

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Uc

Caractère de la zone

Cette zone correspond principalement aux grands ensembles d'habitat collectif issus de l'ancienne ZUP (zone à urbaniser en priorité) ainsi que de réalisations plus récentes relativement denses accompagnées d'équipements et d'activités d'accompagnement propres à la zone.

Cette forme d'habitat collectif est caractérisée par les formes et les volumes de l'urbanisme et de l'architecture des années 60 à 80 : hauteur importante du bâti, implantation discontinue des constructions, dominance des espaces libres extérieurs et aires de stationnement importantes en pied d'immeuble.

La zone Uc est concernée par les secteurs de nuisances sonores. Le règlement "risque" se superpose au règlement "PLU" : en cas de "conflit" c'est la disposition la plus contraignante qui s'impose.

Au sein de l'enveloppe globale des aléas du PPRT, reportée sur le plan de zonage, il est fait application de l'article R 111-2 du Code de l'Urbanisme :

« Le projet peut être refusé ou n'être accepté 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 d'autres installations. »

A titre d'information, il est précisé dans le titre V du présent règlement écrit les différents types de recommandations sur l'urbanisation future en fonction du niveau d'aléas relatif aux ICPE « AS ».

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE Uc 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

Constructions :

- les nouvelles constructions destinées à l'industrie,
- les constructions à usage d'activités artisanales,
- les dépôts de toute nature (déchets industriels ou domestiques, ferraille, véhicules accidentés ou usagés, etc.),
- les entrepôts,
- Les constructions modulaires à l'exception de celles nécessaires au fonctionnement des équipements publics (en cas de nécessité transitoire).

Installations classées :

- les installations classées au titre de la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration, autres que celles visées à l'article Uc 2.

Carrières :

- l'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol.

Terrains de camping et stationnement des caravanes :

- les terrains aménagés de camping et de caravanage, permanents ou saisonniers,

- les habitations légères de loisirs ainsi que les terrains aménagés destinés à les recevoir,
- les Parcs Résidentiels de Loisirs (PRL), les villages de vacances,
- le stationnement des caravanes.

Installations et travaux divers :

- les affouillements et exhaussements du sol autres que ceux visés à l'article Uc 2,
- les parcs d'attractions.

ARTICLE Uc 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol admises sont les suivantes :

- les constructions à usage commercial à condition de ne pas dépasser 1 000 m² de surface de plancher ;
- la création d'installations classées à usage commercial soumises à autorisation ou déclaration, à condition :
 - qu'elles correspondent aux besoins et à la vie des habitants,
 - que leur implantation en milieu urbain ne présente pas de risque pour la sécurité,
 - qu'elles n'entraînent pas de dangers ou de nuisances pour le voisinage occasionnées par le bruit, la poussière, les émanations d'odeurs, la fumée, la circulation, les risques d'incendie ou d'explosion,
 - que les nécessités de leur fonctionnement, lors de leur ouverture comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures et autres équipements collectifs existants,
 - que leur aspect extérieur soit compatible avec le bâti environnant ;
- le stationnement des caravanes à condition qu'il n'excède pas 15 jours;
- les affouillements et exhaussements des sols dès lors qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux ou portent atteinte au caractère du site, ou lorsqu'ils sont liés à un projet déclaré d'utilité publique ;
- les constructions et ouvrages liés à la réalisation des équipements d'infrastructures, dont tous les travaux relatifs à des aménagements de voiries.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Uc 3 - ACCES ET VOIRIE

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

Voies existantes :

Les terrains doivent être desservis par des voies dont les caractéristiques techniques sont suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet, et permettent notamment d'assurer la circulation et l'utilisation des engins et matériels de lutte contre l'incendie conformément à la réglementation en vigueur.

Voies nouvelles créées à l'occasion de la réalisation d'un projet :

Ces voies doivent être dimensionnées et recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'elles desservent. Elles doivent par ailleurs permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de

sécurité et des véhicules de ramassage des ordures ménagères, permettre la desserte du terrain d'assiette du projet par les réseaux nécessaires à l'opération.

Les voies en impasse doivent permettre à tous les véhicules de faire demi-tour.

Les voies doivent en outre être conçues pour s'intégrer au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte du quartier.

Le débouché d'une voie doit être conçu et localisé de façon à assurer la sécurité des usagers, notamment lorsqu'il se situe à moins de 25 m d'un carrefour. Aux intersections, les aménagements de voie doivent assurer les conditions de sécurité et visibilité par la réalisation de pans coupés.

Accès

Les accès doivent être adaptés à l'importance et à la destination de l'opération et au trafic qu'elle pourra engendrer.

Les accès ne doivent pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, de la pente, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès peut n'être autorisé que sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

ARTICLE Uc 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 – Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable avec des caractéristiques suffisantes.

Tout bâtiment doit pouvoir être défendu contre l'incendie par des poteaux normalisés, alimentés par des canalisations avec un débit correspondant aux besoins des services de secours.

4.2 - Assainissement

a) *Eaux usées*

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou abritant des activités, doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant les caractéristiques de ce réseau et suivant les prescriptions du règlement de service d'assainissement intercommunal.

L'évacuation des eaux usées non domestiques est subordonnée à un prétraitement conformément aux instructions des textes en vigueur.

b) *Eaux pluviales et de drainage*

Pour toute nouvelle construction, une gestion intégrée des eaux pluviales à la parcelle ou à l'échelle d'une opération groupée est à prévoir pour limiter les ruissellements vers les fonds.

Avant rejet, les eaux pluviales devront être régulées par des dispositifs adaptés (bâche de stockage-régulation, drains d'infiltration...). Sauf impossibilité technique, l'infiltration des eaux sera privilégiée.

De plus, la construction de dispositifs particuliers de prétraitement tels que dessableurs ou déshuileurs, notamment à l'exutoire des parcs de stationnement, pourra être demandée.

Dans l'attente du zonage pluvial réglementaire, les dispositifs correspondants seront dimensionnés sur la base au minimum des événements pluviométriques vicennaux et le débit rejeté sera limité au maximum à 10l/s/ha.

En tout état de cause, l'ensemble des dispositifs devra être conforme à la réglementation en vigueur à la date du dépôt du permis de construire. En particulier, les prescriptions de la Communauté de l'Agglomération Rouen Elbeuf Austruere contribuant à la lutte contre les inondations et les ruissellements, notamment celles du règlement d'assainissement, devront être respectées.

4.3 - Réseaux divers

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie ainsi qu'aux câbles de télécommunication doivent être réalisés en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services techniques compétents, ceci seulement si les installations publiques sont également souterraines en limites de la propriété.

ARTICLE Uc 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE Uc 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou avec un retrait d'au moins 5 m par rapport aux voies et emprises publiques.

ARTICLE Uc 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions devront être implantées avec un retrait minimum de 3 m.

Cette prescription ne s'applique pas pour les constructions nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE Uc 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

Non réglementé

ARTICLE Uc 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE Uc 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1. La hauteur des constructions, mesurée du faitage au terrain naturel avant tous travaux, ne doit pas dépasser R+15.

10.2 Les hauteurs fixées au 10.1 peuvent être dépassées :

- pour les constructions, ouvrages techniques de grande hauteur (antennes, pylônes, châteaux d'eau, etc.), et pour les édifices de culte, la hauteur est limitée à 18m.
- pour les installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, dans la limite d'un étage supplémentaire.

ARTICLE Uc 11 - ASPECT EXTERIEUR

1- Dispositions générales

Le choix du lieu d'implantation, de la disposition sur le terrain se fera de façon à privilégier une bonne insertion paysagère. Les remblais/déblais devront être réduits au minimum. Ils devront figurer sur les coupes et plans de façades du permis de construire.

Les travaux de terrassement seront compatibles avec le site et seront limités au strict nécessaire.

2- Aspect des constructions

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

Tout pastiche d'une architecture ancienne ou étrangère à la région est interdit.

Toitures et couvertures

Les pentes de toitures seront comprises entre 30° et 55°. La pente des toits des annexes peut être inférieure.

Des toitures terrasses peuvent être autorisées pour des projets de nouvelles constructions faisant l'objet d'une recherche architecturale spécifique.

Les toitures seront recouvertes de tuiles de type terre cuite, ardoise, ou matériaux d'aspect similaire de qualité (ex : poly tuiles) ou matériaux contemporains (ex : zinc) ; les toitures en tôle ou fibrociment sont interdites. Les toitures en tôle nervurée non laquée ou bitumeuse sont interdites.

Pour les extensions, une pente de toiture inférieure en harmonie avec l'existant peut être autorisée. Les toitures terrasses sont autorisées pour les extensions sous réserve de ne pas être accessibles. Les toitures en tôle nervurée non laquée ou bitumineuse sont uniquement autorisées pour les extensions en toiture terrasse.

Les toitures des extensions devront être de même nature et teinte que la toiture de la construction existante.

Les panneaux solaires sont autorisés sous réserve de s'intégrer dans le plan de la toiture et d'être en harmonie avec la couleur de celle-ci.

Pour les vérandas, les toitures en polycarbonate sont autorisées.

Traitement des façades

Les devantures commerciales peuvent déroger aux règles suivantes en termes de couleurs et de matériaux, à condition de respecter le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants (teintes, rythmes des ouvertures, matériaux,...).

Les couleurs «rose-brique» sont représentatives des teintes présentes sur la commune.

Les façades des bâtiments principaux seront traitées de la façon suivante en fonction du matériau retenu :

Les clins PVC sont interdits.

Pour les enduits, seules les teintes «rose- brique» même très claires, blanche, craie naturelle et beige sont autorisées.

Pour les parements en clins bois, la teinte pourra être soit «rose- brique», soit blanche, soit grise. Dans le cas de l'utilisation de la teinte gris anthracite, elle devra être en surface très limitée. La teinte bois naturel devra être en surface limitée. Le bois naturel devra être traité pour assurer un bon état de conservation.

Pour les parements en panneau plan, en brique ou autres matériaux, la teinte pourra être soit «rose- brique», soit blanche, soit grise. Dans le cas de l'utilisation de la teinte gris anthracite, elle devra être en surface très limitée.

Les façades doivent avoir un aspect homogène avec les constructions existantes du quartier.

Les façades (et pignons) existantes ou nouvelles qui ne seraient pas réalisées en matériaux destinés à rester apparents doivent recevoir un parement en bois, brique, pierre, brique de parement... ou un enduit taloché ou gratté fin ou lissé.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits (brique creuse, parpaing, carreaux de plâtre, etc) est interdit.

L'usage en façade de bardages métalliques et plastiques et de tous matériaux ou échantillonnage de matériaux hétéroclites et disparates est interdit.

Peuvent être tolérés le verre et le métal, si ces éléments rentrent dans une construction d'un apport architectural significatif.

Les façades des extensions de bâtiments existants ainsi que des annexes et les murs de clôture comporteront un parement ou un enduit identique si possible identique en finition et en teinte et à défaut en harmonie avec celui existant sur le bâtiment principal.

Les différents murs d'un bâtiment, qu'ils soient aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent présenter un aspect convenable et donner des garanties de bonne conservation.

Les éléments en saillie de plus de 0,80 m sur le domaine public sont interdits.

3- Clôtures

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.

Les clôtures balustres et piliers décoratifs sont interdites. Les clôtures, en panneaux, clins et lames de bois ou tout autre matériau sont interdites en façade sur rue.

Les clôtures en plaques pleines de béton sont interdites en façade sur rue et sur limites séparatives.

Les dispositifs occultants (bâches, canisses, claustras,...) sont interdits sur rue et sur limites séparatives.

Sur limite séparative :

- la hauteur totale (hors-tout) maximale des clôtures est limitée à 2 m.
- les dispositifs de type claustras sont autorisés à condition de faire l'objet d'un traitement qualitatif et d'être obligatoirement fixés au sol.
- les écrans végétaux pourront atteindre 2,30 m de hauteur maximale.
- les clôtures devront être implantées sur la limite séparative ou y être accolées.

Sur rue :

- la hauteur totale (hors-tout) maximale des clôtures est limitée à 1,80 m.
- les clôtures devront comporter un soubassement d'au moins 5 cm minimum de hauteur le long de la limite avec le trottoir.
- les clôtures pleines sont autorisées jusqu'à 1 m. Au-delà d'1 m, un dispositif à claire-voie est imposé.
- les écrans végétaux pourront atteindre 2,30 m de hauteur maximale.

4- Autres installations

Aucun réseau ne doit être visible d'où que ce soit. Les réseaux seront donc soit encastrés, soit intégrés dans les éléments traditionnels de l'architecture.

Les citernes de combustibles, les citerneaux de rétention des eaux pluviales ou autres seront soit enterrées, soit masquées par des haies vives à feuillage persistant en utilisant les essences préconisées en annexe 5 du présent règlement.

5- Equipements publics

Toutes les prescriptions ci-dessus ne s'appliquent pas aux équipements publics, dans la mesure où leur architecture et la composition de l'opération s'intègrent au paysage bâti environnant.

ARTICLE Uc 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

12.1 Dispositions générales

La localisation et l'aménagement du stationnement seront compatibles avec l'environnement bâti ou naturel.

Les aires de stationnement, y compris pour les deux-roues, et leurs zones de manœuvre doivent être réalisées en dehors des voies publiques ouvertes à la circulation.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessous est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

La surface de plancher considérée dans les règles suivantes est calculée à partir de la surface de plancher existante et de celle en projet pour le cas des extensions et des annexes.

12.2. Normes de places de stationnement exigées par catégories de construction

- **Constructions à usage d'habitation :**

- 1 place de stationnement automobile si la surface de plancher est inférieure ou égale à 25m² ;
 - au-delà de 25m² de surface de plancher, une place par tranche de 50m² (de surface de plancher) ;
 - le nombre de places doit être arrondi au nombre entier supérieur et dans tous les cas ne peut être inférieur à 1 place par logement ;
- De plus, une place de stationnement sera exigée par logement si le nombre de logements créés est supérieur au nombre de places de stationnement exigées par quantité de surface de plancher.

- *Rappel* : pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat en application combinées des articles L.421-3 et R.111-4 du Code de l'urbanisme, il n'est exigé qu'une place maximum de stationnement par logement.

- **pour les constructions à usage de bureaux, de services (y compris les bâtiments publics)** : une place par tranche entière de 40 m² de surface de plancher ;

- **pour les établissements commerciaux : en fonction de la surface de vente**

Surface de vente	Nombre de place de stationnement
Jusqu'à 1000 m ²	1 place pour 50 m ² de surface de plancher

- **pour les hôtels** : 1 place de stationnement par chambre **ou** par tranche entière de 10 m² de salle de restaurant. Ces espaces peuvent toutefois être diminués pour tenir compte des aires aménagées pour le stationnement des taxis et autocars. La disposition la plus contraignante des deux s'applique ;

- **pour les établissements d'enseignement :**

Enseignement du 1 ^{er} degré	1 place par classe
Enseignement du second degré	2 places par classe
Université et établissement pour adultes	1 place par 4 personnes

- **pour les autres activités admises** : 1 place de stationnement pour 2 emplois. A ces espaces à aménager s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers utilitaires liés à l'activité (aire de déchargement, dépose-minute,...)

- **pour les constructions à usage de commerce** : 1 place de stationnement par tranche entière de 50 m² de surface de plancher ;

ARTICLE Uc 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Espaces libres

Les espaces libres de toute utilisation ou occupation du sol (constructions, accès, terrasses, piscines...) doivent être traités en espaces verts et occuper au moins 20% de la superficie de la parcelle, sauf pour les commerces. Sont comprises dans ce calcul les superficies des toitures végétalisées.

L'implantation des constructions nouvelles doit être choisie de façon à préserver la plus grande partie possible des plantations existantes de qualité.

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être traités en espaces verts d'agrément.

Aires de stationnement

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige minimum, d'essence locale, pour 6 emplacements. Les arbres seront regroupés de façon à former des haies ou des bosquets. Un arbre doit disposer au minimum d'une superficie de 4 m².

Des écrans boisés doivent être aménagés autour des parcs de stationnement de véhicules de plus de 1 000m².

Les surfaces de stationnement des véhicules ne constituent pas des espaces verts.

Espaces verts collectifs

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, 10% du terrain doit être traité en espace vert commun, d'un seul tenant et planté.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Uc 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

En zone Uc, le COS est fixé à 1,5.

Le COS fixé n'est pas applicable pour les constructions, ouvrages techniques ou installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.