articles 8). En effet, ces articles mettent souvent en rapport hauteur et distance d'implantation.

### **Hôtel**

Bâtiment destiné à l'hébergement temporaire et proposant des services physiquement présents au sein de l'établissement (à minima accueil et restauration,...) : sont concernés les hôtels de tourisme et résidences hôtelières ainsi que les hôtels meublés.

### **Installation**

Au sens de la directive du 9 décembre 1996 concernant la maîtrise des dangers liés aux accidents majeurs (dite directive Seveso II), est désignée sous l'appellation « installation » une unité technique à l'intérieur d'un *établissement* où des *substances dangereuses* sont produites, utilisées, manipulées ou stockées.

### **Ligne d'implantation obligatoire**

Ligne représentée sur le document graphique, correspondant soit à l'*alignement*, soit à une *marge de recul*, sur laquelle doivent obligatoirement s'implanter —et sur toute leur hauteur— les *façades* des *bâtiments*.

Une ligne d'implantation obligatoire est toujours associée à une hauteur minimale et maximale, à une bande de constructibilité d'une largeur de 20 mètres et à des règles d'implantation et de hauteur favorables aux *bureaux*.

Les voies concernées sont celles qui nécessitent une restructuration vigoureuse et ordonnée, notamment l'axe Libération-Jean-Rondeaux, l'avenue de Caen et l'avenue du Mont-Riboudet.

### **Limite séparative**

Limite entre deux *terrains* contigus. Selon le code civil, « la propriété du sol emporte la propriété du dessus et du dessous », ce qui permet d'en déduire qu'une limite séparative n'est pas une ligne au sol mais un plan vertical passant par cette ligne.

La qualification de limite séparative est applicable quel que soit le statut des terrains contigus : propriété privée, domaine privé ou domaine public. Toutefois, les règles d'implantation des bâtiments n'étant pas les mêmes, n'est pas considérée comme limite séparative la limite entre un *terrain* et une *voie publique* ou une *voie privée ouverte à la circulation publique* (la limite est alors qualifiable d'« *alignement* » ou de « limite de la *voie privée ouverte à la circulation publique* »).

Les « limites séparatives de fond de terrain » sont les limites qui n'aboutissent pas à une voie (c'est-à-dire qui, abstraction faite des angles très obtus ou des faibles décrochements, rejoignent une voie).

Dès lors qu'une limite séparative n'aboutit pas à une voie du point de vue d'un *terrain* mais aboutit à une voie du point de vue d'un *terrain* contigu, elle ne peut pas être considérée comme « limite de fond de terrain ».

### **Local annexe**

*Bâtiment à rez-de-chaussée*, en lien fonctionnel avec un *bâtiment* principal, implanté sur le même *terrain* que celui-ci, de faible volume par rapport à celui-ci, et en constituant une dépendance à fonction spécialisée (local à ordures, abri de jardin, chaufferie, atelier non professionnel, passage couvert, garage, dépôt de bois de chauffage...).

Les locaux d'habitation ou professionnels (*bureaux*, locaux d'*activité*) ne peuvent en aucun cas être qualifiés de locaux annexes.

### **Localisation prévue pour équipement public**

*Terrains* ou parties de *terrains* délimités dans le PLU comme pouvant être nécessaires à la réalisation d'équipements publics. Des précisions complémentaires et la liste des localisations prévues sont fournies ci-après (V. Annexe III du règlement).

### **Logement**

Usage pour l'habitation d'un *bâtiment* ou d'une partie de *bâtiment*. Dans ce sens, on dira qu'un *bâtiment* a pour destination le logement.

Le terme de logement désigne aussi le local d'habitation. Dans ce sens, on dira qu'un *bâtiment* comporte tant de logements. Lorsqu'un *bâtiment* comporte plus d'un logement, on parle de « logements collectifs ».

Un *programme de logements* est une opération consistant à créer un ou plusieurs *logements* par construction d'un nouveau *bâtiment*, par changement de destination d'un *bâtiment* ou par division d'un *logement* existant.

### **Logement locatif social**

Sont considérés comme logements locatifs sociaux entrant dans le champ d'application de l'article 2 du règlement du Plan Local d'Urbanisme :

- les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat (P.L.A.I., P.L.U.S. et P.L.S.)
- les logements locatifs conventionnés avec l'ANAH (logements conventionnés sociaux et très sociaux avec travaux, logements conventionnés sociaux et très sociaux sans travaux dont la durée de conventionnement est supérieure ou égale à 9 ans.)

Dans ces deux catégories précitées, les logements sont donc soumis à des conditions de ressources des locataires et à un niveau de loyer n'excédant pas les plafonds du Prêt Locatif Social révisés chaque année par l'Etat en fonction de l'évolution de l'indice de référence des loyers.

En application des articles 2 du règlement du PLU, lorsqu'il est exigé la production de 15% de logements locatifs très sociaux, sont pris en compte les logements financés par un Prêt Locatif Aidé d'Intégration ou les logements très sociaux conventionnés avec l'ANAH sans travaux et avec travaux.

Les mots ou expressions *en italique* sont définis dans le glossaire (annexe I du présent règlement écrit).

### **Logement en accession à coût maîtrisé**

Les logements en accession à coût maîtrisé sont des logements destinés à être cédés à des ménages aux revenus modestes et intermédiaires dont les ressources équivalent au maximum au plafond des ressources du « Prêt à Taux Zéro » (PTZ). Dans ce cas, les logements retenus sont ceux dont le prix ne dépasse pas les prix plafonds du dispositif PTZ.

### **Logement-foyer**

*Logement* destiné à une catégorie particulière de population (jeunes travailleurs, étudiants, handicapés, travailleurs migrants, personnes âgées...) et bénéficiant d'un certain nombre de services communs (restauration, entretien, blanchissage, loisirs...).

### **Lucarne**

Baie formant un ouvrage en saillie sur une *toiture* à versants et permettant d'éclairer le comble.

### **Marge de recul**

*Retrait* que doivent observer les bâtiments en bordure de certaines *voies publiques* ou *voies privées ouvertes à la circulation publique*. Dans certains cas, les marges de recul ont pour seul objet d'imposer une « aération » du tissu bâti. Dans d'autres cas, elles ont en outre pour objet de rendre possible dans l'avenir un élargissement ou une rectification d'une *voie publique*.

### **Modénature**

Ensemble des éléments décoratifs en saillie sur une façade, tels que corniches, bandeaux, moulures, pilastres.

### **Niveau**

Dans un bâtiment, un niveau est un volume entre plancher et plafond.

Les différents niveaux d'un bâtiment sont le *rez-de-chaussée*, les *sous-sols*, les *étages* ainsi que le ou les niveaux de *comble*.

### **Nuisance importante**

Doit être considérée comme générant une nuisance importante une utilisation du sol qui occasionne pour les habitants et utilisateurs des *terrains* situés alentour un trouble grave dans leurs conditions de jouissance de ces *terrains*. Il pourra notamment s'agir de graves troubles acoustiques, esthétiques ou olfactifs subis par les occupants de *logements*, à condition toutefois que le zone où ils sont situés ait bien vocation à accueillir de l'habitat.

### **Perspective monumentale**

Champ visuel, le plus souvent resserré latéralement, dirigeant le regard vers un élément prégnant et valorisant du paysage urbain

### **Périmètre d'attractivité des transports collectifs structurants**

Périmètre correspondant à l'intégralité du centre-ville rive droite *intra muros* ainsi qu'à tous les terrains situés à 400 mètres à pied au maximum d'une station de transport collectif structurant. Ce périmètre, représenté à titre indicatif sur un plan accompagnant le document graphique, tient compte des stations actuelles (ou projetées à court terme) de Métrobus et de TEOR. En cas d'imprécision du plan ou en cas de modification de la localisation d'une station, la réalité de la distance de 400 mètres l'emporte sur les indications du plan.

### **Périmètre de surplomb de tunnel ferroviaire**

Périmètre situé au-dessus d'un tunnel ferroviaire, où les *travaux immobiliers* font l'objet, en vertu du PLU, d'un contrôle particulier afin de prévenir les dommages aux ouvrages ferroviaires et les nuisances au fonctionnement du service public ferroviaire.

En pratique, sera sollicité l'avis du gestionnaire du réseau ferré lors de l'instruction des demandes d'*autorisation d'urbanisme* dans l'un des périmètres de surplomb des tunnels ferroviaires. Les dispositions du PLU en la matière pallient l'absence de règles nationales (« servitude d'utilité publique »).

### **Prescription spéciale**

Contrainte particulière incluse dans une *autorisation d'urbanisme*, le plus souvent en application d'une disposition du PLU fixant des conditions exigeant du service chargé d'instruire la demande d'autorisation de procéder à une appréciation au cas par cas du respect de ces conditions.

### **Programme de logement**

Voir *Logement*.

### **Reconstruction à l'identique**

Action consistant à rebâtir, à surface de plancher équivalente, un *bâtiment* qui a été détruit, et/ou à reconstituer tout ou partie des éléments de sa structure initiale (clos et couvert).

Pour la reconstruction à l'identique d'un *bâtiment d'intérêt patrimonial*, la construction nouvelle tendra à respecter fidèlement l'emprise au sol, le gabarit et la hauteur du *bâtiment* d'origine, ainsi que le rythme et la dimension de ses ouvertures, la composition, la texture et la teinte de ses *façades*, ou encore ses éléments de modénature (corniche, cheminée,...) afin de reconstituer les caractéristiques architecturales et paysagères sur lesquelles fut fondé son intérêt patrimonial. Il conviendra alors de réutiliser dans la mesure du possible les matériaux d'origine du *bâtiment* ; en cas d'impossibilité technique, les matériaux utilisés devront être de même nature ou de teinte et de texture équivalente.

La *reconstruction à l'identique* d'un *bâtiment* est soumise à *autorisation d'urbanisme*.

### **Réfection**

La réfection d'une *construction* (notamment d'un *bâtiment*) consiste en des travaux de remise en état sans transformation (ou avec transformation très modérée) de sa structure (gros œuvre).

En fonction de leurs caractéristiques, les réfections peuvent être assujetties à *autorisation d'urbanisme* : autorisation préalable ou permis de construire.

### **Régularisation**

Lorsqu'une *construction* a été irrégulièrement réalisée ou a fait l'objet irrégulièrement d'*adaptation*, *réfection*, *extension* ou *changement de destination* (absence d'*autorisation d'urbanisme*, méconnaissance de l'*autorisation d'urbanisme* obtenue, *autorisation d'urbanisme* obtenue par *fraude*, méconnaissance des règles d'urbanisme dans le cas où aucune autorisation d'urbanisme n'est requise – par exemple *changement de destination* sans travaux ou subdivision d'un logement-), la régularisation consiste :

- dans la forme : à obtenir une *autorisation d'urbanisme* de régularisation de la construction ou partie de construction irrégulière ;
- au fond : à rendre la construction conforme aux règles d'urbanisme actuellement applicables (si ce n'est pas le cas).

La régularisation ne couvre pas l'infraction pénale et ne met pas automatiquement fin aux poursuites.

### **Résidence sociale**

Programme de *logements-foyers* conventionnés ou financés avec un prêt aidé de l'Etat, soumis à un plafond de loyer ou une minoration de coûts, auxquels s'ajoutent des conditions de revenus. Pour l'application des différentes dispositions du PLU, les *résidences sociales* sont considérées comme des *constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif*.

### **Restauration-réutilisation**

Travaux consistant à donner un nouvel usage à un *bâtiment d'intérêt patrimonial* ou à un *ensemble bâti homogène d'intérêt patrimonial*, en mettant en valeur ses principales qualités architecturales. De tels travaux n'excluent pas une restructuration intérieure, voire la *démolition* d'adjonctions de faible qualité architecturale ou –s'agissant des *ensembles bâtis homogènes*– des *démolitions* partielles.

### **Retrait**

Un *bâtiment* est implanté en retrait par rapport à l'*alignement* d'une *voie publique* ou par rapport à la limite d'une *voie privée ouverte à la circulation publique* (articles 6), ou par rapport à une *limite séparative* (articles 7) lorsqu'une certaine distance le sépare de ces limites.

Le retrait imposé par les articles 6 concerne le sur-sol comme le sous-sol des *bâtiments*. Le retrait exigé par les articles 7 ne concerne que le sur-sol.

Le retrait est dit « partiel » lorsque seules certaines parties du bâtiment sont implantées en retrait. Le *retrait* peut concerner notamment une ou plusieurs travées ou parties de travées, ou encore un ou plusieurs *niveaux* ou parties de *niveaux*.

### **Rez-de-chaussée**

Dans la *bande de constructibilité renforcée*, est considéré comme rez-de-chaussée le *niveau* d'un *bâtiment* dont la cote altimétrique du plancher est la plus proche de la cote altimétrique de la *voie publique* ou de la *voie privée ouverte à la circulation publique*.

Hors de la *bande de constructibilité renforcée*, ou lorsqu'il n'y a pas de telle bande, est considéré comme rez-de-chaussée le *niveau* d'un *bâtiment* dont la cote altimétrique du plancher est la plus proche de la cote altimétrique du point le plus élevé du *sol naturel* sur lequel s'exerce l'*emprise* de ce *bâtiment*.

Lorsqu'un *bâtiment* exerce à la fois son *emprise* dans la *bande de constructibilité renforcée* et hors de cette bande, la qualification de rez-de-chaussée doit être appréciée indépendamment pour chaque partie. Ainsi, sur un terrain en pente, un même niveau peut être qualifié de rez-de-chaussée dans la *bande de constructibilité renforcée* et d'*étage* au-delà de la *bande de constructibilité renforcée*.

Les niveaux d'un *bâtiment* qui ne sont pas qualifiables de rez-de-chaussée sont soit des *étages*, soit des *combles*, soit des *sous-sols*.

### **Risque d'affaissement**

Risque tenant à la présence possible, sous un terrain, de cavités souterraines artificielles (marnières notamment) ou naturelles. Une description des risques d'affaissement recensés sur le territoire de Rouen est consultable dans le rapport de présentation du PLU.

### **Risque d'éboulement et de coulée**

Risque encouru par un terrain situé en contrebas d'une falaise ou de terrains en forte déclivité, d'où peuvent tomber des blocs de pierre ou couler des matériaux meubles (boues notamment). Une description des risques d'éboulement ou de coulée de la colline Sainte-Catherine est consultable dans le rapport de présentation du PLU.

### **Risque important**

Doit être considérée comme générant un risque important une utilisation du sol qui occasionne pour les habitants et utilisateurs des *terrains* situés alentour une grave mise en péril de leur santé ou de l'intégrité de leurs biens. Il pourra notamment s'agir de graves risques d'accidents auxquels seraient exposés les occupants de *logements*.

En ce qui concerne spécifiquement les *débouchés* sur les *voies de desserte*, un *débouché* doit être considéré comme présentant un risque important pour ses utilisateurs ou pour les usagers des *voies de desserte* si, compte tenu de ses caractéristiques techniques et/ou de sa localisation, il est fortement susceptible d'occasionner des accidents de la circulation, situation à laquelle il ne pourrait être porté remède que par la réalisation de travaux publics d'aménagement de la voirie (y compris la coupe d'arbres) ou par la modification du plan de circulation.

### **Secteur d'aménagement et de renouvellement urbain**

Secteur au sein duquel sont mises en œuvre une ou plusieurs interventions initiées ou étroitement encadrées par une ou plusieurs personnes publiques, en vue de la réalisation d'un programme de constructions par démolition de tout ou partie des bâtiments existants, et en vue de répondre à des objectifs d'aménagement ou de renouvellement de la ville.

Le caractère global et concerté de ces interventions, s'inscrivant dans des objectifs communs à l'échelle d'un espace cohérent, justifie qu'elles soient considérées comme un projet d'ensemble et que les terrains inscrits à l'intérieur de ces secteurs bénéficient par conséquent de dispositions réglementaires adaptées (article R151-21 du Code de l'Urbanisme).

Ces secteurs sont identifiés au document graphique par le plan des Périmètres des conditions particulières aux programmes de logements. Par exemple, la réalisation du nouvel écoquartier Luciline, la restructuration des îlots "Dambourney" et "Pépinières" ou le futur écoquartier Flaubert sur la rive gauche sont des secteurs d'aménagement et de renouvellement urbain.

### **Secteur d'animation commerciale**

Secteur commercial existant qu'il convient de soutenir voire de développer afin de favoriser l'animation de certains quartiers, notamment les quartiers éloignés du centre ville, qui jouent le rôle de « lieux de centralité ». En offrant aux habitants des commerces et des services de proximité, les secteurs d'animation commerciale tendent aussi à réduire, pour les besoins quotidiens, les déplacements vers le centre ville ou vers les centres commerciaux de périphérie.

### **Service de proximité**

Sont désignées par cette expression les activités économiques de prestation de services répondant aux besoins réguliers et fréquents des personnes habitant ou travaillant dans le quartier ou le fréquentant pour l'agrément (tourisme, loisir), et concourant ainsi à l'animation de la rue (agences bancaires, cabinets médicaux, salles de jeu, agences de voyages, restaurants et débits de boissons, salons de coiffure, pressings...).

Dans le règlement du PLU, les *commerces* et les *services de proximité* sont soumis aux mêmes dispositions, sous l'appellation « commerces et services de proximité ».

### **Sol naturel**

Est considéré comme sol « naturel » le niveau de sol réel d'un terrain avant réalisation de *constructions* ou autres *travaux immobiliers*, notamment avant affouillements. Il est toutefois fait abstraction, pour l'appréciation du sol naturel, des accidents de relief au regard la forme générale de ce terrain.

Le sol naturel est la référence altimétrique pour le calcul de la *hauteur* des *bâtiments* et des *clôtures*. Les demandes d'*autorisation d'urbanisme* doivent donc comporter des cotes altimétriques avant travaux suffisamment nombreuses et précises. L'indication volontaire de cotes erronées constitue une *fraude*.

### **Sous-sol**

Niveau d'un *bâtiment* situé au-dessous du *rez-de-chaussée*.

### **Substance dangereuse**

Au sens de la directive du 9 décembre 1996 concernant la maîtrise des dangers liés aux accidents majeurs (dite directive Seveso II), sont désignées sous l'appellation « substances dangereuses » les substances, préparations ou mélanges énumérés à l'annexe I partie 1 ou répondant aux critères fixés à l'annexe I partie 2 de la directive, et présents sous forme de matières premières, de produits, de sous-produits, de résidus ou de produits intermédiaires, y compris ceux dont il est raisonnable de penser qu'ils sont générés en cas d'accident.

### **Surface de plancher** (Art. R112-2 Code de l'Urbanisme)

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- 1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- 2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- 3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- 4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- 5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- 6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- 7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- 8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

### **Terrain**

Unité foncière :

- composée d'une ou plusieurs parcelles cadastrales contiguës appartenant à une même personne ou à un même groupe de personnes,
- ou composée d'une ou plusieurs parcelles ou parties de parcelles cadastrales contiguës sur lesquelles une même personne ou un même groupe de personnes détient un titre (promesse de vente, autorisation d'occupation du domaine public...) l'habilitant à demander une *autorisation d'urbanisme*,
- ou encore constituée d'une combinaison des deux hypothèses précédentes.

Les voies publiques et les voies privées ouvertes à la circulation publique ne sont pas considérées comme des terrains. En revanche, sont assimilés à des terrains les passages très étroits et très spécialisés (cheminement piétonnier ou cyclable).

Lorsqu'un terrain a fait l'objet d'une division en volumes, avec imbrication verticale de volumes de propriété appartenant à des propriétaires distincts (en particulier le Centre Saint-Sever), les dispositions réglementaires du PLU s'appliquent au terrain initial sans considération de sa division en volumes. Ainsi, les dispositions relatives à l'implantation des bâtiments par rapport aux limites séparatives (articles 7) sont applicables à l'égard des limites du terrain initial mais non entre volumes. En revanche, les dispositions relatives à l'implantation des bâtiments les uns par rapport aux autres sur un même terrain (articles 8) s'appliquent entre volumes physiquement détachés ».

### **Toiture**

Partie supérieure d'un bâtiment assurant sa protection contre les intempéries.

On distingue les toitures à versants et les toitures-terrasses.

Dans le centre historique, le respect des *caractères dominants du bâti environnant* suppose en principe la réalisation de toitures en ardoise ou en tuiles plates à versants accusés.

### **Transition volumétrique**

Assurer la transition volumétrique consiste à déterminer la *hauteur* de tout ou partie d'un *bâtiment* à construire de manière à ne pas créer d'importantes différences de hauteur par rapport aux *bâtiments* en bon état implantés sur les terrains contigus, dans le but notamment de ne pas laisser apparentes d'importantes *façades* latérales aveugles.

Lorsque cela est possible, il convient de faire en sorte que la différence de *hauteur* ne dépasse pas un *niveau de bâtiment*.

### **Travaux immobiliers**

Travaux consistant à transformer un bien immobilier. La réalisation de *constructions* nouvelles (notamment de *bâtiments*), ainsi que l'*adaptation*, la *réfection*, l'*extension* et, s'il s'accompagne de travaux, le *changement de destination* des *constructions* existantes, sont des travaux immobiliers. Sont aussi des travaux immobiliers les démolitions, les affouillements et exhaussements du sol, les plantations et les coupes d'arbres, ainsi que la réalisation d'ouvrages non qualifiables de *constructions* tels que les voies, les canalisations souterraines, les terrasses à même le sol, les terrains de sport...

### **Typologie**

Répartition des *logements* d'un programme en fonction de leur taille. La taille d'un *logement* s'exprime par le nombre de pièces qu'il comporte, hors pièces d'eau et *locaux annexes* (T1 : 1 pièce principale ; T2 : 2 pièces principales ; etc...). Pour l'application de la règle relative à la taille des logements, les logements de catégorie « T1 bis » ou « T2 bis » ne peuvent être assimilés à des *logements* de la catégorie immédiatement supérieure.

### **Voie**

Espace affecté à la circulation des véhicules et/ou des piétons. Les voies en milieu urbain, appelées aussi rues, comportent le plus souvent une chaussée et des trottoirs.

### **Voie de desserte**

*Voie publique* ou *voie privée ouverte à la circulation publique* permettant d'arriver à un *terrain*.

### **Voie interne**

*Voie* située à l'intérieur d'un *terrain* et permettant de relier une partie de ce *terrain* (notamment un *bâtiment*) à une *voie de desserte*.

Est assimilée à une voie interne une *voie* extérieure au *terrain* sur laquelle le propriétaire du *terrain* (ou la personne détenant un titre l'habilitant à demander une *autorisation d'urbanisme*) justifie d'un droit de passage, soit en tant qu'indivisaire de cette *voie*, soit en tant que titulaire d'une servitude de passage.

### **Voie privée**

*Voie* appartenant :

- soit en propriété divisée à une personne privée voire à une personne publique (dans ce dernier cas, la voie relève du « domaine privé » de la personne publique et n'est pas qualifiable de *voie publique*) ;
- soit en propriété indivise à plusieurs personnes privées et/ou publiques.

### **Voie publique**

*Voie* appartenant à la Commune, au Département ou à l'Etat et affectée à la circulation publique.

Bien qu'inclus dans la circonscription du Port Autonome de Rouen, le boulevard Maritime et le boulevard de l'Ouest, parce qu'appartenant à l'Etat et affectés à la circulation publique, sont qualifiables de voies publiques. Il n'en est pas de même des *voies internes* du port.

### **Voie privée ouverte à la circulation publique**

*Voie privée* ouverte actuellement à la circulation publique des véhicules et des piétons par volonté expresse ou tacite du (ou des) propriétaire(s).

### **Zone de risque technologique**

Les zones de risque technologique sont des périmètres établis autour des *installations* industrielles présentant des risques importants pour la santé et la sécurité des populations voisines. Des dispositions tendant à maîtriser l'urbanisation sont donc prises.

Les catégories de zones sont les suivantes :

- les zones des premiers effets létaux ( $Z_{PEL}$ ) correspondent à des périmètres dans lesquels un accident pourrait provoquer des effets létaux ; Cette dénomination recouvre l'ancienne dénomination Z1.
- les zones des effets irréversibles ( $Z_{EI}$ ) correspondent à des périmètres dans lesquels un accident pourrait provoquer des effets significatifs ou irréversibles pour la santé ; Cette dénomination recouvre l'ancienne dénomination Z2.
- les zones des effets irréversibles Boil Over ( $Z_{EI\ Boil\ Over}$ ) correspondent à des périmètres dans lesquels un accident pourrait provoquer des effets significatifs ou irréversibles pour la santé dus à un phénomène à cinétique lente : le « boil-over » ; Cette dénomination recouvre l'ancienne dénomination Z3.

## II- LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES

Selon l'article L151-41 du Code de l'urbanisme, les plans locaux d'urbanisme peuvent « délimiter des terrains sur lesquels sont institués des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ou aux espaces verts à créer ou à modifier ainsi qu'aux espaces nécessaires aux continuités écologiques. Les terrains concernés sont donc destinés à être acquis par le réservataire, en vue de la réalisation de divers équipements publics.

Pour les propriétaires des terrains classés comme emplacements réservés, en attente de leur acquisition par le réservataire, il est interdit de construire, de reconstruire ou de réaliser sur les constructions existantes tous travaux autres que les travaux confortatifs ou de simple entretien.

Pour le réservataire, l'emplacement réservé induit l'obligation de procéder à l'acquisition du terrain réservé lorsque le propriétaire met en œuvre son « droit de délaissement » (articles L. 123-17 et L. 230-1 et suivants du Code de l'urbanisme). Le réservataire pourra aussi prendre l'initiative d'acquérir (accord amiable, préemption ou expropriation).

Les emplacements réservés pour équipements publics sont répartis sur l'ensemble du territoire communal.

Les emplacements réservés sont représentés sur le **document graphique** du PLU et portent un numéro facilitant leur repérage.

| Numéro* | Situation   | Objet  | Réservataire              |
|---------|---|--|---------------------------|
| 1       | Avenue de la Libération   | Création d'une liaison piétonne. (Surface : 400 m <sup>2</sup> )                               | Métropole Rouen Normandie |
| 2       | 63 et 65 rue Grieu<br>4 rue André-Raimbourg dit Bourvil                                 | Création d'un passage piétonnier améliorant l'accès à TEOR (largeur : 3 mètres)                | Métropole Rouen Normandie |
| 3       | Entre le 28 boulevard Gambetta et le 23 rue des Petites-Eaux-du-Robec, le long du Robec | Prolongement du cheminement piétonnier le long du Robec (largeur : 5 mètres)                   | Métropole Rouen Normandie |
| 4       | 26 rue Desseaux   | Prolongement de la rue de Bammeville (largeur : 20 mètres)                                     | Métropole Rouen Normandie |
| 5       | 37 rue d'Elbeuf   | Extension du jardin Saint-Sever (surface : 2.250 m <sup>2</sup> )                              | Ville de Rouen            |
| 6       | Rue Linné   | Réalisation d'une continuité viaire entre la rue Varin et la rue Marquis (largeur : 10 mètres) | Métropole Rouen Normandie |
| 7       | Entre la rue Manchon-Frères et la rue Saint-Filleul                                     | Création d'une voie nouvelle (largeur : 10 mètres)   | Métropole Rouen Normandie |
| 8       | Entre la rue du renard et la rue de Mustel  | Réalisation d'une voie nouvelle le long de la voie TEOR.                                       | Métropole Rouen Normandie |
| 9       | Ile Lacroix   | Aménagement d'une promenade sur les berges de Seine (largeur : de 3 à 7 mètres)                | Ville de Rouen            |

Les mots ou expressions *en italique* sont définis dans le glossaire (annexe I du présent règlement écrit).

|           |   |  |                           |
|-----------|---|--|---------------------------|
| <b>10</b> | Rue Henri II Plantagenêt  | Aménagement d'une liaison entre le parc Grammont et le stade Irène-Hermel (largeur : 10 mètres)  | Métropole Rouen Normandie |
| <b>11</b> | Ilot compris entre la rue Nétien, la rue de Lillebonne et la rue Nansen.              | Réalisation du tracé définitif des accès au pont Gustave-Flaubert : pour parties les parcelles KT 36, 37, 38 et 90.                                    | Métropole Rouen Normandie |
| <b>12</b> | Rue du Faubourg-Martainville  | Extension de la Faculté de Médecine-Pharmacie (surface : 1.300 m <sup>2</sup> )  | Etat                      |
| <b>13</b> | Terrains compris entre la rue de Lisbonne, la rue Jean-Ango et la rue de Constantine. | Localisation prévue pour espaces verts et équipements de quartier (sportifs, scolaires, sociaux...) : parcelles KX 48, 50, 272, 273 et 53 pour partie. | Ville de Rouen            |
| <b>14</b> | Terrains situés rue de Lisbonne et rue de Constantine.                                | Localisation prévue pour équipement scolaire de quartier (extension de l'école Franklin) : parcelles KX 270, 54, 63 pour partie et 64 pour partie.     | Ville de Rouen            |

# III- CARTE DES RISQUES COLLINE SAINTE-CATHERINE



