

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Up

Caractère de la zone

La zone Up correspond à divers quartiers d'extension hors du centre ville de la commune où l'habitat pavillonnaire est dominant. Elle comprend également des commerces regroupés dans certaines rues sous forme de petits ensembles commerciaux ; la zone Up cherche à maintenir ces ensembles mais n'a pas vocation à accueillir des commerces isolés.

La zone Up comprend un secteur Upd correspondant à des quartiers d'habitat groupé plus anciens caractérisés par une plus forte densité (petites parcelles, implantation en limites séparatives...).

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

La zone Up est impactée par les zones des effets irréversibles (Zei) liées aux canalisations de transport de matières dangereuses. Dans toutes les zones d'effet, représentées sur le plan de zonage, il est obligatoire d'informer le transporteur de tout projet d'urbanisme le plus en amont possible.

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

« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations. »

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

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

ARTICLE Up 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES Sont

interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

Constructions :

- les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière,
- les constructions à usages d'activités industrielles et artisanales,
- les hébergements hôteliers,
- les entrepôts autres que ceux visés à l'article Up 2,
- les dépôts de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, etc.), notamment ceux susceptibles d'apporter des nuisances aux eaux souterraines,
- Les constructions modulaires à l'exception de celles nécessaires au fonctionnement des équipements publics (en cas de nécessité transitoire).

Installations classées :

- les installations classées au titre de la protection de l'environnement autres que celles visées à l'article Up 2.

Carrières :

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

Terrains de camping et stationnement des caravanes :

- les terrains aménagés de camping et de caravanage, permanents ou saisonniers,
- les habitations légères de loisirs ainsi que les terrains aménagés destinés à les recevoir,
- les Parcs Résidentiels de Loisirs (PRL), les villages de vacances,
- le stationnement des caravanes autres que ceux visé à l'article Up 2.

Installations et travaux divers :

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

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

Les occupations et utilisations du sol soumises à condition sont les suivantes :

- les constructions à usage de commerces, de services, et de bureaux à condition de ne pas dépasser 1 000 m² de surface de plancher, de ne pas apporter de gêne ou de nuisances pour les habitations voisines et d'être nécessaires à la vie quotidienne de la zone.
- Les constructions à usage d'entrepôts à condition d'être nécessaires et directement liées à une activité autorisée, et de ne pas dépasser 25% de la surface de plancher dévolue à cette activité (à la date d'approbation du présent PLU).
- les installations classées à usage commercial soumises à autorisation ou déclaration, à condition :
 - qu'elles correspondent aux besoins et à la vie des habitants,
 - que leur implantation en milieu urbain ne présente pas de risque pour la sécurité,
 - qu'elles n'entraînent pas de dangers ou de nuisances pour le voisinage occasionnées par le bruit, la poussière, les émanations d'odeurs, la fumée, la circulation, les risques d'incendie ou d'explosion,
 - que les nécessités de leur fonctionnement, lors de leur ouverture comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures et autres équipements collectifs existants,
 - que leur aspect extérieur soit compatible avec le bâti environnant ;
- le stationnement des caravanes à condition qu'il se réalise à l'intérieur d'une propriété supportant déjà une construction à usage d'habitation et que ce stationnement n'excède pas 3 mois par an ou qu'il s'exerce à l'intérieur d'un bâtiment fermé.
- les affouillements et exhaussements des sols dès lors qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux ou portent atteinte au caractère du site, ou lorsqu'ils sont liés à un projet déclaré d'utilité publique.

- les constructions et ouvrages liés à la réalisation des équipements d'infrastructures, dont tous les travaux relatifs à des aménagements de voiries.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Up 3 - ACCES ET VOIRIE

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

Voies existantes :

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

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

Ces voies doivent être dimensionnées et recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'elles desservent. Elles doivent par ailleurs permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité et des véhicules de ramassage des ordures ménagères, permettre la desserte du terrain d'assiette du projet par les réseaux nécessaires à l'opération.

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

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

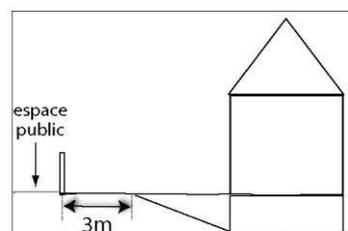
Le débouché d'une voie doit être conçu et localisé de façon à assurer la sécurité des usagers. Aux intersections, les aménagements de voie doivent assurer les conditions de sécurité et visibilité par la réalisation de pans coupés.

Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée d'une largeur minimale de 3 mètres, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins dans les conditions fixées à l'article 682 du Code Civil.

Un seul accès charretier est autorisé par voie pour une même unité foncière. Pour des raisons de sécurité ou pour des raisons techniques liées à l'accessibilité de personnes à mobilité réduite, un second accès charretier pourra être toléré sur une même voie privée ou publique.

Les accès situés à un niveau différent de celui de la voirie doivent comporter une aire horizontale de 3 m de long, mesurée depuis la limite d'emprise publique.



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

Les accès ne doivent pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu,

notamment, de la position des accès, de leur configuration, de la pente, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

ARTICLE Up 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 – Eau potable

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

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

4.2 - Assainissement

a) Eaux usées

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

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

b) Eaux pluviales et de drainage

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

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

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

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

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

4.3 - Réseaux divers

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie ainsi qu'aux câbles de télécommunication doivent être réalisés en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services

techniques compétents, ceci seulement si les installations publiques sont également souterraines en limites de la propriété.

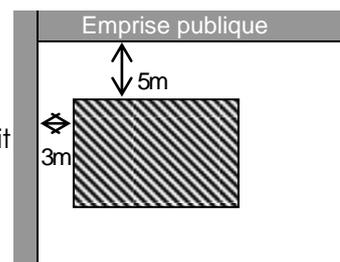
ARTICLE Up 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pour être constructible, un terrain devra avoir une superficie minimum de 250m².

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

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de 5 m par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.

Lorsqu'une parcelle est située à l'angle de deux rues, le retrait pourra être réduit à 3m sur une des limites séparatives.



Les équipements publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantés à l'alignement ou avec un retrait d'au moins 5 m par rapport aux voies et emprises publiques.

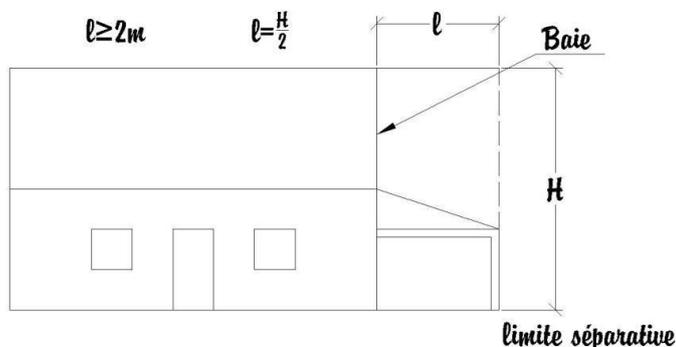
Les extensions peuvent s'aligner sur la construction existante lorsque celle-ci est implantée à moins de 5 m des voies et emprises publiques.

Cette disposition ne s'applique pas pour les annexes, dont les garages, qui doivent respecter un retrait obligatoire de 5 m minimum.

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

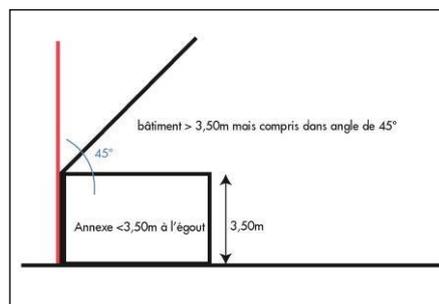
7.1. Dans la zone Up, les constructions doivent être édifiées avec un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur au faîtiage du bâtiment à édifier, et ce retrait ne peut être inférieur à 2 m.

Les parties de construction excédant 3,50m de hauteur devront impérativement respecter une marge de retrait au moins égale à la moitié de la hauteur au faîtiage du bâtiment à édifier et ce retrait ne pourra être inférieur à 2m.



Toutefois les constructions peuvent s'implanter en limites séparatives si elles répondent aux conditions suivantes :

- Si leur hauteur n'excède pas 3,50m sur cette limite et si leur gabarit reste compris à l'intérieur d'un angle de 45° au delà des 3,50m, ou si elles s'adossent à un mur existant en limite ou construit simultanément en restant à l'intérieur de son emprise.



Dans le cas de constructions existantes implantées entre 0 et 3m de la limite séparative, les extensions envisagées peuvent être construites dans le prolongement du bâti existant à condition de rester à l'intérieur d'un gabarit défini précédemment par la règle des 3,50m de hauteur en limite séparative et 45° d'inclinaison au-delà.

Par dérogation, les annexes de faible importance (hors stationnement véhicule, garage ...) de moins de 15 m² de surface de plancher ou d'emprise au sol (abri de jardin, bûcher ...) sont autorisées à s'implanter à 1 mètre de la limite séparative.

7.2. Les équipements publics ou d'intérêt collectif devront être implantés avec un retrait minimum de 3 m.

ARTICLE Up 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ Non réglementé.

ARTICLE Up 9 - EMPRISE AU SOL Non réglementé.

ARTICLE Up 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1. Pour les constructions nouvelles et les extensions, la hauteur mesurée du faîtage au terrain naturel avant tous travaux, ne doit pas dépasser **8,50 m, soit R+1+comble aménageable** pour les habitations.

10.2. Les hauteurs fixées au 10.1 peuvent être dépassées :

- pour les restaurations et aménagements de bâtiments existants et ayant une hauteur supérieure aux hauteurs absolues définies sans augmenter la hauteur d'origine ;
- pour les constructions, ouvrages techniques de grande hauteur (antennes, pylônes, châteaux d'eau, etc.), et pour les édifices de culte, la hauteur est limitée à 18m.
- pour les installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, dans la limite de 15m.

ARTICLE Up 11 - ASPECT EXTERIEUR

1- Adaptation au terrain

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.

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 ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

2- Aspect des constructions

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

Toitures et couvertures

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

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

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

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

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

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

Pour les vérandas, les toitures en polycarbonate sont autorisées.

Traitement des façades

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

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

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

Les clins PVC sont interdits.

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

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

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

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

Les matériaux nobles en façades (briques, silex, pierres) devront rester apparents et ne pourront pas faire l'objet d'un revêtement (enduit, ciment) ni être recouverts d'une peinture.

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

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

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

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

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

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

3 Clôtures

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

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

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

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

Sur limite séparative :

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

Sur rue :

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

Les clôtures ayant un intérêt architectural ou patrimonial qui ne respectent pas les règles ci-dessus peuvent être déplacées et reconstruites à l'identique.

ARTICLE Up 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

12.1 Dispositions générales

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

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

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

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 règles définies ci-après.

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

- **Constructions à usage d'habitation :**
- 1 place de stationnement automobile par tranche de 50 m² de surface de plancher, soit ;
 - 1 place de stationnement automobile par logement pour une surface de plancher inférieure à 50m² ;
 - 2 places de stationnement automobile par logement pour une surface de plancher comprise entre 50 m² et 100 m² ;

- Etc,...
- le nombre de places doit être arrondi au nombre entier supérieur et dans tous les cas ne peut être inférieur à 1 place par logement ;
- ces normes ne sont pas applicables aux logements visés dans le cadre des articles L.123-1-3°, L. 421-3 et R-111-4 du Code de l'Urbanisme (logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat) pour lesquels 1 seule place de stationnement par logement est exigée.

De plus, une place de stationnement sera exigée par logement si le nombre de logements créés est supérieur au nombre de places de stationnement exigées par quantité de surface de plancher.

Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas en cas de création de surface de plancher n'augmentant pas le nombre de logements (ex : extension, création de combles, annexes diverses, surélévation,...).

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

Surface de vente	Nombre de place de stationnement
Jusqu'à 1000 m ²	1 place pour 25 m ² de surface de vente

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

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

Ces établissements doivent aussi comporter une aire de stationnement pour les deux roues, vélomoteurs et motocyclettes.

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

ARTICLE Up 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Espaces libres

Les espaces libres de toute utilisation ou occupation du sol (constructions, accès, terrasses, piscines...) doivent être traités en espaces verts et occuper au moins 30% de la superficie de la parcelle. Sont comprises dans ce calcul les superficies des toitures végétalisées. L'implantation des constructions nouvelles doit être choisie de façon à préserver la plus grande partie possible des plantations existantes de qualité.

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

Aires de stationnement

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

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

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

Espaces verts collectifs

Sur les opérations de logements réalisées sur un terrain d'une superficie supérieure à 1 ha, 10% du terrain doit être traité en espace vert commun, d'un seul tenant et planté.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions, ouvrages techniques ou installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Up 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- En Up, le COS est fixé à 0,4 pour les constructions à usage d'habitation, de commerce, de services, de bureaux et d'entrepôts.
- En Upd, le COS est fixé à 0,6 pour les constructions à usage d'habitation, de commerce, de services, de bureaux et d'entrepôts.
- Il n'est pas fixé de C.O.S. pour les équipements publics ou d'intérêt collectif.