

4.1.1 REGLEMENT ECRIT

plu

APPROUVÉ

LE 13 FEVRIER 2020

Modifié le 13 DECEMBRE 2021

LIVRE 2

REGLEMENT DE ZONE

Titre 2 – Zones de renouvellement urbain et de projet

MODIFICATION N°2 - PPAC

Extraits des pages modifiées



I. ZONES DE RENOUVELLEMENT URBAIN ET DE PROJET MIXTES A DOMINANTE HABITAT

Zones UR (n°) et URP (n°)

EXTRAIT DU RAPPORT DE PRESENTATION :

Les zones commençant par UR correspondent à des secteurs avec des formes urbaines et des fonctions variées. Ces zones visent à faciliter la réalisation de projets en renouvellement urbain ou de secteurs couverts par une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC). Les zones UR constituent un potentiel important de production de logements au sein de l'enveloppe urbaine. Chaque zone UR dispose d'un règlement spécifique adapté au projet.

- Les zones UR(n°) couvrent les secteurs de projet à vocation dominante d'habitat disposant d'un périmètre opérationnel de ZAC,
- Les zones URP(n°) identifient les secteurs de projet en renouvellement urbain à dominante résidentielle. Dans ce contexte de projet urbain, des secteurs avec un numéro spécifique ont été créés afin de disposer d'un règlement adapté au projet. Il s'agit notamment des grands secteurs concernés par des programmes de renouvellement urbain (exemple : NPNRU Les Feugrais, Cléon/Saint-Aubin-lès-Elbeuf),

ZONE UR4

CHAPITRE 1 : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

ARTICLE 1 - Interdiction et limitation de certains usages et affectation des sols, constructions et activités

1.1. Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les *constructions*, installations et ouvrages destinés à l'*industrie* à l'exception de ceux mentionnés à l'article 1.2 ;
- Les *constructions*, installations et ouvrages destinés à l'*exploitation agricole* ou forestière ;
- Les *constructions*, installations et ouvrages à destination d'entrepôt à l'exception de ceux mentionnés à l'article 1.2 ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières, ainsi que toute exploitation du sous-sol;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, à l'exception de celles mentionnées à l'article 1.2 ;
- Les dépôts sauvages de ferraille, de matériaux de démolition, de déchets, de véhicules ainsi que des combustibles solides, liquides et gazeux ;
- Le stationnement de caravanes/camping-cars, les campings et les *habitations légères de loisirs*.

1.2. Types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés sous conditions

Peuvent être autorisés sous conditions :

- la création d'installations classées soumises à autorisation ou déclaration, à condition :
 - o qu'elles correspondent aux besoins et à la vie des habitants,
 - o que leur implantation en milieu urbain ne présente pas de risque pour la sécurité,
 - o 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,

- o que les nécessités de leur fonctionnement, lors de leur ouverture comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures et autres équipements collectifs existants,
- o que leur aspect extérieur soit compatible avec le bâti environnant.
- la création, le maintien et l'*extension* des *constructions* à usage de commerce et d'activités de service, sous les mêmes réserves ;
- 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 appareils de climatisation, les pompes à chaleurs et autres appareillages mécanisés, sous réserve que le seuil d'émergence ne dépasse pas 5 décibels le jour et 3 décibels la nuit

ARTICLE 2 - Mixité fonctionnelle et sociale

Voir Livre 1 : Dispositions communes applicables à toutes les zones

CHAPITRE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE 3 - Volumétrie et implantation des constructions

3.1. Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et voies

Pour l'implantation le long des *voies*, publiques ou privées, existantes ou projetées, ouvertes à la circulation publique et le long des *emprises publiques* : toute *construction*, installation ou aménagement nouveau doit respecter les indications graphiques figurant au règlement graphique – Planche 2.

En l'absence de celles-ci :

- Les *constructions* doivent être implantées soit en limite ou avec un *retrait* minimum de 5 m par rapport aux limites des *emprises publiques* et *voies*, sauf s'il existe une architecture constituant un *alignement* visuel *de fait* qu'il conviendra de respecter.

Les agrandissements des *constructions existantes* qui ne sont pas implantés conformément aux dispositions précédemment édictées, pourront, outre les dispositions de cet article, être implantés avec un recul au moins égal à celui de la *construction* existante.

Les *annexes*, jointives ou non, de faible importance, et les *constructions* et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif pourront, outre les dispositions du premier alinéa de l'article 3.1., être implantées avec un recul au moins égal à la moitié de la hauteur de la *construction*.

3.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les *constructions* peuvent s'implanter soit en *limites séparatives*, soit en *retrait*. En cas de *retrait*, celui-ci doit être au moins égal à 3m.

La nouvelle *construction* par rapport à la *limite séparative de fond* de parcelle peut s'implanter au 1/10^{ème} de la moyenne des deux longueurs de *limites séparatives latérales* avec un *retrait* jamais inférieur à 3m.

Les abris de jardins d'une surface maximale de 20m² et d'une hauteur maximale au faitage de 3m, peuvent s'implanter sur les limites séparatives latérales et de fond de parcelle.

3.3. Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

Article non réglementé.

3.4. Emprise au sol

Le coefficient d'*emprise au sol* maximum est fixé à 50% du *terrain*.

Il n'est pas fixé de prescriptions pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

3.5. Hauteur des constructions

Dans le cas d'une inscription indiquée au règlement graphique – Planche 2, les *constructions* doivent s'y conformer.

En l'absence d'inscription graphique, la *hauteur maximale* des *constructions* est limitée à 15 m au *faitage* ou à l'*acrotère*.

Dispositions alternatives dans l'ensemble de la zone

La hauteur fixée au 3.5 peut être dépassée pour les *locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés* (pylônes, châteaux d'eau, etc.), aux *autres équipements recevant du public*, aux éoliennes.

Il n'est pas fixé de prescriptions pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

ARTICLE 4 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

4.1. Caractéristiques des façades, des toitures et des clôtures

4.1.1. Principes généraux

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.

Sur les *terrains* de pente inférieure à 4%, les exhaussements supérieurs à 0,50m sont interdits.

4.1.2. Éléments techniques

Raccordement des *constructions* : les raccordements aux réseaux publics, coffrets techniques (électricité, gaz, téléphone et autres) seront intégrés selon les principes définis pour chaque secteur.

Ouvrages techniques des concessionnaires : les ouvrages techniques des concessionnaires seront installés en dehors des trottoirs et cheminements piétonniers. Ils seront intégrés à des murets techniques de façon à ce qu'ils soient les moins visibles depuis l'espace public. Les transformateurs seront entièrement revêtus en *façade* de parement de pierre de couleur similaire aux murets de soutènement (gabions). Les portes et grilles de ventilation seront peintes dans la même tonalité.

4.1.3. Aspect général des bâtiments et matériaux

Aspect des constructions et volumétrie

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.

Les *constructions* ou successions de *constructions* d'un linéaire de *façade* supérieur à 25 m devront affirmer des dessins, des parements ou coloris de *façades* rythmant leur linéarité.

En cas de *constructions* groupées, les *façades* devront exprimer le découpage parcellaire réel ou d'usage (*constructions* mitoyennes)

Traitement des façades et matériaux

Les *façades* des *constructions* donnant sur l'accès au terrain devront être composées d'au moins deux matériaux.

Les pignons aveugles devront être composés de deux teintes d'enduits (ton sur ton), de deux matériaux différents ou recouverts d'un bardage bois.

Les portes de garages lorsqu'elles sont visibles depuis l'espace public devront être de couleur claire.

Les coffres des volets roulants des baies seront installés à l'intérieur des *constructions*.

Les fenêtres de toit sont autorisées si elles sont non débordantes (encastrées.) Les lucarnes sont de préférence à deux versants.

Sans obligation de respect de la proportion des matériaux naturels imposé, les pignons devront néanmoins être traités avec le même soin que les *façades principales*.

Les matériaux et techniques innovantes découlant de la mise en œuvre d'une démarche relevant de la haute qualité environnementale ou de l'utilisation d'énergies renouvelables devront s'intégrer à la composition architecturale d'ensemble.

4.1.4. Toitures

Les toitures à deux pentes auront une pente minimum de 30°. Des dispositions différentes peuvent être autorisées à condition qu'elles participent à la cohérence architecturale d'ensemble de la *construction*.

Les toitures à 4 pans seront interdites. Les toitures seront de couleur ardoise. Les toitures terrasses sont autorisées et pourront être végétalisées.

Les toitures monopentes sont autorisées uniquement pour les *extensions* des *constructions existantes*, toutefois, elles pourront être autorisées dans le cas d'architecture contemporaine de qualité s'intégrant au site.

Les capteurs solaires en toiture seront intégrés à celle-ci sans sur épaisseur et devront avoir la même inclinaison. L'implantation de ces capteurs solaires devra respecter les volumes, ouvertures, matériaux et couleurs pour s'intégrer de manière harmonieuse.

4.1.5. Façades des constructions composées de matériaux anciens

Article non réglementé.

4.1.6. Clôtures

Les dispositions communes du Livre 1 ne s'appliquent pas. Seules les dispositions réglementaires qui suivent s'appliquent.

La pose de *clôture* n'a aucun caractère obligatoire, toutefois en cas de *clôture* :

Les *clôtures* sur rue doivent présenter une simplicité d'aspect (forme, matériaux, couleur) en harmonie avec son environnement et la rue.

Les *clôtures* sur rue devront assurer une continuité visuelle à l'*alignement* de la *voie*. Les *clôtures* ont une *hauteur maximale* de 1,5 m et peuvent être constituées soit :

- par une haie vive dense composée d'essences locales, doublée ou non d'un grillage, située à l'intérieur de la propriété et qui ne doit pas empiéter sur le domaine public.
- par un soubassement d'une *hauteur maximale* de 0,5 m surmonté d'une partie et/ou d'une haie vive dense composée d'essences locales.
- par un grillage constitué de treillis soudés rigides plastifiés verts sombres derrière la haie, côté jardin.

L'emploi en *clôture* de matériaux hétéroclites ou disparates non prévus à cet usage sont interdites.

Les *clôtures*, en *alignement* sur la rue, réalisées en plaques de béton armé lisses sont interdites. Seul le grillage vert ou galvanisé sera autorisé.

Les portails et portillons donnant sur l'espace public devront obligatoirement être d'aspect bois, d'une couleur en harmonie avec la *façade* de la *construction* principale et d'une hauteur comprise entre 1,2 m et 1,6 m.

La constitution des haies situées en limite d'espace public seront composées d'essences locales (Cf. liste en annexe réglementaire.)

Les haies mitoyennes situées entre les parcelles seront réalisées en haies vives bocagères de la même essence que celle de la rue. Elles seront composées d'essences locales (Cf. liste en annexe réglementaire.) La *hauteur maximale* des haies est de 2 m. Elles seront composées d'essences locales (Cf. liste en annexe réglementaire.)

Les haies en fond de parcelle, à proximité de fossés, sont situées à 3 m du fond de fossés. Leur *hauteur maximale* est de 3 m. Elles seront composées d'essences locales (Cf. liste en annexe réglementaire.)

Les murs de soutènement ne sont pas soumis à ces dispositions.

ARTICLE 5 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

5.1. Traitement des espaces libres

Article non règlementé.

5.2. Part minimale de surfaces non imperméabilisées

Les *espaces verts* doivent représenter au moins 20% de la superficie du *terrain*.

ARTICLE 6 – Stationnement

Les dispositions communes du Livre 1 ne s'appliquent pas. Seules les dispositions réglementaires qui suivent s'appliquent.

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, sur le *terrain d'assiette* de l'opération.

Pour les *constructions* nouvelles ou les changements d'affectation dans les rues piétonnes, les *accès* aux emplacements de stationnement doivent être réalisés en dehors des *voies* piétonnes.

La règle applicable aux *constructions* ou établissements non prévus ci-dessous est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables. Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des *constructions* admises dans la zone.

Le calcul du nombre de places de stationnement doit tenir compte des besoins existants.

Le nombre de place doit être arrondi au nombre entier supérieur et dans tous les cas ne peut être inférieur à 1 place.

Normes de places de stationnement automobile exigées par catégories de *construction* :

Catégories	Normes de stationnement des véhicules	Normes de stationnement des vélos
<i>Logement</i>	1 place par <i>logement</i>	1 place par <i>logement</i>
Écoles, collèges et lycées	1 place par classe + 1 place par emploi administratif (Le nombre de places à réaliser peut être révisé compte tenu de leur situation géographique au regard des transports en commun structurant)	3 places pour 10 élèves
<i>Hébergement hôtelier et touristiques</i>	1 place pour 2 chambres	1 place pour 4 chambres
<i>Restauration</i>	1 place pour 50m ² de <i>surface de plancher</i> de salle de restaurant	
<i>Artisanat et commerce de détail</i>	1 place pour 50m ² de <i>surface de plancher</i> de surface de vente	1 place pour 25m ² de <i>surface de plancher</i> de surface de vente
<i>Industrie, bureau</i>	1 place pour 100m ² de plancher (Le nombre de places à réaliser peut être révisé compte tenu de leur situation géographique au regard des transports en commun structurants.)	1 lace pour 25m ² de <i>surface de plancher</i>
<i>Hébergement</i>	1 place pour 2 lits (Le nombre de places à réaliser peut être révisé compte tenu de leur situation géographique au regard des transports en commun structurants.)	1 place pour 30 personnes employées

En cas de division de *logements*, les places de stationnement doivent être créées en fonction du nombre de *logements* de l'ensemble.

En cas d'incapacité technique de pouvoir aménager le nombre de places de stationnement nécessaire, le constructeur peut être autorisé à reporter sur un autre

UR4

terrain situé à moins de 200 m du premier des places de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places ou qu'il conclut un accord avec la puissance publique ou son concédant, créant un droit de jouissance du nombre d'emplacements de stationnement à construire.

CHAPITRE 3 : EQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE 7 – Desserte par les voies publiques ou privées

Les *constructions* doivent respecter les conditions prévues au sein du Livre 1 : Dispositions communes applicables à toutes les zones. Ces conditions sont complétées par les dispositions suivantes :

7.1. Conditions de desserte des terrains par les voies

Article non réglementé.

7.2. Dispositions relatives aux conditions d'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. Un seul *accès* véhicule est autorisé sauf pour les équipements publics et les *logements* collectifs.

Les garages situés en contrebas de la *voie d'accès* devront être aménagés de telle façon qu'il soit réservé une aire horizontale de 3 m de profondeur. Les *alignements* de plus de deux garages ouvrant sur rue, intégrés ou non dans les *constructions* à usage *d'habitation*, sont interdits.

ARTICLE 8 – Desserte par les réseaux

Voir Livre 1 : Dispositions communes applicables à toutes les zones.