

## Zone Uc

### Caractère de la zone

Cette zone regroupe les espaces résidentiels périphériques de la commune qui ont été coupés du centre bourg du fait du passage des grandes infrastructures terrestres ou du fait du développement historique de la commune.

Elle comprend quatre sous-secteurs Uc1, Uc2, Uc3 et Uc4 correspondant respectivement aux hameaux de Bédanne, de Port Oissel et du Hamel et à la ferme Micklin, présentant des caractères paysagers et architecturaux spécifiques et un sous secteur Uc5 correspondant au secteur géré le Service Départemental d'Incendie et de Secours.

Dans une bande de 300 mètres de part et d'autre du bord du rail extérieur de la voie ferrée classée en catégorie 1, de 300 mètres du bord de la chaussée de l'A13 classée en catégorie 1 et de 100 mètres du bord de la chaussée de la RD 7 telles qu'elles figurent sur le plan de zones de bruit, les constructions à usage d'habitation, les établissements d'enseignement, les bâtiments de santé et d'action sociale ainsi que les bâtiments d'hébergement à caractère touristique sont soumis à des normes d'isolation acoustique conformément à l'article 13 de la loi sur le bruit du 9 janvier 1995 et aux arrêtés préfectoraux du 28 février 2001 et du 28 mai 2002.

Par ailleurs, certains terrains de la zone Uc sont concernés par des servitudes d'utilité publique. Les usagers prendront connaissance dans le dossier « Annexes », des dispositions particulières attachées à ces servitudes et qui s'ajoutent au règlement de zone. Ces servitudes sont relatives :

- Au Plan de Prévention du Risque Inondation
- Aux servitudes de halage et de marche-pied, de protection des monuments historiques inscrits (château du Val Freneuse), relatives aux voies ferrées, aux transmissions radioélectriques, aux réseaux et aux lignes de télécommunication...

Des secteurs de protection ou de risques repérés aux documents graphiques sous la forme de trames peuvent concerner cette zone, les réglementations les concernant figurent à la fin de ce règlement.

## Uc - Article 1 : Les occupations et utilisations des sols interdites

### 1.1 Dans les secteurs concernés par les périmètres de risques d'inondations zone rouge et bleue.

Les constructions, installations, travaux et ouvrages de toute nature, autres que celles expressément admises au paragraphe correspondant de l'article 2

### 1.2 Dans les autres secteurs

- Les constructions à usage d'activités **artisanales** et installations classées pour la protection de l'environnement, sauf celles prévues à l'article 2.
- **Les entrepôts, l'hébergement hôtelier, les activités industrielles**
- Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes :
  - permanents
  - saisonniers
- L'installation et le stationnement isolés de caravanes, de camping-cars et de mobil homes de plus de trois mois consécutifs ou non en dehors des terrains aménagés.
- Les garages collectifs de caravanes
- Les parcs d'attractions ne relevant pas des aires de jeux et de sports ouverts au public ;
- Les dépôts de véhicules, lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins dix unités
- Les affouillements et exhaussements du sol, s'ils sont d'une superficie supérieure à 100 mètres carrés et que leur hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou leur profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres. (sauf ceux nécessaires à l'urbanisation de la zone ou liés aux équipements d'infrastructure.)
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Toute décharge de déchets industriels ou domestiques.

## Uc - Article 2 : Les occupations et utilisations des sols soumises à conditions spéciales.

### 2.1 Dans les secteurs concernés par les périmètres de risques d'inondations (zone rouge et bleue du PPRI), outre les dispositions de cette servitude, sont autorisées :

- Les constructions démontables d'une superficie totale inférieure à 20 m<sup>2</sup> et d'une hauteur maximum de 3 mètres mesurée depuis le sol naturel au faitage tels qu'abris à outils, appentis...sous réserves qu'elles soient démontables.

De plus, dans le sous-secteur Uc4, sont autorisés, sous condition de se conformer aux dispositions relatives à la préservation du bâti rural ancien présentant un intérêt architectural ou patrimonial :

- la réhabilitation des bâtiments existants, sans modification de la structure et de l'aspect extérieur du bâtiment, aux seules fins d'habitation, gîte, restaurant, hôtel, activité tertiaire, libérale ou petit négoce, sous réserve que les équipements vulnérables, dangereux ou polluants se situent au-dessus de la crue de référence ou que des dispositions constructives en empêchent la submersion.
- *Les modifications ou ajouts de percements ne sont envisageables que s'ils ne nuisent pas à l'équilibre de la façade, et reprennent les proportions et la modénature existante, dans sa forme, ses matériaux et sa mise en oeuvre ou les caractères stylistiques de l'époque de la construction.*
- *Les baies devront être plus hautes que larges ou de dimensions comparables avec les anciennes baies, sauf architecture contemporaine de qualité en harmonie avec le bâtiment et le site.*
- un local poubelles, d'une superficie maximum de 10 m<sup>2</sup>, compatible avec l'aspect architectural des bâtiments existants.
- la restauration des murs ou murets existants, conformément aux prescriptions de l'article 11
- Les aires de stationnement sous réserve qu'elles se situent strictement au niveau du terrain naturel.

## 2.2 Dans les autres secteurs

Sont autorisées :

- Les établissements à usage d'activités **de commerces** et de services à condition qu'elles correspondent aux besoins du quartier et que les conditions nécessaires soient prises pour qu'il n'en résulte aucune augmentation des nuisances ni des risques pour le voisinage.
- La reconstruction à l'identique du bâti détruit après sinistre est autorisée à condition que les travaux de reconstruction soient achevés dans un délai de 5 ans à compter de la survenance du sinistre. Dans ce cas, les articles 3 à 10 du présent règlement sont sans application.
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics à condition qu'ils s'intègrent dans le paysage environnant.
- Les constructions et installations liées aux services et équipements collectifs ou publics.
- Les constructions à usage d'habitation, **de bureaux**.
- **Les activités artisanales sous réserve qu'il n'en résulte pas pour le voisinage de dangers ou nuisances occasionnés par le bruit, la poussière, les émanations d'odeurs, la circulation, les risques d'incendie ou d'explosion. En outre, leurs exigences de fonctionnement, lors de leur ouverture ou à terme, doivent être compatibles avec les infrastructures existantes notamment les voiries et l'assainissement.**
- **Dans le cas d'une opération groupée ou dans celui de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, nonobstant l'article R.123-10-1 du code de l'urbanisme, les règles du PLU s'appliquent lot par lot. (voir également**

titre I du présent règlement)

### 2.3 Dans le secteur de zone Uc5 sont autorisés les équipements, constructions, installations nécessaires au fonctionnement du centre du Service Départemental d'Incendie et de Secours.

2.4 Dans l'ensemble des zones les ouvrages électriques à haute et très haute tension ainsi que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques

## Uc - Article 3 : Accès et voirie.

**Accessibilité des voiries ouvertes à la circulation publique, aux handicapés et aux personnes à mobilité réduite**

Il est rappelé que la création ou l'aménagement des voiries ouvertes au public doivent respecter les prescriptions stipulées aux décrets n°99-756, n°99-757 et à l'arrêté du 31 août 1999.

### Accès

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins, éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.
- L'accès doit présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
- Les accès ne doivent présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou privées ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de leur nature et de l'intensité du trafic.
- Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, toute construction ou extension ne peut être autorisée que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre. Les accès sont réalisés pour permettre une parfaite visibilité de la voie avant la sortie des véhicules.
- 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 les inondent ».
- Les accès sont limités au strict besoin de l'opération.

### Voirie

- Toutes les voiries, qu'elles soient publiques ou privées, doivent :
  - être adaptées aux activités qu'elles sont amenées à desservir
  - être aménagées de manière à permettre aux véhicules de secours, de lutte contre l'incendie, de livraison et de services publics tels ceux assurant l'enlèvement des ordures, d'y avoir libre accès et circulation
  - assurer la sécurité des piétons.

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

- Les voies à créer doivent être réalisées à partir des voies publiques existantes.
- Toute nouvelle voirie créée devra prendre en compte les modes doux des déplacements.
- Les voies privées d'usage réservé aux seuls habitants et employés des immeubles desservis, doivent avoir une largeur d'au moins 6 m dès lors qu'elles desservent au moins 10 logements.
- Les parties de voies en impasse doivent permettre le demi-tour des véhicules de collecte des ordures ménagères et des services de secours et d'incendie.
- Les aires de stationnement et batteries de garages sur une même unité foncière ne doivent présenter qu'une seule issue sur une même voie publique.

## Uc - Article 4 : La desserte par les réseaux -

### A/ Alimentation en eau potable

- Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination, nécessite une utilisation d'eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement sous pression de caractéristiques suffisantes.
- La protection des réseaux d'eau publics et privés doit être assurée par des dispositifs de non retour conformes à la norme antipollution (par exemple : clapets anti-retour)

### B/ Assainissement

- Le branchement sur le réseau public d'assainissement eaux usées, lorsqu'il existe, est obligatoire pour toute opération le nécessitant.
- Les eaux résiduaires industrielles ou artisanales seront rejetées au réseau public après pré-traitement éventuel et à condition que le débit et les caractéristiques des effluents soient compatibles avec les caractéristiques de l'ouvrage collectif et satisfassent à la réglementation en vigueur.
- En l'absence de réseau d'assainissement collectif ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement non collectif doit être mis en place selon la réglementation en vigueur à la date de la demande de permis de construire.

### C/ Eaux pluviales

- Pour toute nouvelle construction ou extension de construction existante, 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 inférieurs.

- 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 demandé.
- Les dispositifs de gestion des eaux pluviales seront dimensionnés sur la base des événements pluviométriques centennaux. Le débit de rejet au réseau sera fixé par la Communauté de l'Agglomération Rouennaise-Elbeuf-Austreberthe sans toutefois dépasser 2 litres/seconde/hectare aménagé.
- En tout état de cause, l'ensemble des dispositifs devra être conforme à la réglementation en vigueur à la date du dépôt de permis de construire. En particulier, les prescriptions de la Communauté de l'Agglomération Rouennaise-Elbeuf-Austreberthe contribuant à la lutte contre les inondations et les ruissellements, notamment celles du règlement d'assainissement, devront être respectées.
- L'entretien, les réparations et le renouvellement de ces dispositifs sont alors à la charge de l'usager, sous le contrôle du service d'assainissement.

### D/ Electricité et téléphone

- Toutes les lignes électriques, téléphoniques et câblées doivent être enterrées.
- Les branchements privés à ces réseaux doivent l'être également.

### E/ Collecte des déchets

- **Une construction ou installation nouvelle dédiée aux logements collectifs, aux opérations groupées, aux programmes d'activités tertiaires, de service, artisanales ou commerciales doit être équipée de lieux de stockage des déchets ménagers et des déchets industriels banals ; ces lieux doivent être adaptés au tri sélectif des déchets et conformes aux normes édictées par le règlement du service de l'hygiène et de la santé, de sorte à répondre aux besoins spécifiques des constructions et installations. Les abris seront couverts et fermés.**
- Toute construction ou installation nouvelle doit permettre l'entreposage de conteneurs de collecte des déchets ménagers et autres. Une surface suffisante doit être prévue sur l'unité foncière même du projet, à raison de :
  - **au moins 1% des surfaces de planchers à usage de bureau, ou d'équipement collectif, plafonnée à 100m<sup>2</sup>.**
  - **au moins 1% des surfaces de plancher dédiées aux habitations dont la superficie cumulée est supérieures à 200m<sup>2</sup> de surface de plancher dans la limite de 20m<sup>2</sup>**
  - **au moins un espace pour stocker les déchets intégré à la parcelle, dans un local ou dans la construction, pour les logements dont la superficie est inférieure à 200m<sup>2</sup>**

- **au moins 1.5% des surfaces de planchers à usage de commerce ou d'activité, plafonnée à 500m<sup>2</sup>.**

Toute construction ou installation nouvelle doit permettre l'entreposage de conteneurs de collecte des déchets ménagers et autres. Une surface suffisante doit être prévue sur l'unité foncière même du projet, à raison de :

Lorsque ce calcul aboutit à une surface supérieure à 3 m<sup>2</sup> affectés à l'entreposage des déchets, un espace spécifique et identifié, facilement accessible depuis la voie publique ou privée de desserte sera créé.

Ces dispositions s'appliquent en cas d'extension ou de réaménagement de constructions existantes.

### **Uc - Article 5 : Caractéristiques des terrains**

**En cas de recours à l'assainissement non collectif, les terrains constructibles devront présenter une superficie suffisante pour permettre, sur un espace de 250 à 300m<sup>2</sup> affecté uniquement à cet usage, la mise en place d'un dispositif d'assainissement non collectif assurant, par le sol en place, l'épuration et la dispersion des eaux usées. .**

### **Uc - Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.**

#### **1. Implantations par rapport aux voies publiques.**

Les constructions doivent être édifiées :

- avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à la voie ou l'emprise publique dans les zones Uc, Uc1, Uc3 et Uc4,
- soit avec un recul minimum de 10 mètres par rapport à la voie ou l'emprise publique, soit à l'alignement si la façade sur rue est inférieure à 12 mètres en zone Uc2.

Toutefois, lorsque la construction intègre une séquence déjà bâtie, l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut imposer l'implantation soit à l'alignement, soit en retrait, en fonction de l'implantation des constructions existantes pour des motifs de composition urbaine.

Les rampes d'accès en sous-sol ne pourront être pratiquées à moins de 3 m de l'alignement.

**Les éoliennes ancrées au sol seront implantées avec un recul au moins égal à une fois et demie la hauteur de l'installation par rapport aux limites séparatives.**

#### **2. Implantations par rapport à l'emprise ferroviaire.**

Les constructions à usage d'habitation doivent respecter une marge de recul de 40 mètres par rapport à la voie ferrée.

#### **3. Implantations par rapport aux berges de la Seine**

Toutes les installations de faible gabarit (type abris de jardin) doivent respecter une marge de recul de 15 mètres par rapport aux berges de la Seine.

#### **4. Implantations par rapport au bord de la chaussée de la RD7**

Toutes les constructions doivent respecter une marge de recul de 15 mètres par rapport au bord de la chaussée de la RD7.

#### **5. Concernant les agrandissements**

**Les agrandissements des constructions existantes qui ne sont pas implantés conformément aux articles précédents pourront être implantés avec un recul au moins égal à celui de la construction existante.**

### **Uc - Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

1) Les constructions ou parties de constructions inférieures à 3m à l'égout seront implantées, soit en limite, soit avec un recul au moins égal à la moitié de la hauteur du bâtiment projeté, avec un minimum de 4m.

2) Les constructions supérieures à 3m à l'égout seront implantées avec un recul au moins égal à la moitié de la hauteur du bâtiment projeté, avec un minimum de 4m.

3) Le retrait est ramené à 3m dans le cas d'une extension dont la surface est inférieure ou égale à 20% de la surface de plancher du bâtiment principal ; cette extension doit s'inscrire dans l'alignement du bâtiment d'origine.

4) Les constructions existantes implantées dans une bande de 4m le long de la limite séparative pourront recevoir un agrandissement observant le même recul que la construction existante

5) Les annexes jointives ou non de faible importance, et les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif qui ne peuvent être implantés conformément à l'article 7.1 ou 7.2, pourront être implantés avec un recul au moins égal à la moitié de la hauteur du bâtiment à construire ou avec un recul au moins égal à la construction existante

6) Les éoliennes ancrées au sol seront implantées avec un recul au moins égal à une fois et demie la hauteur de l'installation par rapport aux limites séparatives.

### **Uc - Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.**

Entre deux bâtiments non contigus, doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes, ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

Cette distance ne peut être inférieure à 4 mètres.

#### **Dispositions particulières**

Cette règle ne s'applique pas aux constructions démontables (voir glossaire) d'une superficie totale inférieure à 20m<sup>2</sup> et d'une hauteur maximum de 3 mètres mesurée depuis le sol au faitage.

### **Uc - Article 9 : Emprise au sol.**

L'emprise au sol maximale des constructions autorisée est de 30 %.

**Pour les constructions à usage d'activités commerciales, l'emprise au sol maximum est fixée à 150m<sup>2</sup>.**

### **Uc - Article 10 : Hauteur maximale des constructions.**

**La hauteur totale d'une construction est la différence de hauteur entre le point le plus haut de la construction et le point le plus bas du terrain naturel au pied de cette construction. La hauteur à l'égout est la hauteur mesurée à partir du point le plus bas du terrain naturel au droit de la construction jusqu'à l'égout de toiture ou l'acrotère.**

La hauteur maximale des constructions est fixée à un étage droit sur rez-de-chaussée plus un comble aménageable, 6 mètres à l'égout du toit.

Dans le sous-secteur Uc4, la hauteur du local poubelles ne devra pas excéder 3 mètres à l'égout du toit, et la hauteur du manège ne devra pas excéder la hauteur du bâtiment sur lequel il est adossé.

Lorsque la construction intègre une séquence déjà bâtie, l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut imposer une hauteur maximale établie à partir de la hauteur des constructions voisines en fonction de l'état bâti existant ou de la topographie du terrain adjacent à la route ou d'impératifs architecturaux.

**Dans le sous-secteur Uc5, les constructions ne devront pas excéder une hauteur de 6m à l'égout du toit, sauf dans le cas d'installations techniques nécessitant un dépassement de cette hauteur (mats, cheminées ou équipements techniques liés à l'activité)**

### **Uc - Article 11 : Aspect extérieur et clôtures.**

#### **A) Principe général**

Les constructions et installations ne doivent nuire ni par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ni par leur aspect extérieur à l'environnement immédiat et aux paysages dans lesquels elles s'intégreront.

En zone rouge et bleue la construction de clôture pleine est interdite.

#### **B) Dispositions générales applicables à la construction neuve.**

- L'aspect des constructions neuves devra respecter la nature du site et être en relation directe avec les immeubles environnants. Le raccordement aux édifices voisins tiendra compte de la modénature, des matériaux qui caractérisent le bâti existant, des égouts de toit et des niveaux d'étages.
- **Les extensions de constructions principales et les annexes jointives doivent être réalisées avec des matériaux en harmonie à ceux de la construction principale (tels que bardage bois, PVC, ferronnerie, ...)**
- Les toitures des bâtiments annexes non joints doivent être traitées en harmonie avec ceux de la construction principale.
- Le respect des données dominantes sur la rue ou l'espace public sur lesquels s'implante l'immeuble pourra être imposé (volumétrie, sens du faitage, aspect des parements...), notamment pour l'insertion des types architecturaux variés.
- Lorsque la construction comprend des façades et des murs enduits, les enduits seront peints ou de types teintés dans la masse de finition lisse. Les tons seront choisis dans les tonalités des matériaux naturels.
- Les murs séparatifs, les murs aveugles d'un bâtiment ainsi que la clôture (lorsque celle-ci est minérale) doivent être traités en harmonie avec les façades.
- Les citernes de gaz et mazout ainsi que les installations similaires doivent être placées en des lieux où elles sont peu visibles depuis les voies publiques et masquées par un écran de verdure, ou enterrées.
- Est interdite l'utilisation en couverture de matériaux ondulés opaques ou translucides (tels tôles plastiques, plaques en ciment), à l'exception des bacs acier.
- Les boîtiers électriques doivent être traités en harmonie avec les constructions avoisinantes dans le choix des matériaux et des revêtements. Ils seront dans toute la mesure du possible, accolés ou intégrés à une construction.

#### **C) Dispositions particulières applicables au patrimoine existant**

##### **1. Dispositions communes à l'ensemble du patrimoine existant : immeubles conservés, restaurés et réhabilités**

Les enduits et les peintures

- La nature et l'aspect des enduits doivent être en relation avec l'origine et la composition architecturale de l'immeuble ou des immeubles environnants.
- On privilégiera les enduits à grains fins de finition lisse.

#### Ouvertures

- Les ouvertures apparentes doivent être conservées ou restituées suivant les proportions et dimensions d'origine.
- Des variations de formes ou dimensions pourront être autorisées dans le cadre d'un programme architectural motivé
- De même, des variations de formes ou dimensions pourront être autorisées sur des parties privatives non visibles depuis le domaine public, dans la mesure où il est avéré que ces parties ne présentent pas d'intérêt architectural ou historique.

#### Les matériaux en façades

- Est interdit l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou enduit (briques creuses, parpaing...) ainsi que des matériaux tels que les bardages en PVC, tôles ou similaires.
- Pour le patrimoine existant, il est interdit de recouvrir les murs et façades en briques ou en pierre avec un enduit.
- Lorsque l'emploi de nouvelles briques est nécessaire, celles-ci le seront dans les mêmes teintes que l'existant.

#### Les matériaux en couverture

- Les couvertures devront tenir compte de l'existant et être homogènes avec celles des constructions environnantes.
- Est interdit l'emploi en couverture de matériaux ondulés opaques ou translucides, sauf pour les constructions annexes de faibles dimensions (abris d'outils...) non visibles depuis l'espace public.

#### Eléments de modénatures et de décors

- A l'occasion de travaux de ravalement, les éléments de décor ou de modénature (bandeaux, corniches, moulures, reliefs...) seront soigneusement conservés et restaurés.
- Pour les constructions nouvelles et/ou les extensions, il est imposé de respecter les règles de composition et la prise en compte de la mise en œuvre des matériaux existants.

Les règles de composition à respecter concernent le rythme et le rapport plein / vide.

Les verticales doivent donner le rythme.

Les ouvertures doivent être alignées verticalement et horizontalement.

#### Coffrets techniques

- Implantation en retrait (rues jardins)  
Les coffrets techniques liés à la distribution électrique et de gaz seront incorporés dans l'aménagement paysager des abords.
- Implantation à l'alignement :

- Les coffrets en façade sont envisageables pour les immeubles ayant une façade implantée à l'alignement, ils devront être incorporés et dissimulés derrière un volet en bois d'une couleur se rapportant aux menuiseries de la construction.
- Ils sont interdits sur les édifices patrimoniaux repérés et sur les édifices protégés au titre de la loi du 31 décembre 1913 sur les monuments historiques.

## **2. Dispositions particulières applicables aux immeubles repérés.**

La protection des immeubles repérés au **plan de zonage (article L123.1 5)** constitue un enjeu majeur pour la commune, ils font donc l'objet de règles particulières.

La protection couvre :

- Les constructions qui, par leur volume et leur aspect architectural, constituent des éléments majeurs du patrimoine historique communal et participent à la culture commune des habitants de Tourville-la-Rivière.
- Les clôtures qui, par leur aspect ou leur disposition par rapport au bâti ou la parcelle, participent à la cohérence d'un ensemble répondant aux critères déterminés par l'analyse.
- Leur maintien sera préféré à toute autre forme d'aménagement ; leur modification ou remplacement pourra être autorisé à titre exceptionnel, si la modification ou la démolition ne sont pas de nature à porter atteinte à l'aspect général du secteur protégé.
- Lorsqu'ils sont conservés, ces immeubles doivent être entretenus, restaurés et modifiés dans le respect des types architecturaux qu'ils représentent.
- Cette obligation de conservation porte dans les mêmes conditions sur les clôtures dont l'existence est indissociable du site ou des édifices protégés.

Pourront être interdites les modifications ou démolitions susceptibles de dénaturer les édifices et plus particulièrement :

- Les modifications et transformations de façades et toitures qui seraient de nature à porter atteinte à la composition originelle, sauf restitution d'un état initial connu, ou amélioration de l'aspect architectural : dans ce cas, un document ou des archives devront être produits pour motiver l'autorisation.
- La suppression de la modénature, des éléments architecturaux, des détails liés à la composition d'ensemble des immeubles (bandeaux, frises, appuis, balcons, corniches, cheminées, éléments de charpentes, lucarnes, épis et sculptures...).
- La suppression des clôtures ; toutefois, des modifications pourront être autorisées si elles sont motivées par des nécessités fonctionnelles qui ne seraient pas de nature à porter atteinte à l'aspect général.
- Si celle-ci a pour effet de dénaturer l'espace public, les cônes de vue, la cohérence d'un lieu ou d'un ensemble urbain bâti ou non bâti vu depuis l'espace public.
- La surélévation des immeubles ou la transformation des combles qui seraient incompatibles avec la nature et le type de l'édifice, en considération des vues perspectives que l'environnement offre sur celui-ci.

travaux reconstruisent à l'identique de l'existant au moment de l'entrée en vigueur de la modification du plan local d'urbanisme.

## D) Clôtures et traitement des limites

### 1. Dispositions générales :

- Les limites pourront être constituées en front de rue de haies végétales d'essences régionales doublée ou non d'un grillage.
- Possibilité d'un muret en maçonnerie traditionnelle d'une hauteur de 1,00 mètre rehaussé ou non d'un dispositif à claire-voie de type grillage par panneau rigide ou grille de ferronnerie légère doublée de végétaux d'essences régionales ou muret d'une hauteur maximum de 1,5m (Le long du boulevard Gabriel Péri cette hauteur pourra être portée à 2m).
- A l'intersection de deux voies, les clôtures ne doivent en aucun cas gêner la visibilité. L'autorité compétente pour délivrer l'autorisation d'édifier la clôture peut imposer une hauteur inférieure à celle admise à l'article ci-dessus, afin d'assurer la sécurité des personnes circulant sur lesdites voies.
- A l'intersection de deux voies, les clôtures ne doivent en aucun cas gêner la visibilité. L'autorité compétente pour délivrer l'autorisation d'édifier la clôture peut imposer une hauteur inférieure à celle admise à l'article ci-dessus, afin d'assurer la sécurité des personnes circulant sur lesdites voies.
- Sur les cours et jardins, la hauteur des clôtures ne peut excéder 2,00 m dont 1m pour la partie pleine à partir du sol.
- Lorsque la construction est réalisée en retrait de la voie publique, la clôture en front à rue sera installée à l'alignement de la voie.
- Pour les murets, l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts est interdit.
- Les portails pleins (non transparents) n'excéderont pas une hauteur maximale de 1,50 mètres. Les portails et dispositifs d'accroche devront être en concordance avec l'architecture et la construction et devront respecter le principe de transparence.

### Dispositions particulières

Cas de travaux sur des clôtures existantes ou de travaux de reconstruction de clôtures : les dispositions relatives aux clôtures et aux portails ne s'appliquent pas dans la mesure où les

### 2. Dispositions particulières au sous secteur Uc4 :

- Les ouvertures pourront être créés sur les façades et pignons Sud et Sud / Ouest dans la limite d'une superficie totale des ouvertures de 30% de la superficie de la façade ou du pignon après ouverture.
- Les modifications ou ajouts de percements ne sont envisageables que s'ils ne nuisent pas à l'équilibre de la façade,
- Les baies devront être plus hautes que larges ou de dimensions comparables avec les anciennes baies, sauf architecture contemporaine de qualité en harmonie avec le bâtiment et le site.
- La démolition de clôtures existantes est soumise à déclaration.
- Lorsque la construction est réalisée en retrait du domaine public, la clôture en front à rue sera installée à l'alignement de la voie. Toutefois, le portail sera installé avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement du domaine public sauf dans le cas d'impossibilités techniques.
- La hauteur maximale des clôtures en maçonnerie, grille et grillages est fixée à 1,70 m.
- Les clôtures sont constituées en front à rue :
  - soit d'un muret en pierre de taille de teinte blanche d'une hauteur de 1 m maximum surmonté d'un dispositif à claire-voie de type grille de ferronnerie légère.
  - soit d'un mur en moellon d'une hauteur maximale de 1, 70 m
- les clôtures sont constituées en limites séparatives :
  - soit une haie végétale choisie de préférence parmi les essences locales.
  - soit un mur en moellon d'une hauteur maximale de 1,70 m.

## Uc - Article 12 : Stationnement

### Dispositions générales.

#### **Accessibilité des stationnements aux handicapés et aux personnes à mobilité réduite**

Il est rappelé que les places de stationnement doivent respecter les prescriptions stipulées dans les décrets n°99-756, n°99-757 et à l'arrêté n°99-756 concernant le nombre de places.

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques.
- Sur la parcelle même doivent être aménagées des aires suffisantes pour assurer le stationnement et l'évolution des véhicules.
- Pour chaque véhicule, il sera pris en compte une surface minimum de 25 m<sup>2</sup>, permettant le stationnement ainsi que la circulation de celui-ci.

En cas d'impossibilité architecturale, urbanistique ou technique qui n'est pas imputable au constructeur, d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre de places nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé :

- soit à aménager sur un autre terrain à moins de 300 m du premier, les places de stationnement qui lui font défaut, sous réserve qu'il apporte la preuve qu'il réalise lesdites places en même temps que les travaux de construction ou d'aménagement ;
- soit à acquérir des places de stationnement dans un parc privé situé dans le même rayon,

#### **Normes applicables aux divers modes d'occupation des sols**

- **Pour les constructions à usage d'habitation**, 2 places de stationnement par logement ainsi que la création d'un local pouvant abriter les vélos de 1 m<sup>2</sup> minimum par logement avec un minimum de 3m<sup>2</sup>.
- **Pour les opérations d'aménagement d'ensemble ou groupes d'habitations**, tout ou partie de ces places pourront être aménagées dans des aires de stationnement à l'extérieur des parcelles. Si une partie des places est couverte sous forme de batterie de garages en surface, chaque batterie ne doit, en aucun cas, regrouper plus de 6 places. De plus, une place de stationnement supplémentaire devra être réalisée par tranche de 5 logements, à l'usage des visiteurs.
- **Pour les constructions à usage de bureaux**, 1 place de stationnement pour 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher ainsi que la création d'un abri à vélos d'une surface de 1 m<sup>2</sup> minimum pour 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher.  
**Pour les camions de livraison : une aire de 100m<sup>2</sup> pour 6000 m<sup>2</sup> de surface de plancher**
- **Pour les établissements visant l'accueil du public**, il est rappelé que le nombre de places de stationnement devra respecter les prescriptions stipulées dans la législation en vigueur.
- **Pour les bâtiments à caractère commercial, industriel ou artisanal**, doivent être aménagées sur la parcelle même, des aires suffisantes pour assurer le stationnement et l'évolution des véhicules du personnel et des visiteurs ainsi que pour le stationnement et l'évolution des véhicules de livraison et autres véhicules utilitaires.  
**Pour les industries ou l'artisanat, il sera exigé un minimum d'une aire de livraison de 100m<sup>2</sup> par tranche de 6000m<sup>2</sup> de surface de plancher.**  
**Pour les commerces, il sera exigé un minimum d'une aire de livraison pour 1000m<sup>2</sup> de surface de plancher.**

#### **Dispositions particulières**

- Lorsque les travaux concernent la transformation avec ou sans extension de constructions existantes à usage d'habitation, il n'est pas imposé de réaliser de places de stationnement, sous réserve que la surface habitable soit inférieure à 100m<sup>2</sup>.
- Lorsque les travaux concernent la transformation avec ou sans extension de constructions existantes à usage d'habitation et créent 100 m<sup>2</sup> ou plus de surface habitable et dans la mesure où ces places ne sont pas déjà existantes et conservées en nombre suffisant, il est exigé une place de stationnement par logement, à partir du troisième logement créé.
- **Le stationnement des vélos** doit être prévu pour l'habitat collectif, les équipements publics, les lieux de travail, à proximité des commerces :
  - pour les constructions de logements collectifs et les établissements d'enseignement, l'aire de stationnement de vélos devra être clos et couvert.
  - pour les établissements d'enseignement, il sera pris en compte une surface de 30 à 60 m<sup>2</sup> par tranche de 100 élèves.

### **Uc - Article 13 : Espaces boisés, espaces protégés, obligations de planter**

#### **A) Espaces boisés classés**

Les espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer figurant au plan suivant légende sont soumis aux dispositions des articles L.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme ou de l'article L.123-1-5 du Code de l'Urbanisme (suivant la légende).

#### **B) Obligations de planter**

1. On entend par espaces libres, la surface du terrain constructible non affectée aux constructions, aux aires de stationnement, à la desserte.
2. Les espaces libres doivent être plantés et traités en espaces verts paysagers, jardins d'agrément, et/ou jardin potager, pouvant comporter des arbres de haute tige et des arbustes d'essences diversifiées choisies parmi celles proposées en annexe.
3. Les aires de stationnement en surface doivent être plantées à raison d'un arbre pour deux places. Les plantations devront être réparties sur l'ensemble de l'aire.
4. Les espaces libres représentent au minimum 40% de la superficie du terrain dans la zone Uc, Uc1, Uc2, Uc3, et Uc4
5. Les végétaux utilisés pour les plantations devront être choisis parmi les espèces d'essences locales.
6. Les aires de stockage, de dépôts ainsi que les citernes de gaz liquéfié ou de mazout et autres installations techniques non adjacents à la construction principale doivent être masquées par des écrans de verdure comportant des arbres et/ou arbustes d'essences diversifiées choisies parmi celles proposées au titre IV.



7. Les plantations d'espèces invasives (renouée du japon, herbes de la pampa, bambous, berce du caucase) et d'essences allergisantes (cyprès, Ambroisie) sont à éviter.
8. Les opérations de plus de deux logements devront comprendre un ou plusieurs espaces de compostages.

#### **Uc - Article 14 : Les possibilités maximales d'occupation des sols.**

Sans objet

#### **Uc Article 15 Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales**

- Toute construction neuve devra se conformer à la réglementation thermique en vigueur. La norme actuelle étant la RT 2012, les constructions devront respecter les objectifs fixés sur les 3 indicateurs de référence : la Consommation d'Énergie Primaire – la CEP, le Besoin Bioclimatique – Bbio, et la Tic – Température intérieure de confort.
- Dans la mesure du possible, il conviendra de privilégier l'utilisation des énergies renouvelables
- Les dispositions prises en matière d'éclairage public devront limiter au maximum les consommations d'énergie et les pollutions lumineuses (espacement des candélabres, orientation et intensité du flux lumineux...)

#### **Uc Article 16 Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Il n'est pas fixé de prescription particulière

## **Zone Ue**

### **Caractère de la zone**

Cette zone correspond au centre commercial Clos aux Antes regroupant des activités artisanales, commerciales et de services

Dans une bande de 300 mètres de part et d'autre du bord du rail extérieur de la voie ferrée classée en catégorie 1, de 300 mètres du bord de la chaussée de l'A13 classée en catégorie 1 et de 100 mètres du bord de la chaussée de la RD 7 telles qu'elles figurent sur le plan de zones de bruit, les constructions à usage d'habitation, les établissements d'enseignement, les bâtiments de santé et d'action sociale ainsi que les bâtiments d'hébergement à caractère touristique sont soumis à des normes d'isolation acoustique conformément à l'article 13 de la loi sur le bruit du 9 janvier 1995 et aux arrêtés préfectoraux du 28 février 2001 et du 28 mai 2002.

Par ailleurs, certains terrains de la zone Ue sont concernés par des servitudes d'utilité publique. Les usagers prendront connaissance dans le dossier « Annexes », des dispositions particulières attachées à ces servitudes et qui s'ajoutent au règlement de zone. Ces servitudes sont relatives :

- Au Plan de Prévention du Risque Inondation
- Aux servitudes aux voies ferrées, aux transmissions radioélectriques, aux réseaux et aux lignes de télécommunication...

Des secteurs de protection ou de risques repérés aux documents graphiques sous la forme de trames peuvent concerner cette zone, les réglementations les concernant figurent à la fin de ce règlement.

### **Ue - Article 1 : Les occupations et utilisations des sols interdites**

- Toute construction ou installation dont l'usage impliquerait des risques pour le voisinage ou pour l'environnement
- Les établissements dont l'exploitation est susceptible d'engendrer des nuisances importantes \_ Les constructions à usage d'habitation autres que celles autorisées à l'article 2.
- Les constructions destinées à la production industrielle.
- Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes :
  - permanents
  - saisonniers