

CHAPITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UR

QUALIFICATION DE LA ZONE

ZONE URBAINE DE DENSITE MOYENNE PRINCIPALEMENT AFFECTEE A L'HABITATION.

ELLE COMPREND :

- **UN SECTEUR UR_b** AFFECTE PRINCIPALEMENT A L'HABITAT COLLECTIF ET AUX EQUIPEMENTS,
- **UN SECTEUR UR_c**, LIE AUX PERIMETRE DE PROTECTION DE CAPTAGE

*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** et les prescriptions et **zonage du PPRI ou du PPRT figurent en annexe du PLU.***

Article UR 1 - Occupations et utilisations du sol admises

I - Rappels:

- 1) Les installations mentionnées aux articles L.421-1 et suivants du Code de l'urbanisme sont soumis à déclaration préalable.
- 2) Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration dans les espaces boisés délimités au titre de l'article R123-11i Code de l'urbanisme. et figurant comme tels aux documents graphiques.
- 3) L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable conformément à l'article R421-12 du code de l'urbanisme.
- 4) Pour les parcelles concernées par un zonage lié au PPRI ou au PPRT, les règles liées à cette servitude et figurant en annexe du PLU devront être respectées.

I - sont admises les constructions et installations destinées à l'habitation, à l'hébergement hôtelier, aux bureaux, au commerce, à l'artisanat à la fonction d'entrepôt, aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sauf celles visées à l'article UR2.

II - Toutefois sont admises toutes les occupations et utilisations du sol suivantes si elles respectent les conditions ci-après :

Dans l'ensemble de la zone

- 1.1 Les affouillements et exhaussements de sol nécessaires à l'urbanisation de la zone ou liés aux équipements d'infrastructures ou liés à la lutte contre les inondations.

- 1.2 Dans le secteur URc : se référer à la servitude (arrêté de DUP du 22/11/1984) figurant en annexe du PLU.

Article UR 2 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

Dans l'ensemble de la zone:

- 2.1 Les établissements industriels et artisanaux de forte nuisance pour le voisinage sauf leurs extensions mesurées non nuisantes limitées à 25% des surfaces de plancher des constructions existantes.
- 2.2 Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes: permanents ou saisonniers
- 2.3 Le stationnement des caravanes, sauf sur espace privé à condition de ne pas constituer un logement supplémentaire même sur une courte durée.
- 2.4 Les garages collectifs de caravanes
- 2.5 Les alignements sur rue de garages individuels en batterie.
- 2.6 Les affouillements et exhaussements de sol dont la hauteur s'il s'agit d'un exhaussement ou la profondeur dans le cas d'un affouillement excède 2m et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à 100 m² sauf ceux mentionnés à l'article 1.
- 2.7 Les dépôts de ferrailles, combustibles solides, déchets, vieux véhicules et produits toxiques.
- 2.8 Les entrepôts sauf ceux ne générant pas de risques ou nuisances pour leur voisinage.
- 2.9 Les éoliennes générant plus de 45 décibels et dépassant 12m de hauteur.
- 2.10 L'aménagement en habitation de containers, de péniches hors eau ou de wagons.
- 2.11 Pour les parcelles concernées par un zonage lié au PPRI, les règles liées à cette servitude et figurant en annexe du PLU devront être respectées.

Dans le secteur URc:

- 2.12 Toute construction nouvelles autres que celles visées à l'article 1.2

SECTION III - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UR 3 - Accès et voirie

3.1 Accès

- 3.1.1 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.
- 3.1.2 Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile (largeur minimum de 3,5m).
- 3.1.3 Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique en tenant compte notamment des plantations existantes.
- 3.1.4 Les accès doivent être en nombre limité, localisés et configurés en tenant compte des critères suivants :
- topographie et morphologie des lieux dans lesquels s'insère la construction
 - nature des voies sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (visibilité, vitesse sur voie, intensité du trafic...)
 - type de trafic engendré par la construction (fréquence journalière et nombre de véhicules accédant à la construction, types de véhicules concernés...)
 - les conditions permettant l'entrée et la sortie des véhicules dans le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte.
- 3.1.5 Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait *une* gêne ou un risque peut être interdit.
- 3.1.6 Les garages doivent être aménagés de telle façon qu'il soit réservé une aire plane d'au moins 5 mètres de profondeur entre l'alignement et le sommet de la rampe d'accès, laquelle ne doit pas excéder 10 %.
- 3.1.7 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.

3.2 Voirie

- 3.2.1 Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de service de faire aisément demi-tour.
- 3.2.2 Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et de

ramassage des ordures ménagères (3,5m minimum de large) et doivent permettre la sécurité du piéton.

Article UR4 - Desserte par les réseaux

4.1 Eau potable

4.1.1 Toute construction, installation ou tout lotissement nécessitant une alimentation en eau doivent être raccordés au réseau public d'eau potable par des canalisations souterraines.

4.2 Assainissement eaux usées

4.2.1 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

4.3 Assainissement eaux pluviales

4.3.1 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.

4.3.2 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.

4.3.3 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.

4.3.4 Dans l'attente de l'approbation du zonage pluvial réglementaire, les dispositifs correspondants seront dimensionnés sur la base des événements pluviométriques centennaux. Le débit de rejet au réseau sera fixé par la Communauté de l'Agglomération Rouen-Elbeuf-Austreberthe sans toutefois dépasser 2 litres/seconde/hectare aménagé.

4.3.5 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 Rouen-Elbeuf-Austreberthe contribuant à la lutte contre les inondations et les ruissellements, notamment celles du règlement d'assainissement, devront être respectées.

4.4 Electricité, gaz, télécommunications

- 4.4.1 Dans la mesure du possible, il conviendra de privilégier l'utilisation des énergies renouvelables
- 4.4.2 Tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension, non destinés à desservir une construction ou une installation existante ou autorisée sont interdits.
- 4.4.3. Les branchements aux réseaux de distribution d'électricité, de gaz, de télécommunication, de télédiffusion et de fluides divers sont exigés en souterrain, ou masqués sans survol du domaine public ou privé.
- 4.4.4 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...)

4.5 Collecte des déchets ménagers

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains. Un abri réservé au stockage des d'ordures ménagères ainsi qu'une aire de présentation peuvent être exigés. Ils doivent dans ce cas s'intégrer dans leur environnement ou dans le bâti selon la configuration de la construction.

Article UR5 - Caractéristique des terrains

- 5.1 Tout lotissement ou division de propriété doit être établi de telle sorte qu'il garantisse l'utilisation rationnelle des terrains environnants, préservant le caractère des sites et paysages et réservant en outre toute possibilité pour l'accès et l'assainissement éventuel des lots ultérieurs.

Article UR6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- 6.1 Les constructions doivent respecter l'ordre continu de fait ou être implantées à plus de 3 mètres de la limite d'emprise publique.
- 6.2 La prescription précédente ne s'applique pas aux annexes de faible importance, aux extensions mesurées des constructions existantes à la date d'approbation du présent document et limitées à 25%, aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et aux reconstructions après sinistre qui pourront en plus des dispositions de l'article 6.1 s'implanter dans une bande de 3m à partir de la limite de la voie ou des emprises publiques.
- 6.3 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 à la limite.

Article UR7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- 7.1 Les constructions principales doivent être implantées à une distance au moins égale à 1mètre 90 des limites séparatives.
- 7.2 La prescription précédente ne s'applique pas aux annexes non jointives et aux extensions des constructions existantes (d'une surface de 50 m² maximum et inférieures à 4m de hauteur totale) à la date d'approbation du présent document, aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics qui pourront également :
- soit s'implanter en limite,
 - soit observer un recul au moins égal à 1,90m de la limite séparative,
 - soit s'implanter avec un recul au moins égal à la construction existante (cette dernière règle s'appliquant également aux reconstructions sur place après sinistre)
- 7.3 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 à la limite.

Article UR 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

- 8.1 Dans le cas de constructions non contiguës, les baies des pièces d'habitation ou d'activités doivent être séparées d'une distance au moins égale à la hauteur de l'immeuble le plus haut en vis-à-vis, mesurée à partir du sol naturel en tout point et jamais inférieure à 4 mètres.
- 8.2 La prescription précédente ne s'applique pas aux annexes de faible importance, aux extensions mesurées limitées à 25% des constructions existantes à la date d'approbation du présent document, aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et aux reconstructions sur place après sinistre.

Article UR 9 - Emprise au sol

- 9.1 L'emprise au sol des constructions, y compris leurs annexes, ne doit pas excéder 45 % de la superficie de la parcelle.
- 9.2 La prescription précédente ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics qui pourront atteindre une emprise au sol de 100%, aux extensions mesurées des constructions existantes à la date d'approbation du présent document et limitées à 25%,

et aux reconstructions sur place après sinistre qui pourront atteindre l'emprise au sol existante avant sinistre.

Article UR – 10 Hauteur des constructions

Sauf dans les secteurs URb :

- 10.1 La hauteur de toute construction ne doit pas excéder 1 étage droit sur rez-de-chaussée plus 1 comble aménageable, ni 6 mètres à l'égout de toiture.

Dans le secteur URb:

- 10.2 La hauteur de toute construction liée à l'habitat ne doit pas excéder 3 étages droits sur rez-de-chaussée plus 1 comble aménageable, ni 12 mètres à l'égout de toiture.
- 10.3 Les constructions d'un usage autre que l'habitat ne devront pas excéder une hauteur totale de 15m.

Dans l'ensemble de la zone:

- 10.4 L'ensemble des prescriptions de l'article 10 ne s'applique pas aux extensions mesurées limitées à 25% des constructions existantes à la date d'approbation du présent document, qui pourront présenter des hauteurs supérieures à ces valeurs sans toutefois excéder la hauteur (totale et à l'égout) de la construction initiale, aux ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics qui pourront atteindre une hauteur totale de 20m maximum.

Article UR 11 - Aspect extérieur

11.1 Généralités

- 11.1.1 Les constructions de quelque nature qu'elles soient, doivent respecter le caractère de l'environnement et être compatibles avec les constructions avoisinantes sans exclure les architectures contemporaines de qualité.
- 11.1.2 Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.
- 11.1.3 En cas de transformation ou d'agrandissement de bâtiments existants ou de construction d'annexes, ceux-ci doivent respecter ou restituer le caractère de l'ensemble sans toutefois écarter les nouveaux matériaux permettant une isolation thermique supplémentaire.
- 11.1.4 Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout ainsi que les installations similaires doivent être placées en des lieux peu visibles de la voie publique, ou être masquées par un écran de verdure.

- 11.1.5 Les paraboles de réception satellitaire doivent être peu visibles de la voie publique. En cas d'impossibilité, elles doivent s'intégrer à l'architecture de l'immeuble.
- 11.1.7 Les façades briques, moellons ou colombages des constructions existantes devront dans la mesure du possible être conservées. La réalisation d'enduit et de peinture sur une façade brique est fortement déconseillée.
- 11.1.8 Dans le cas de modification des ouvertures existantes des constructions briques, moellons ou colombages, leurs proportions plus hautes que larges et leurs dispositions sur un même axe vertical entre les différents étages devront être respectées sur la façade donnant sur rue.
- 11.1.9 Les opérations de constructions ou de réhabilitations utiliseront prioritairement des matériaux sains et à faible impact environnemental.
- 11.1.10 Les dispositifs relatifs aux économies d'énergie, climatiseurs... devront être peu visibles de l'espace public et générer le moins de nuisance auditive possible.

11.2 Adaptation au sol

- 11.2.1 Les constructions doivent être adaptées par leur type ou leur conception à la topographie du sol.

11.3 Aspect

- 11.3.1 Sont interdits l'emploi en parements extérieurs de matériaux d'aspect médiocre, notamment de parpaings, briques creuses non revêtus d'enduit.
- 11.3.2 Tant sur les bâtiments que sur les clôtures, les matériaux doivent présenter des teintes en harmonie avec celles des matériaux rencontrés sur les bâtiments anciens.

11.4 Toitures

- 11.4.1 Les toitures des bâtiments principaux à usage d'habitation doivent avoir une pente minimale de 35°. Cette prescription ne s'applique pas aux bâtiments déjà existants à rénover.
- 11.4.2 Sont interdits les matériaux d'aspect médiocre.
- 11.4.3 Les terrasses et les toitures monopentes inférieures à 35° peuvent être admises:
- pour toute construction à usage de commerce et d'activités,
 - pour les bâtiments annexes et les extensions des constructions à usage d'habitation, vérandas, ne dépassant pas une surface de 50 m²,
 - pour les architectures contemporaines de qualité.
 - Pour les constructions intégrant des dispositifs d'énergies renouvelables ou tout dispositif durable (type toiture végétalisée,...)

11.4.4 Les panneaux solaires sont autorisés. Cependant, lorsqu'ils sont visibles du domaine public, ils doivent être intégrés à la pente de toiture.

11.5 Clôtures

11.5.1 Les types de clôtures interdites sont:

- les clôtures ou les murs de plus de 2m de hauteur
- les clôtures ou murs d'aspect médiocre (plaques de ciment lisses et grises interdites sur rue, murs en parpaings non revêtus...)

11.6 Publicité (se référer au règlement national de publicité, notamment aux articles R581-22 et suivants issus du code de l'environnement)

11.6.1 La publicité est interdite :

- Sur les monuments naturels, les plantations, les poteaux de transport et de distribution électrique, les poteaux de télécommunication, les installations d'éclairage public ainsi que sur les équipements publics concernant la circulation routière, ferroviaire, fluviale, maritime ou aérienne ;
- Sur les murs des bâtiments sauf quand ces murs sont aveugles ou qu'ils ne comportent qu'une ou plusieurs ouvertures d'une surface unitaire inférieure à 0,50 mètre carré ;
- Sur les clôtures qui ne sont pas aveugles ;
- Sur les murs de cimetière et de jardin public.

11.6.2 Il ne peut être installé qu'un seul dispositif publicitaire sur les unités foncières dont le côté bordant la voie ouverte à la circulation publique est d'une longueur au plus égale à 80 mètres linéaire.

Par exception, il peut être installé :

- soit deux dispositifs publicitaires alignés horizontalement ou verticalement sur un mur support ;
- soit deux dispositifs publicitaires scellés au sol sur les unités foncières dont le côté bordant la voie ouverte à la circulation publique est d'une longueur supérieure à 40 mètres linéaire.

Sur les unités foncières dont le côté bordant la voie ouverte à la circulation publique est d'une longueur supérieure à 80 mètres linéaire, il peut être installé un dispositif publicitaire supplémentaire par tranche de 80 mètres au-delà de la première.

Ces dispositifs peuvent être installés librement sur l'unité foncière.

Il ne peut être installé qu'un seul dispositif publicitaire sur le domaine public au droit des unités foncières dont la longueur est inférieure à 80 mètres linéaire.

Lorsque l'unité foncière dont le côté bordant la voie ouverte à la circulation publique est d'une longueur supérieure à 80 mètres linéaire, il peut être installé sur le domaine public un dispositif publicitaire supplémentaire par tranche de 80 mètres au-delà de la première.

Ces dispositifs peuvent être installés librement sur le domaine public au droit de l'unité foncière.

11.7 Enseigne et préenseignes (se référer au règlement national de publicité, notamment aux articles R581-58 et suivants du code de l'environnement)

Les enseignes doivent être en harmonie avec l'architecture des bâtiments sur lesquels elles sont implantées.

Des enseignes peuvent être installées sur des toitures ou sur des terrasses en tenant lieu dans les conditions fixées par le présent article.

Lorsque les activités qu'elles signalent sont exercées dans moins de la moitié du bâtiment qui les supporte, leur installation est régie par les prescriptions applicables, dans les lieux considérés, aux dispositifs publicitaires sur toiture ou sur terrasse en tenant lieu.

Lorsque les activités qu'elles signalent sont exercées dans plus de la moitié du bâtiment qui les supporte, ces enseignes doivent être réalisées au moyen de lettres ou de signes découpés dissimulant leur fixation et sans panneaux de fond autres que ceux nécessaires à la dissimulation des supports de base. Ces panneaux ne peuvent pas dépasser 0,50 mètre de haut.

Dans le cas prévu à l'alinéa précédent, la hauteur des enseignes ne peut excéder 3 mètres lorsque la hauteur de la façade qui les supporte est inférieure à 15 mètres ni le cinquième de la hauteur de la façade, dans la limite de 6 mètres, lorsque cette hauteur est supérieure à 15 mètres.

La surface cumulée des enseignes sur toiture d'un même établissement ne peut excéder 60 mètres carrés, à l'exception de certains établissements ou catégories d'établissements culturels dont la liste est fixée par arrêté du ministre chargé de la culture.

Article UR 12 - Stationnement des véhicules

12.1 Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins actuels et futurs des usagers et des services, doit être assuré en nombre suffisant en dehors des voies de circulation.

Pour le stationnement vélo

- si intégré la à la construction : en rez de chaussée, éclairés et couverts
- si Vélo sur arceau : compter 1.5m² à 2m par emplacement

12.2 Des aires de stationnement sont exigées à raison d'un minimum de :

- Logements :
 - 1,5 place par logement jusqu'à 70m² de surface de plancher et 2 places par logement au-delà

- 1 emplacement vélo pour 70 m² de surface de plancher intégré dans le projet de construction

- Bureaux : 1 place de stationnement par 25m² de surface de plancher
1 emplacement vélo pour 70 m² de surface de plancher

- Commerces :

Pour les commerces de proximité dont la surface de vente est inférieure à 100m² : pas d'obligation

Pour les commerces dont la surface de vente est supérieure à 100m² :

-1 place de stationnement par 25m² de surface de vente

-1 emplacement vélo pour 100 m² de surface de vente

Dans le cas de cases commerciales groupées, il sera tenu compte de la surface globale cumulée.

- Artisanat : 1 place pour 50m² de surface de plancher

- Hôtels: 9pl/10 ch + 3pl/10m² de SU restaurant

12.3 L'ensemble des prescriptions de l'article 12 ne s'applique pas aux annexes de faible importance, aux extensions mesurées des constructions existantes à la date d'approbation du présent document et limitées à 25%, aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, et aux reconstructions sur place après sinistre.

12.4 En cas d'impossibilité technique de réalisation, il pourra être demandé une participation destinée à la réalisation de parcs publics de stationnement.

Article UR13 - Espèces libres et plantations

13.1 Les surfaces libres de constructions ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être traités en espaces verts d'agrément et ne peuvent être occupés par des dépôts, même à titre provisoire, sauf pour les équipements nécessaires au fonctionnement du service public (collecte de déchets...).

13.2 Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations constituées d'essences locales.

13.3 Les plantations d'alignement, les haies vives et les écrans de verdure doivent être constitués d'espèces locales (hêtres, chênes, charmes, frênes, châtaigniers, merisiers, érables, noisetiers, houx, ifs...).

13.4 Les constructions doivent être accompagnées d'au moins un arbre par fraction de 400 mètres carrés de parcelle lorsque celle-ci est supérieure à 500 mètres carrés.

13.5 Les constructions principales de moins de 200m² au sol pourront comprendre sur leur parcelle un espace destiné au compostage.

- 13.6 Les plantations d'espèces invasives (renouée du japon, herbes de la pampa, bambous, berce du caucase) et d'essences allergisantes (cyprès, Thuyas, Ambroisie) sont fortement déconseillées

Article UR 14 - Coefficient d'occupation du sol

- 14.1 Sans Objet

Article UR15 - Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

- 15.1 Dans la mesure du possible, l'orientation des bâtiments sera choisie de manière à maximiser les apports solaires en hiver sans qu'ils soient trop gênants en été. Par ailleurs, il convient de minimiser les ombres portées sur les bâtiments.
- 15.2 Dans la mesure du possible, l'implantation du bâtiment sera choisie de manière à se protéger un maximum des principaux vents froids.

Article UR 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 prescriptions particulières