

# 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 URP24

## 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 *terrains* aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes permanents et 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 m<sup>2</sup> et que leur hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou leur profondeur dans le cas d'un affouillement, excède 2 m (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.

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

Les constructions, installations et aménagements non mentionnées à l'article 1.1 dans la mesure où les conditions de réalisation de tous les équipements nécessaires sont assurées, conformément aux prescriptions du code de l'urbanisme, et sous réserve

- d'assurer un aménagement cohérent de l'ensemble de la zone,
- et d'être compatibles avec l'orientation d'aménagement et de programmation,

- et d'être réalisés sous forme d'une *opération d'aménagement d'ensemble*

En supplément des conditions fixées ci-dessus sont également autorisés sous conditions :

- Les aménagements et travaux nécessaires à la mise aux normes des établissements *industriels* ou artisanaux existants pour des raisons de sécurité, d'hygiène, de process, etc.
- 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.
- Les établissements à usage de commerce et d'activités de service 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. Pour les *constructions* à usage d'activités commerciales : l'*emprise au sol* maximum est fixée à 150 m<sup>2</sup>.
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics à condition qu'ils s'intègrent dans le paysage environnant et 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.
- 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.
- Les *constructions* et installations liées aux services et équipements collectifs ou publics.
- Les *constructions* à usage d'*habitation*.
- Les installations, à condition de correspondre aux activités de services nécessaires aux habitants ou aux usagers du quartier.

### 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

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la *construction*, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs *bâtiments* dont le *terrain* d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées au sein des articles 3.1 à 3.3 sont appliquées à chaque lot issu de la division.

#### 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* nouvelles doivent être édifiées avec un recul minimum de 5 m par rapport à la *voie* ou l'*emprise publique*.

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*.

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

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.

#### 3.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les *constructions* seront implantées, soit en limite, soit avec un *retrait* au moins égal à la moitié de la hauteur du *bâtiment* projeté, avec un minimum de 4 m.

Le *retrait* est ramené à 3 m 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.

Les *annexes* d'une *surface de plancher* inférieure à 15 m<sup>2</sup>, et les *constructions* et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif qui ne peuvent être implantés conformément à l'article 3.1, pourront être implantés avec un *retrait* au moins égal à la moitié de la hauteur du *bâtiment* à construire ou avec un *retrait* au moins égal à la *construction* existante

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

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

Entre deux *constructions d'habitations* non contiguës, hors *annexe*, doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien des espaces résiduels 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 m.

#### 3.4. Emprise au sol

L'*emprise au sol* maximale des *constructions* autorisées est de 50% du *terrain*.

#### 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, les *constructions* ne doivent pas comporter plus de deux niveaux (*attique* ou combles compris) sur rez-de-chaussée (R+1+A ou R+1+C).

En cas de réalisation d'*attique*, la *hauteur maximale* est fixée à 9 m.

En cas de réalisation de combles, la *hauteur maximale des constructions* est fixée à un étage droit sur rez-de-chaussée plus un comble aménageable, 6 m à l'égout du toit.

## ARTICLE 4 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### 4.1. Caractéristiques des façades, des toitures et des clôtures

#### 4.1.1. Principes généraux

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.

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 *faîtage*, aspect des parements, ...), notamment pour l'insertion des types architecturaux variés.

#### 4.1.2. Éléments techniques

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.

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*.

En cas d'implantation en *retrait*, les coffrets techniques liés à la distribution électrique et de gaz seront incorporés dans l'aménagement paysager des abords et dans un ouvrage protecteur.

En cas d'implantation à l'*alignement*, les coffrets en *façade* sont envisageables pour les immeubles ayant une *façade* implantée à l'*alignement*, ils devront être incorporés dans un ouvrage protecteur et dissimulés derrière un volet en bois d'une couleur se rapportant aux menuiseries de la *construction*.

#### 4.1.3. Aspect général des bâtiments et matériaux

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*.

Est interdite l'utilisation en couverture de matériaux ondulés opaques ou translucides (tels tôles plastiques, plaques en ciment), à l'exception des bacs acier.

#### 4.1.4. Toitures

Article non réglementé.

#### 4.1.5. Façades des constructions composées de matériaux anciens

Article non réglementé.

#### 4.1.6. Clôtures

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 m 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 maximale* de 1,5 m.

En front de rue, les dispositifs constituant les limites ne pourront pas être supérieurs à 1,5 m.

À 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 m dont 1 m pour la partie pleine à partir du sol.

## URP24

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 1,5 m. Les portails et dispositifs d'accroche devront être en concordance avec l'architecture et la *construction* et devront respecter le principe de transparence.

### Dispositions alternatives dans l'ensemble de la zone

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

---

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

---

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, les règles du PLU s'appliquent lot par lot.

### 5.1. Traitement des espaces libres

Les *espaces libres* doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du *terrain* et aux lieux environnants. Cette composition privilégiera les *espaces verts* d'un seul tenant et en contiguïté avec les *espaces libres* des *terrains* voisins.

Pour tout projet de construction nouvelle, il sera planté un *arbre tige* ou de *haute tige* par tranche « entamée » de 100 m<sup>2</sup> d'espace libre, hors annexe d'une surface de plancher ou emprise au sol égale ou inférieure à 20 m<sup>2</sup>. Les arbres existants peuvent être comptabilisés au titre des arbres à réaliser.

Les espèces végétales invasives (de type Renouée du Japon, Griffes de Sorcière, Berce du Caucase, etc.) sont interdites. Les essences locales doivent être privilégiées (cf liste en annexe du règlement écrit pièce n°4.1.2.2).

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.

Les végétaux utilisés pour les plantations devront être choisis parmi les espèces d'essences locales identifiées en annexe réglementaire.

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 en annexe.

Les opérations à partir de deux *logements* devront comprendre un ou plusieurs espaces de compostages.

### Dispositions alternatives dans l'ensemble de la zone

Pour les terrains déjà aménagés (en dehors des espaces de stationnement) à la date d'approbation du PLU : le calcul du nombre d'arbres à planter doit être réalisé en déduisant de la surface d'espace libre toutes les surfaces déjà aménagées avec un usage spécifique incompatible avec la plantation d'arbres comme par exemple : terrain de sport, golf, aires de jeux, etc.

### 5.2. Part minimale de surfaces non imperméabilisées

Les *espaces libres* doivent représenter au minimum 30% de la superficie du *terrain*.

---

## ARTICLE 6 – Stationnement

---

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

## 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 :

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, les règles du PLU s'appliquent lot par lot.

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*.

### ARTICLE 8 – Desserte par les réseaux

---

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