

# 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).