

# 4.1.1 REGLEMENT ECRIT

## LIVRE 2

REGLEMENT DE ZONE

### Titre 2 - Zones de renouvellement urbain et de projet

**PROJET DE MODIFICATION N°2 - PPR**

*Dossier soumis à enquête publique*

*Extrait des pages modifiées*



## SOMMAIRE

<b>ZONE UR6</b>	<b>43</b>
<b>ZONE UR7</b>	<b>51</b>
<b>ZONE URX5</b>	<b>305</b>



# 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 UR6

## 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* ou installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, serait incompatibles avec la sécurité ou la salubrité publique,
- les campings,
- le stationnement de caravanes, de résidences mobiles ou démontables,
- Les garages collectifs de caravanes et de mobil-homes,
- les dépôts de véhicules à l'air libre et les dépôts de ferraille et de matériaux divers,
- les décharges ainsi que les dépôts à l'air libre,
- les *constructions* à usage de *commerce de gros*.

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

Peuvent être autorisés sous conditions :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement aux conditions cumulatives suivantes :
  - o qu'elles ne puissent pas générer de périmètre de protection au-delà de leur site d'exploitation ;
  - o qu'elles correspondent à des besoins liés à la vie quotidienne et à la commodité des habitants ;
  - o que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter ou tout au moins de réduire, dans toute la mesure du possible, les nuisances et dangers éventuels.

- L'*extension* ou la modification des installations classées pour la protection de l'environnement existantes et compatibles avec la vocation de la zone, selon les conditions cumulatives suivantes :
  - o qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des nuisances sonores ou olfactives ;
  - o que les installations nouvelles par leur volume ou leur aspect extérieur soient compatibles avec les milieux environnants.
- Les exhaussements et affouillements du sol à condition qu'ils ne portent pas atteinte à l'environnement et à l'aspect paysager et qu'ils soient rendus nécessaires :
  - o pour une occupation du sol admise ou nécessaire à l'urbanisation, dans la mesure où les aménagements ou les *constructions* sont adaptés par leur type ou leur conception à la topographie du sol existant avant travaux ;
  - o ou pour la recherche ou la mise en valeur d'un site ou de ses vestiges archéologiques ;
  - o ou pour la réalisation d'ouvrages hydrauliques ;
  - o ou pour des raisons de raccordement aux réseaux.
- Les *constructions* à usage *industriel* dès lors qu'elles répondent à des besoins liés à la vie quotidienne et à la commodité des habitants.
- Les *constructions* à usage d'entrepôts dès lors qu'elles répondent aux besoins d'un commerce ou d'une activité déjà existants au sein de la zone.
- Les ouvrages d'infrastructure terrestre et fluviale ainsi que les outillages, les équipements et les installations techniques directement liés à leur fonctionnement, à leur exploitation ou au maintien de la sécurité fluviale, ferroviaire et routière, dès lors que leur conception, leur localisation et leurs dimensions, assurent leur insertion en compatibilité avec le tissu urbain environnant.
- Les *constructions* à usage d'*exploitation agricole* ne générant pas de périmètre de protection au titre des installations classées pour la protection de l'environnement.

### ARTICLE 2 - Mixité fonctionnelle et sociale

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

Au sein des secteurs de mixité sociale identifiés au sein de la zone, le respect des règles fixées dans les dispositions communes applicables à toutes les zones est apprécié à l'échelle de l'ensemble du secteur.

## **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**

##### *Prescription de retrait des bâtiments*

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

En l'absence d'inscription graphique, l'implantation d'un bâtiment peut être réalisé soit en limite soit en *retrait* par rapport à une voie publique ou à une voie privée ouverte à la circulation publique.

En cas d'implantation en *retrait*, l'implantation doit être réalisée de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à tout point de l'*alignement* opposé ou de la limite opposée de la voie privée ouverte à la circulation publique soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points (distance  $\geq 1/2$  hauteur).

Lorsqu'un emplacement réservé pour élargissement d'une voie publique ou une marge de recul figure sur le document graphique – Planche 1, l'implantation des bâtiments doit respecter le recul correspondant.

Même en l'absence d'emplacement réservé ou de marge de recul, l'autorisation d'urbanisme peut prescrire le recul des bâtiments :

- pour améliorer la visibilité à l'angle de deux voies publiques ;
- pour éviter que des arbres alignés, existant sur la voie publique à moins de 2 m de l'*alignement* actuel, ne portent gravement atteinte aux conditions d'habitabilité ou d'utilisation des bâtiments à réaliser.

#### **Saillies sur le domaine public**

Des éléments de structure ou aménagements extérieurs d'une construction peuvent comporter des saillies sur le domaine public présentant un débord maximal, par rapport à l'*alignement* de la voie publique ou de la limite de la voie privée ouverte à la circulation publique, équivalente à un cinquième de leur hauteur en tout point de la façade, sans jamais dépasser 2 m de débord.

Cependant, les éléments de structure ou aménagements extérieurs d'une construction en saillie sur le domaine public peuvent être refusés ou faire l'objet de prescriptions spéciales si par leur aspect, leur couleur, leur volume ou la configuration de la voie, ceux-ci sont de nature à ne pas respecter les caractères dominants du bâti environnant ou constituent une entrave à la circulation des véhicules affectés notamment à l'entretien des voies ou aux services d'intervention et de secours.

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

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

En l'absence d'inscription graphique, l'implantation des bâtiments peut être réalisée soit en *limite séparative*, soit en *retrait* de ces limites.

En cas d'implantation en *retrait*, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à tout point de la *limite séparative* doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 m (distance  $\geq 1/2$  hauteur et  $\geq 3$  m).

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

L'implantation des équipements d'intérêt collectif et services publics les uns par rapport aux autres n'est pas soumise aux dispositions ci-dessous.

L'implantation en vis-à-vis sur un même terrain de deux façades, lorsque l'une au moins comporte des baies principales, doit être réalisée de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point de l'une des façades à tout point de l'autre façade ne soit pas inférieure à 6 m (distance  $\geq 6$  m).

Toutefois, l'autorisation d'urbanisme peut être refusée ou subordonnée au respect de prescriptions spéciales si l'implantation de bâtiments en vis-à-vis sur un même terrain,

quand bien même sont respectées les dispositions précédentes, nuit gravement à l'habitabilité ou à l'utilisation de ces *bâtiments*.

### 3.4. Emprise au sol

Article non réglementé.

### 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 *bâtiments* résulte de l'application cumulative du rapport distance/hauteur défini aux articles 3.1, 3.2 et 3.3.

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

Peuvent dépasser la *hauteur maximale* résultant des dispositions précédentes :

- des éléments techniques de faible emprise (souches de cheminée, machineries d'ascenseur...);
- des édicules en sur-hauteur destinés à souligner ou accompagner la composition architecturale du *bâtiment*, à condition qu'ils ne soient pas constitutifs de *surface de plancher* supplémentaire et que leur aspect ne portent pas atteinte aux dispositions de l'article 4 définies ci-après

---

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

---

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

#### 4.1.1. Principes généraux

L'autorisation d'urbanisme peut être refusée ou subordonnée au respect de prescriptions spéciales si :

- les matériaux extérieurs, par leur nature ou leurs procédés de mise en œuvre, n'assurent pas aux *bâtiments* un aspect soigné ou n'offrent pas de garanties de solidité et de bonne conservation ;
- l'action des eaux de pluie est de nature à provoquer la dégradation prématurée de l'aspect des *bâtiments* ;

- le traitement des rez-de-chaussée sur *voie* (notamment les rez-de-chaussée aveugles) est de nature à nuire à l'ambiance de la rue ou à son animation (en particulier dans les rues commerçantes et dans les axes très fréquentés par les piétons).

Les *extensions* verticales ou horizontales des *bâtiments* existants et les locaux *annexes* doivent être conçus en harmonie avec ces *bâtiments* et avec le même soin.

#### 4.1.2. Éléments techniques

Les dispositifs techniques tels que garde-corps des balcons, terrasses et toiture-terrasse, rampes de parking, édicules et gaines techniques, panneaux solaires ou photovoltaïques, antennes, descentes d'eaux pluviales, système de vidéosurveillance d'intérêt privé etc. doivent faire l'objet d'un traitement soigné afin de garantir une parfaite insertion de la *construction* dans le paysage proche et lointain et doivent être intégrés à la composition architecturale du *bâtiment*.

Les installations techniques établies en toiture (gaines, canalisations, caissons, antennes, machineries, locaux techniques, panneaux solaires...), si elles ne peuvent être dissimulées, doivent être regroupées et faire l'objet d'un traitement qualitatif.

Les équipements et les serres de production agricole sont autorisés en saillie des toitures à condition que leur volumétrie s'insère harmonieusement dans le cadre bâti environnant.

Les antennes paraboliques et les antennes de téléphonie mobile doivent être installées de manière à limiter au maximum leur impact visuel depuis les *voies*.

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

##### Façades

Les différentes *façades*, notamment les *façades latérales* aveugles, doivent être traitées avec le même soin que la *façade* sur *voie* et en harmonie avec elle.

Les câbles de toute nature (électricité, téléphone, télévision...) et les éléments techniques divers (descentes d'eau, caissons de volets roulants, climatiseurs...), lorsqu'ils sont installés sur les *façades*, doivent être masqués ou intégrés à celles-ci de façon discrète et harmonieuse.

Les antennes paraboliques sont prosrites en *façades* sur *voies*.

L'emploi de matériaux de bardage (de type clin en bois naturel) de mauvaise qualité, ou la mise en œuvre de procédés d'enduction et de recouvrement des *façades* ne

permettant pas d'assurer un aspect soigné ou n'offrant pas de garanties de bonne conservation (de type enduit gratté ou pierre collé) sont proscrits.

La jonction des *façades* avec les *bâtiments* contigus doit être réalisée avec soin.

Les travaux sur les *façades* existantes ne doivent pas conduire à rompre leur équilibre et leur harmonie, tenant notamment à l'homogénéité des volets et des fenêtres. En outre :

- le remplacement des cadres bâtis et ouvrants de fenêtres par d'autres plus épais est proscrit ;
- les matériaux mis en œuvre doivent s'harmoniser avec les matériaux d'origine ;
- la suppression ou l'altération de la modénature (encadrements de baies, pilastres, bandeaux, corniches, larmiers, impostes, refends, modillons, décors moulés ou sculptés...) ainsi que des éléments qui participent à la composition et à l'animation des *façades* (baies, balcons, garde-corps...) est proscrite ; l'autorisation d'urbanisme relative à des travaux de réfection ou d'adaptation d'une *façade* peut comporter des prescriptions spéciales exigeant la restitution de la modénature d'origine ou la reconstitution d'une modénature cohérente.

La réalisation de *bâtiments* nouveaux à usage d'*habitation* ou de *bureaux* doit prévoir les dispositifs constructifs permettant de réaliser des économies d'énergie, soit par le choix de matériaux performants (de type « brique monomur », structure bois,...), soit par des procédés d'isolation par l'extérieur.

#### Devantures

Les devantures doivent être composées en harmonie (rythme, proportions) avec les *façades* sur lesquelles elles s'intègrent. Lorsqu'une même devanture s'étend sur plusieurs *façades* distinctes, elle doit être décomposée en autant de séquences.

Les devantures dépassant la hauteur du rez-de-chaussée sont proscrites, sauf lorsque cela correspond à une typologie caractéristique de la rue.

Les rideaux de sécurité des vitrines doivent être placés du côté intérieur de celles-ci. Sont proscrits les rideaux opaques, sauf impératifs particuliers de sécurité.

#### 4.1.4. Toitures

Lorsqu'elles présentent une surface totale de plus de 200 m<sup>2</sup>, les toitures terrasses non accessibles des *bâtiments* nouveaux doivent comporter un système de végétalisation

permanente, sauf incompatibilité technique avec l'usage des *bâtiments*. Les *bâtiments* comportant des dispositifs de production d'énergie renouvelable (panneaux solaires, ...) ou de récupération et de stockage des eaux pluviales ne sont pas soumis à cette disposition.

Les installations techniques établies en toiture (gaines, canalisations, caissons, antennes, machineries, locaux techniques, panneaux solaires...), si elles ne peuvent être dissimulées, doivent être regroupées et faire l'objet d'un traitement soigné.

Les antennes paraboliques et les antennes de téléphonie mobile doivent être installées de manière à limiter au maximum leur impact visuel depuis les *voies*.

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

Article non réglementé.

#### 4.1.6. Clôtures

Doivent être respectées les conditions prévues au Livre 1 : Dispositions communes applicables à toutes les zones. Ces conditions sont complétées par les dispositions suivantes :

**Hauteur des clôtures implantées le long des voies, publiques ou privées, existantes ou projetées et ouvertes à la circulation**

La *hauteur maximale* des clôtures autorisée est de 3 m.

Les chaperons, couvertines et autres couronnements sont obligatoires sur les murs et murets maçonnés.

Sur les premiers 50 cm à compter du *terrain* naturel, les parties *pleines* des clôtures devront présenter un matériau de nature à éviter les traces d'humidité visibles, générant des efflorescences ou des salissures disgracieuses visibles depuis l'espace public.

**Hauteur des clôtures implantées le long des autres emprises publiques et des limites séparatives**

La *hauteur maximale* des clôtures autorisée est de 2 m.

Les chaperons, couvertines et autres couronnements sont obligatoires sur les murs et murets maçonnés.

## Dispositions alternatives dans l'ensemble de la zone

Pour les *clôtures* des équipements d'intérêt collectif et services publics, les commerces et activités de service, les autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires : la hauteur des *clôtures* et les matériaux utilisés pourront s'adapter au contexte urbain au sein duquel s'insère l'équipement ou l'activité. La *hauteur maximale* ne devra pas excéder 2 m.

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

### 5.1. Traitement des espaces libres

Lors de la réalisation de *bâtiments* sur un *terrain* (sauf locaux *annexes*), les *espaces libres* non nécessaires à la circulation des piétons et des véhicules, au stationnement ou à la manutention, et non traités en espaces de jeux et de loisirs, doivent être traités en *espaces verts*. Les *espaces libres* doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du *terrain* et aux lieux environnants.

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*).

Lors de la réalisation de *bâtiments* sur un *terrain* (sauf locaux *annexes*), il doit être planté un arbre tige ou de haute tige pour 200 m<sup>2</sup> d'*espaces libres*. L'autorisation d'urbanisme peut restreindre ou supprimer cette obligation si, compte tenu de l'exiguïté du *terrain*, il en résulterait une atteinte grave à l'éclairage des *bâtiments* à réaliser sur le *terrain* ou des *bâtiments* en bon état existant sur les *terrains* voisins.

L'obligation de plantation d'arbres n'est pas applicable au domaine public portuaire ou ferroviaire.

La coupe d'un arbre de haute tige n'est admise que :

- Lorsqu'elle est rendue nécessaire par la réalisation de travaux immobiliers ayant fait l'objet soit d'une autorisation d'urbanisme, soit d'une déclaration d'utilité publique ou d'une déclaration de projet.
- Lorsqu'elle est rendue nécessaire pour des raisons sanitaires (arbre malade) et/ou de sécurité (arbre instable). Dans ce cas, l'arbre doit être remplacé, au même endroit ou à proximité, par un autre arbre de haute tige.

Dans les secteurs de biotope, les *constructions* exonérées de la part d'*espace vert* n'ont pas l'obligation de planter des arbres.

## Part minimale de surfaces non imperméabilisées

Voir dispositions réglementaires des secteurs de biotope (Planche 1) : article 5.1.2 de la section 4 du livre 1).

## ARTICLE 6 – Stationnement

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

### 6.1. Stationnement des véhicules à moteur

Ces règles s'appliquent aux *constructions* nouvelles, *reconstruction* (sauf *reconstruction à l'identique* suite à sinistre ou démolition volontaire), *extensions*, transformations de surfaces taxables en *surfaces de plancher*, changements de *destination* et *sous-destination*, modification du nombre de *logements* dans un *bâtiment* affecté au *logement*.

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux normes imposées pour les constructions doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques, sur le terrain d'assiette ou à proximité de l'opération dans la limite d'une distance de 500 mètres de cette opération.

En cas d'impossibilité technique dûment justifiée par le pétitionnaire, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant :

- soit de l'obtention d'une concession à long terme (15 ans minimum) dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération dans la limite d'une distance de 500 mètres de l'opération ;
- soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Pour le calcul du nombre de places de stationnement réglementairement exigé, le nombre total de places exigible est arrondi à l'unité inférieure si la décimale n'excède pas 0,5 et à l'unité supérieure si la décimale est égale ou excède 0,5.

Lorsqu'une opération comporte plusieurs *destinations*, le nombre d'emplacements de stationnement doit correspondre à la somme des résultats issus du mode de calcul approprié à chacune des *destinations* et appliqué à leur *surface de plancher (SDP)* respective.

Lorsqu'une aire de stationnement a été réalisée au titre des obligations du présent règlement, elle ne peut plus être prise en compte, en toute ou partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

Destinations	Nombre de places minimum requises
Logement	0,8 place / logement  0,5 place / logement locatif financé avec un prêt aidé de l'Etat
Bureau	Par tranche entamée de 100 m <sup>2</sup> SDP :  Mini 0,5 place  Maxi 1 place
Artisanat et commerce de détail, Restauration, Commerce de gros, Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Par tranche entamée de 100 m <sup>2</sup> SDP :  A partir de 500m <sup>2</sup> :  Mini 1 place  Maxi 1,5 place

Pour toutes les *destinations* des *constructions* non soumises aux normes chiffrées ci-dessus (notamment les activités *industrielles* et artisanales, les établissements

hôteliers, les services publics ou d'intérêt collectif, *l'hébergement* : maison de retraite, résidence universitaire, foyer de travailleur et de résidence autonomie, etc.), le nombre de places de stationnement doit être adapté et suffisant au regard de leurs natures, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique par rapport au réseau de transports collectifs et aux parkings publics, de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable.

Dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble : Les places de stationnement peuvent être réalisées de manière groupée à l'intérieur du périmètre et selon les phases de l'opération.

Mutualisation du stationnement : les normes précitées peuvent être réduites si les places de stationnement correspondent à des occupations alternatives. La réduction sera déterminée sur la base du gain de place obtenu grâce au foisonnement des usages. Ce gain doit être adapté et suffisant au regard des besoins, de l'occupation alternative des places par les usagers fréquentant les différents programmes desservis, d'une gestion mutualisée et banalisée de ces places. Le nombre de places à réaliser doit néanmoins être au moins égal à celui correspondant à la catégorie des locaux générant le plus de places de stationnement suivant les normes définies ci-dessus.

La taille des places devra respecter les normes en vigueur (AFNOR).

L'autorisation d'urbanisme peut être refusée ou subordonnée au respect de prescriptions spéciales si les caractéristiques des places de stationnement prévues ne garantissent pas leur fonctionnalité.

## 6.2. Stationnement des vélos

Les logements, les bureaux et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent disposer de places de stationnement pour vélos.

L'emplacement destiné au stationnement des cycles doit être :

- un espace réservé et sécurisé,
- situé de préférence au rez-de-chaussée,
- aisément accessible depuis l'espace public et les points d'entrée du bâtiment,

**UR6**

- clos, couvert, disposant d'un éclairage suffisant,
- équipé d'un système d'attache,
- d'une surface minimum de 1,5 m<sup>2</sup> par place requise.

La surface totale de l'emplacement destiné au stationnement des cycles ne peut être inférieure à 5 m<sup>2</sup>.

10% de la surface du local devra rester libre de tout équipement fixe pour permettre le stationnement des vélos grand format (vélos cargos...)

L'autorisation d'urbanisme peut être refusée ou subordonnée au respect de prescriptions spéciales si les caractéristiques des places de stationnement prévues ne garantissent pas leur fonctionnalité.

Le nombre de places requis (arrondi au nombre entier supérieur) est fixé comme suit :

<i>Destinations</i>	Nombre de places minimum requises
<i>Logement</i>	1 place par <i>tranche entamée de 50m<sup>2</sup> SDP</i>
<i>Bureau</i>	1 place par <i>tranche entamée de 60m<sup>2</sup> SDP</i>
<i>Autres destinations de constructions</i>	En considération de leur nature et de leur <i>destination</i> , il est demandé la réalisation de places de stationnement permettant de satisfaire les besoins des employés et/ou des clients et/ou des usagers.

**CHAPITRE 3 : EQUIPEMENT ET RESEAUX**

**ARTICLE 7 – Desserte par les voies publiques ou privées**

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

**ARTICLE 8 – Desserte par les réseaux**

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

## ZONE UR7

## 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 utilisations du sol suivantes :

- les *constructions* à usage d'entrepôt ;
- les exploitations agricoles et forestières, sans empêcher l'exploitation de surfaces de *bâtiments*, et de leurs abords, à des fins de production agricole, sous réserve d'être compatible avec les fonctions autorisées dans la zone ;
- les affouillements et exhaussement des sols autres que ceux nécessaires à l'aménagement de la zone, à la réalisation des ouvrages du pont Flaubert et aux *constructions* autorisées dans la zone ; les aires de stockage et les dépôts de matériaux autres que ceux liés à l'aménagement de la zone et à la réalisation des ouvrages du pont Flaubert.

Aucune *reconstruction* à l'identique n'est admise.

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

Peuvent être autorisés les travaux sur les *constructions existantes* dans les conditions suivantes :

- Lorsqu'une *construction* existante régulièrement réalisée avant l'entrée en vigueur du présent règlement n'est pas conforme à une ou plusieurs dispositions de ce règlement, ne sont admis que les adaptations, réfections, *extensions* et changements de *destination* :
  - o qui doivent rendre la *construction* existante plus conforme à ces dispositions,
  - o ou qui sont étrangers à ces dispositions.

### 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

Les dispositions de l'article 3.1 s'appliquent le long des *voies* publiques et *emprises publiques* existantes conservées et projetées dans le cadre de l'opération d'ensemble réalisée sous la forme d'une Zone d'Aménagement Concerté (Z.A.C.) Elles s'appliquent également au bord des *voies* privées ouvertes à la circulation publique.

##### Prescription de *retrait* des bâtiments

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

En l'absence d'inscription graphique, l'implantation d'un *bâtiment* peut être réalisée soit à l'*alignement*, soit avec un *retrait* au moins égal à 2 m par rapport à une *voie* publique ou à une *emprise publique* ou à une *voie* privée ouverte à la circulation publique.

Même en l'absence d'emplacement réservé ou de marge de recul, l'autorisation d'urbanisme peut prescrire le *retrait* des *bâtiments* :

- pour améliorer la visibilité à l'angle de deux *voies* publiques ;
- pour éviter que des arbres alignés, existant sur la *voie* publique à moins de 2 m de l'*alignement* actuel, ne portent gravement atteinte aux conditions d'habitabilité ou d'utilisation des *bâtiments* à réaliser.

##### Saillies sur le domaine public

Des éléments de structure ou aménagements extérieurs d'une *construction* peuvent comporter des saillies sur le domaine public, sous réserve de respecter les dispositions qui se cumulent suivantes :

- que la profondeur de la saillie soit au plus égale à 1,5 m, par rapport à l'*alignement* de la *voie* publique ou de l'*emprise publique* ou de la limite de la *voie* privée ouverte à la circulation publique, sans pouvoir dépasser la largeur du trottoir surplombé.
- que la saillie se situe à plus de 4,6 m de haut, calculé au niveau du sol définitif correspondant au trottoir surplombé à la limite de l'emprise.

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

L'implantation des *bâtiments* peut être réalisée soit en *limite séparative*, soit en *retrait* de ces limites.

En cas d'implantation en *retrait*, la distance comptée horizontalement de tout point du *bâtiment* à tout point de la *limite séparative* doit être au moins égale à un tiers de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 5 m comptés à partir de la *limite séparative*. (distance  $\geq 1/3$  hauteur et  $\geq 5$  m).

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

L'implantation des équipements d'intérêt collectif et services publics les uns par rapport aux autres n'est pas soumise aux dispositions ci-dessous.

L'implantation en vis-à-vis sur un même *terrain* de deux *façades*, lorsque l'une au moins comporte des baies principales, doit être réalisée de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point de l'une des *façades* à tout point de l'autre *façade* soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 6 m (distance  $\geq 1/2$  hauteur et  $\geq 6$  m).

Toutefois, l'autorisation d'urbanisme peut être refusée ou subordonnée au respect de prescriptions spéciales si l'implantation de *bâtiments* en vis-à-vis sur un même *terrain*, quand bien même sont respectées les dispositions précédentes, nuit gravement à l'habitabilité ou à l'utilisation de ces *bâtiments*.

### 3.3. Emprise au sol

Article non réglementé.

### 3.4. 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 des *bâtiments* à l'égout de toiture ou à l'*acrotère* ne doit pas dépasser ni plus de 31 m, ni plus de R+8 étages. Les *hauteurs* sont mesurées à l'aplomb de la *construction* à partir du niveau des *voies* publiques ou *emprises publiques* existantes conservées ou projetées, jusqu'au *point le plus haut* du *bâtiment*, hors ouvrages techniques et/ou architecturaux.

Cependant, la hauteur des *bâtiments* utilisant un système constructif performant sur le plan énergétique ou environnementale (structure bois, ...) peut excéder la *hauteur maximale* exprimée ci-dessus en mètres sans toutefois excéder la hauteur exprimée en niveaux.

Peuvent également dépasser la *hauteur maximale* résultant des dispositions précédentes :

- des éléments techniques de faible emprise (souches de cheminée, machineries d'ascenseur...);
- des édicules en sur-hauteur destinés à souligner ou accompagner la composition architecturale du *bâtiment*, à condition qu'ils ne soient pas constitutifs de *surface de plancher* supplémentaire et que leur aspect ne portent pas atteinte aux dispositions de l'article 4.

---

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

---

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

#### 4.1.1. Principes généraux

Nonobstant les dispositions du présent article, des prescriptions spéciales pourront être formulées en vue d'assurer l'insertion du projet dans son environnement et au sein de l'opération d'ensemble réalisée sous la forme d'une Zone d'Aménagement Concerté (Z.A.C.).

L'autorisation d'urbanisme peut être refusée ou subordonnée au respect de prescriptions spéciales s'il apparaît que les *bâtiments*, par leur implantation, leur hauteur et le traitement de leurs *façades* et toitures, ne s'insèrent pas

harmonieusement dans le bâti environnant compte tenu de ses caractères dominants, ou portent atteinte à une perspective monumentale.

Cependant, cette recherche d'insertion harmonieuse au bâti environnant peut être accompagnée d'interprétations contemporaines. En outre, en ce qui concerne la hauteur et l'implantation, cette disposition n'est pas applicable lorsque les *bâtiments* respectent la *hauteur maximale* ou l'implantation obligatoire figurant au règlement graphique – Planche 2.

L'autorisation d'urbanisme peut aussi être refusée ou subordonnée au respect de prescriptions spéciales si :

- les matériaux extérieurs, par leur nature ou leurs procédés de mise en œuvre, n'assurent pas aux *bâtiments* un aspect soigné ou n'offrent pas de garanties de solidité et de bonne conservation ;
- l'action des eaux de pluie est de nature à provoquer la dégradation prématurée de l'aspect des *bâtiments* ;
- le traitement des rez-de-chaussée sur *voie* (notamment les rez-de-chaussée aveugles) est de nature à nuire à l'ambiance de la rue ou à son animation (en particulier dans les rues commerçantes et dans les axes très fréquentés par les piétons).

Les *extensions* verticales ou horizontales des *bâtiments* existants et les locaux *annexes* doivent être conçus en harmonie avec ces *bâtiments* et avec le même soin.

#### 4.1.2. Éléments techniques

Les dispositifs techniques tels que garde-corps des balcons, terrasses et toiture-terrasse, rampes de parking, édicules et gaines techniques, panneaux solaires ou photovoltaïques, antennes, descentes d'eaux pluviales, système de vidéosurveillance d'intérêt privé etc. doivent faire l'objet d'un traitement soigné afin de garantir une parfaite insertion de la *construction* dans le paysage proche et lointain et doivent être intégrés à la composition architecturale du *bâtiment*.

Les installations techniques établies en toiture (gainnes, canalisations, caissons, antennes, machineries, locaux techniques, panneaux solaires...), si elles ne peuvent être dissimulées, doivent être regroupées et faire l'objet d'un traitement qualitatif.

Les équipements et les serres de production agricole sont autorisés en saillie des toitures à condition que leur volumétrie s'insère harmonieusement dans le cadre bâti environnant.

Les antennes paraboliques et les antennes de téléphonie mobile doivent être installées de manière à limiter au maximum leur impact visuel depuis les *voies*.

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

##### Façades

Les *façades* doivent être ordonnées, notamment par le rythme et la proportion de leurs ouvertures, pour tenir compte des caractères dominants du bâti environnant.

Les différentes *façades*, notamment les *façades latérales* aveugles, doivent être traitées avec le même soin que la *façade* sur *voie* et en harmonie avec elle.

Les câbles de toute nature (électricité, téléphone, télévision...) et les éléments techniques divers (descentes d'eau, caissons de volets roulants, climatiseurs...), lorsqu'ils sont installés sur les *façades*, doivent être masqués ou intégrés à celles-ci de façon discrète et harmonieuse.

Les antennes paraboliques sont prosrites en *façades* sur *voies*.

L'emploi de matériaux de bardage (de type clin en bois naturel) de mauvaise qualité, ou la mise en œuvre de procédés d'enduction et de recouvrement des *façades* ne permettant pas d'assurer un aspect soigné ou n'offrant pas de garanties de bonne conservation (de type enduit gratté ou pierre collé) sont prosrits.

La jointure des *façades* avec les *bâtiments* contigus doit être réalisée avec soin.

Les travaux sur les *façades* existantes ne doivent pas conduire à rompre leur équilibre et leur harmonie, tenant notamment à l'homogénéité des volets et des fenêtres. En outre :

- le remplacement des cadres bâtis et ouvrants de fenêtres par d'autres plus épais est prosrit ;
- les matériaux mis en œuvre doivent s'harmoniser avec les matériaux d'origine ;
- la suppression ou l'altération de la modénature (encadrements de baies, pilastres, bandeaux, corniches, larmiers, impostes, refends, modillons, décors moulés ou sculptés...) ainsi que des éléments qui participent à la composition et à l'animation des *façades* (baies, balcons, garde-corps...) est prosrite ; l'autorisation d'urbanisme relative à des travaux de réfection ou d'adaptation d'une *façade* peut comporter des prescriptions spéciales exigeant la restitution de la modénature d'origine ou la reconstitution d'une modénature cohérente.

La réalisation de *bâtiments* nouveaux à usage d'*habitation* ou de *bureaux* doit prévoir les dispositifs constructifs permettant de réaliser des économies d'énergie, soit par le choix de matériaux performants (de type « brique monomur », structure bois,...), soit par des procédés d'isolation par l'extérieur.

### Devantures

Les devantures doivent être composées en harmonie (rythme, proportions) avec les *façades* sur lesquelles elles s'intègrent. Lorsqu'une même devanture s'étend sur plusieurs *façades* distinctes, elle doit être décomposée en autant de séquences.

Les devantures dépassant la hauteur du rez-de-chaussée sont proscrites, sauf lorsque cela correspond à une typologie caractéristique de la rue.

Les rideaux de sécurité des vitrines doivent être placés du côté intérieur de celles-ci. Sont proscrits les rideaux opaques, sauf impératifs particuliers de sécurité.

#### 4.1.4. Toitures

Lorsqu'elles présentent une surface totale de plus de 200 m<sup>2</sup>, les toitures-terrasses non accessibles des *bâtiments* nouveaux doivent comporter un système de végétalisation permanente, sauf incompatibilité technique avec l'usage des *bâtiments*. Les *bâtiments* comportant des dispositifs de production d'énergie renouvelable (panneaux solaires, ...) ou de récupération et de stockage des eaux pluviales ne sont pas soumis à cette disposition.

Les installations techniques établies en toiture (gainés, canalisations, caissons, antennes, machineries, locaux techniques, panneaux solaires...), si elles ne peuvent être dissimulées, doivent être regroupées et faire l'objet d'un traitement soigné.

Les antennes paraboliques et les antennes de téléphonie mobile doivent être installées de manière à limiter au maximum leur impact visuel depuis les *voies*.

Les grands équipements ainsi que les *bâtiments* publics ne sont pas soumis à la référence aux caractères du bâti environnant ou à l'harmonie des carrefours.

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

Article non réglementé.

#### 4.1.6. Clôtures

Doivent être respectées les conditions prévues au Livre 1 : Dispositions communes applicables à toutes les zones. Ces conditions sont complétées par les dispositions suivantes :

#### Hauteur des clôtures implantées le long des voies, publiques ou privées, existantes ou projetées et ouvertes à la circulation

La *hauteur maximale* des clôtures autorisée est de 3 m.

Les chaperons, couvertines et autres couronnements sont obligatoires sur les murs et murets maçonnés.

Sur les premiers 50 cm à compter du *terrain* naturel, les parties *pleines* des clôtures devront présenter un matériau de nature à éviter les traces d'humidité visibles, générant des efflorescences ou des salissures disgracieuses visibles depuis l'espace public.

#### Hauteur des clôtures implantées le long des autres emprises publiques et des limites séparatives

La *hauteur maximale* des clôtures autorisée est de 2 m.

Les chaperons, couvertines et autres couronnements sont obligatoires sur les murs et murets maçonnés.

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

Pour les clôtures des équipements d'intérêt collectif et services publics, les commerces et activités de service, les autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires : la hauteur des clôtures et les matériaux utilisés pourront s'adapter au contexte urbain au sein duquel s'insère l'équipement ou l'activité. La *hauteur maximale* ne devra pas excéder 2 m.

### 4.2. Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Il est imposé dans le cadre des procédés constructifs de recourir à une part identifiée de matériaux « biosourcés » (issus de la biomasse), donc renouvelables.

L'identification de la quantité de matériaux biosourcés par mètre carré de *surface de plancher* est obligatoire

---

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

---

Nonobstant les dispositions du présent article, des prescriptions spéciales pourront être formulées en vue d'assurer l'insertion du projet dans son environnement et au

sein de l'opération d'ensemble réalisée sous la forme d'une Zone d'Aménagement Concerté (Z.A.C.).

Le traitement environnemental et paysager doit être apprécié à l'échelle de la zone UR7 (espaces publics et parcelles privées) et non à l'échelle des parcelles, y compris les règles afférentes au secteur de biotope.

### 5.1. Traitement des espaces libres

Lors de la réalisation de *bâtiments* sur un *terrain* (sauf locaux *annexes*), les *espaces libres* non nécessaires à la circulation des piétons et des véhicules, au stationnement ou à la manutention, et non traités en espaces de jeux et de loisirs, doivent être traités en *espaces verts*. Les *espaces libres* doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du *terrain* et aux lieux environnants.

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*).

Lors de la réalisation de *bâtiments* sur un *terrain* (sauf locaux *annexes*), il doit être planté un arbre tige ou de haute tige pour 200 m<sup>2</sup> d'*espaces libres*. L'autorisation d'urbanisme peut restreindre ou supprimer cette obligation si, compte tenu de l'exiguïté du *terrain*, il en résulterait une atteinte grave à l'éclaircissement des *bâtiments* à réaliser sur le *terrain* ou des *bâtiments* en bon état existant sur les *terrains* voisins.

L'obligation de plantation d'arbres n'est pas applicable au domaine public portuaire ou ferroviaire.

La coupe d'un *arbre de haute tige* n'est admise que :

- Lorsqu'elle est rendue nécessaire par la réalisation de travaux immobiliers ayant fait l'objet soit d'une autorisation d'urbanisme, soit d'une déclaration d'utilité publique ou d'une déclaration de projet.
- Lorsqu'elle est rendue nécessaire pour des raisons sanitaires (arbre malade) et/ou de sécurité (arbre instable). Dans ce cas, l'arbre doit être remplacé, au même endroit ou à proximité, par un autre arbre de haute.

Dans les secteurs de biotope, les *constructions* exonérées de la part d'*espace vert* n'ont pas l'obligation de planter des arbres.

### 5.2. Part minimale de surfaces non imperméabilisées

Voir dispositions réglementaires des secteurs de biotope (Planche 1) : article 5.1.2 de la section 4 du livre 1).

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

Lorsque l'opération est implantée sur un terrain inclus dans un îlot présentant une dimension inférieure à 40 m, la surface d'espaces végétalisés doit correspondre au minimum à 10% de la surface du terrain. Elle devra être réalisée :

- soit par des *espaces verts* en pleine terre,
- soit par des *espaces verts* sur les dalles de couverture des toitures-terrasses de locaux situés en étage, comportant une hauteur minimale de terre de 30 cm.

## 6 – Stationnement

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

### 6.1. Stationnement des véhicules à moteur

Ces règles s'appliquent aux constructions nouvelles, reconstruction (sauf reconstruction à l'identique suite à sinistre ou démolition volontaire), extensions, transformations de surfaces taxables en surfaces de plancher, changements de destination et sous-destination, modification du nombre de logements dans un bâtiment affecté au logement.

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux normes imposées pour les constructions doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques, sur le terrain d'assiette ou à proximité de l'opération dans la limite d'une distance de 500 mètres de cette opération.

En cas d'impossibilité technique dûment justifiée par le pétitionnaire, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant :

- soit de l'obtention d'une concession à long terme (15 ans minimum) dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à

proximité de l'opération dans la limite d'une distance de 500 mètres de l'opération ;

- soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Pour le calcul du nombre de places de stationnement réglementairement exigé, le nombre total de places exigible est arrondi à l'unité inférieure si la décimale n'excède pas 0,5 et à l'unité supérieure si la décimale est égale ou excède 0,5.

Lorsqu'une opération comporte plusieurs destinations, le nombre d'emplacements de stationnement doit correspondre à la somme des résultats issus du mode de calcul approprié à chacune des destinations et appliqué à leur surface de plancher (SDP) respective.

Lorsqu'une aire de stationnement a été réalisée au titre des obligations du présent règlement, elle ne peut plus être prise en compte, en toute ou partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

Destinations	Nombre de places requises
Logement	0,5 place minimum / logement
Bureau	1 place maximum pour 85 m <sup>2</sup> de SDP du bâtiment dans le périmètre d'attractivité des transports collectifs structurants,  1 place minimum pour 85 m <sup>2</sup> de SDP du bâtiment en-dehors de ce périmètre.
Artisanat et commerce de détail, Restauration, Commerce de gros, Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	1 place maximum pour 40 m <sup>2</sup> de SDP du bâtiment dans le périmètre d'attractivité des transports collectifs structurants,  1 place minimum pour 40 m <sup>2</sup> de SDP du bâtiment en-dehors de ce périmètre.

Pour toutes les destinations des constructions non soumises aux normes chiffrées ci-dessus (notamment les activités industrielles et artisanales, les établissements

hôteliers, les services publics ou d'intérêt collectif, l'hébergement : maison de retraite, résidence universitaire, foyer de travailleur et de résidence autonomie, etc.), le nombre de places de stationnement doit être adapté et suffisant au regard de leurs natures, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique par rapport au réseau de transports collectifs et aux parkings publics, de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable.

Dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble : Les places de stationnement peuvent être réalisées de manière groupée à l'intérieur du périmètre et selon les phases de l'opération.

Mutualisation du stationnement : les normes précitées peuvent être réduites si les places de stationnement correspondent à des occupations alternatives. La réduction sera déterminée sur la base du gain de place obtenu grâce au foisonnement des usages. Ce gain doit être adapté et suffisant au regard des besoins, de l'occupation alternative des places par les usagers fréquentant les différents programmes desservis, d'une gestion mutualisée et banalisée de ces places. Le nombre de places à réaliser doit néanmoins être au moins égal à celui correspondant à la catégorie des locaux générant le plus de places de stationnement suivant les normes définies ci-dessus.

La taille des places devra respecter les normes en vigueur (AFNOR).

L'autorisation d'urbanisme peut être refusée ou subordonnée au respect de prescriptions spéciales si les caractéristiques des places de stationnement prévues ne garantissent pas leur fonctionnalité.

## 6.2. Stationnement des vélos

Les logements, les bureaux et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent disposer de places de stationnement pour vélos.

L'emplacement destiné au stationnement des cycles doit être :

- un espace réservé et sécurisé,
- situé de préférence au rez-de-chaussée,
- aisément accessible depuis l'espace public et les points d'entrée du bâtiment,
- clos, couvert, disposant d'un éclairage suffisant,

**UR7**

- équipé d'un système d'attache,
- d'une surface minimum de 1,5 m<sup>2</sup> par place requise.

La surface totale de l'emplacement destiné au stationnement des cycles ne peut être inférieure à 5 m<sup>2</sup>.

10% de la surface du local devra rester libre de tout équipement fixe pour permettre le stationnement des vélos grand format (vélos cargos...)

L'autorisation d'urbanisme peut être refusée ou subordonnée au respect de prescriptions spéciales si les caractéristiques des places de stationnement prévues ne garantissent pas leur fonctionnalité.

Le nombre de places requis (arrondi au nombre entier supérieur) est fixé comme suit:

Destinations	Nombre de places minimum requises
Logement	1 place par tranche entamée de 50m <sup>2</sup> SDP
Bureau	1 place par tranche entamée de 60m <sup>2</sup> SDP
Autres destinations de constructions	En considération de leur nature et de leur destination, il est demandé la réalisation de places de stationnement permettant de satisfaire les besoins des employés et/ou des clients et/ou des usagers.

- Pour les *logements* : obligation de réserver une emprise destinée au compostage des déchets fermentescibles pour une réutilisation sur site : valorisation en circuit fermé.
- Pour l'*artisanat et commerce de détail* obligation pour le constructeur de prévoir au sein des restaurants et commerces, une surface destinée au traitement des déchets fermentescibles : organisation interne, pour collecter les déchets dans des contenants adaptés.
- Pour les activités et les *bureaux* : obligation pour le constructeur de prévoir une surface SDP destinée au traitement des déchets fermentescibles et huiles usagées : organisation interne, pour collecter les déchets dans des contenants adaptés.

## CHAPITRE 3 : EQUIPEMENT ET RESEAUX

### ARTICLE 7 – Desserte par les voies publiques ou privées

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

### ARTICLE 8 – Desserte par les réseaux

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 relatives au compostage des déchets fermentescibles :



## II. ZONES DE PROJET A DOMINANTE D'ACTIVITES ECONOMIQUES

### Zones URX (n°)

#### EXTRAIT DU RAPPORT DE PRESENTATION :

Les zones URX (n°) correspondent aux secteurs de projet de zones d'activités économiques disposant d'un périmètre opérationnel de ZAC. Les projets de ZAC en cours d'aménagement ont également été intégrés à la zone URX (exemple : ZAC de la Plaine de la Ronce).



# ZONE URX5

## 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 de nature à générer :

- des nuisances importantes d'ordre acoustique, esthétique, olfactif ou autre ;
- des risques importants pour la sécurité et la santé des personnes ou pour l'intégrité des biens ;
- les commerces et services de proximité d'une surface unitaire supérieure ou égale à 500 m<sup>2</sup> de *surface de plancher* ;

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

Peuvent être autorisés sous conditions :

- Les travaux sur *constructions existantes* : lorsqu'une *construction* existante régulièrement réalisée avant l'entrée en vigueur du présent règlement n'est pas conforme à une ou plusieurs dispositions de ce règlement, ne sont admis que les adaptations, réfections, *extensions* et changements de *destination* :
  - o qui doivent rendre la *construction* existante plus conforme à ces dispositions,
  - o ou qui sont étrangers à ces dispositions.

### ARTICLE 2 - Mixité fonctionnelle et sociale

Article non réglementé.

## 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

L'implantation d'un *bâtiment* par rapport à une *voie* publique ou une *voie* privée ouverte à la circulation publique doit tenir compte des caractères dominants du bâti environnant, afin d'assurer la continuité ou le rythme du front bâti.

En l'absence d'une telle continuité ou d'un tel rythme, l'implantation d'un *bâtiment* peut être réalisée soit en limite de ces *voies*, soit en *retrait*. En cas d'implantation en *retrait*, les *bâtiments* doivent être implantés à au moins 5 m des *voies* publiques ou des *voies* privées ouvertes à la circulation publique.

Toutefois, lorsqu'un emplacement réservé pour élargissement d'une *voie* publique ou une marge de recul figure sur le document graphique – Planche 2, ou dans les orientations d'aménagement et de programmation, l'implantation des *bâtiments* doit respecter le *retrait* correspondant.

Même en l'absence d'emplacement réservé ou de marge de recul, l'autorisation d'urbanisme peut prescrire le *retrait* des *bâtiments* :

- pour améliorer la visibilité à l'angle de deux *voies* publiques ;
- pour éviter que des arbres alignés, existant sur la *voie* publique à moins de 2 m de l'*alignement* actuel, ne portent gravement atteinte aux conditions d'habitabilité ou d'utilisation des *bâtiments* à réaliser.

Les éléments de structure ou aménagements extérieurs d'une *construction* en saillie sur le domaine public peuvent être refusés si par leur aspect, leur couleur, leur volume ou la configuration de la *voie*, ceux-ci sont de nature à ne pas respecter les caractères dominants du bâti environnant ou constituent une entrave à la circulation des véhicules affectés notamment à l'entretien des *voies* ou aux services d'intervention et de secours.

Des éléments de structure ou aménagements extérieurs d'une *construction* peuvent comporter des saillies sur le domaine public d'une profondeur maximale, par rapport à l'*alignement* de la *voie* publique ou de la limite de la *voie* privée ouverte à la circulation publique, équivalente à un dixième de leur hauteur en tout point de la

*façade*, sans jamais dépasser 2 m de profondeur. Aucune saillie ne pourra être réalisée à moins de 3 m de hauteur.

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

Les grands équipements ne sont pas soumis aux dispositions ci-dessus.

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

Les *bâtiments* doivent être implantés à au moins 5 m des *limites séparatives*.

Il est possible de déroger aux dispositions qui précèdent par l'établissement conventionnel ou judiciaire d'une servitude de « cour commune ». Lorsqu'existe une telle servitude, le *retrait* du *bâtiment* ne se calcule plus par rapport à la *limite séparative* mais par rapport à la limite opposée de la « cour commune ».

Lorsqu'un *terrain* occupé par un poste de transformation de courant électrique ou de détente de gaz borde une *voie* publique ou une *voie* privée ouverte à la circulation publique, l'implantation de *bâtiments* sur les *terrains* contigus n'est – nonobstant les dispositions ci-dessus – assujettie à aucun *retrait*. Les dispositions de l'article UC6 sont applicables abstraction faite du *terrain* occupé par ce poste.

L'autorisation d'urbanisme peut être refusée ou subordonnée au respect de prescriptions spéciales si l'implantation d'un *bâtiment* par rapport aux *limites séparatives*, quand bien même serait respecté le *retrait* indiqué ci-dessus, risque de porter gravement atteinte aux conditions d'habitabilité ou d'utilisation des *bâtiments* en bon état existant sur les *terrains* voisins.

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

Article non réglementé.

## 3.3. Emprise au sol

En cas d'*extension* limitée d'un *bâtiment*, l'augmentation de la *surface de plancher* ne doit pas dépasser de plus de 20 % de la *surface de plancher* initiale à la date de l'approbation du PLU, ni être supérieure à 200 m<sup>2</sup> de *surface de plancher*.

## 3.4. Hauteur des constructions

L'autorisation d'urbanisme peut être refusée ou subordonnée au respect de prescriptions spéciales si la hauteur d'un *bâtiment*, quand bien même est respectée la *hauteur maximale* indiquée ci-dessous, risque de porter gravement atteinte aux conditions d'habitabilité ou d'utilisation des *bâtiments* en bon état existant sur les *terrains* voisins.

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 *bâtiments* à l'égout de toiture ou à l'*acrotère* est de 20 m.

Des éléments techniques de faible emprise (souches de cheminée...) peuvent toutefois dépasser cette *hauteur maximale*.

Une oblique ascendante à 45° (par rapport à l'horizontale), prenant appui sur l'égout de toiture ou l'*acrotère*, détermine un volume dans lequel peut être réalisé :

- soit une toiture à deux ou quatre versants comportant un niveau de comble ; une pente supérieure à 45° est admise afin d'assurer une meilleure intégration parmi les toitures environnantes ;
- soit un étage en retiré.

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

Les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas soumis aux dispositions ci-dessus.

---

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

---

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

#### 4.1.1. Principes généraux

L'autorisation d'urbanisme peut être refusée ou subordonnée au respect de prescriptions spéciales s'il apparaît que les *bâtiments*, par leur implantation, leur hauteur ou le traitement de leurs *façades* et toitures, ne s'insèrent pas harmonieusement dans le bâti environnant compte tenu de ses caractères dominants, ou portent atteinte à une perspective monumentale.

### 4.1.2. Éléments techniques

Les câbles de toute nature (électricité, téléphone, télévision...) et les éléments techniques divers (descentes d'eau, caissons de volets roulants, climatiseurs...), lorsqu'ils sont installés sur les *façades*, doivent être masqués ou intégrés à celles-ci de façon discrète et harmonieuse.

### 4.1.3. Aspect général des bâtiments et matériaux

L'autorisation d'urbanisme peut aussi être refusée ou subordonnée au respect de prescriptions spéciales si :

- les matériaux extérieurs, par leur nature ou leurs procédés de mise en œuvre, n'assurent pas aux *bâtiments* un aspect soigné ou n'offrent pas de garanties de solidité et de bonne conservation ;
- l'action des eaux de pluie est de nature à provoquer la dégradation prématurée de l'aspect des *bâtiments*.

Les *extensions* verticales ou horizontales des *bâtiments* existants et les locaux *annexes* doivent être conçus en harmonie avec ces *bâtiments* et avec le même soin.

L'emploi de matériaux de bardage (de type clin en bois naturel) de mauvaise qualité, ou la mise en œuvre de procédés d'enduction et de recouvrement des *façades* ne permettant pas d'assurer un aspect soigné ou n'offrant pas de garanties de bonne conservation (de type enduit gratté ou pierre collé) sont proscrits.

La réalisation de *bâtiments* nouveaux à usage d'*habitation* ou de *bureaux* doit prévoir les dispositifs constructifs permettant de réaliser des économies d'énergie, soit par le choix de matériaux performants (de type « brique monomur », structure bois,...), soit par des procédés d'isolation par l'extérieur.

### 4.1.4. Toitures

Les toitures doivent s'insérer harmonieusement dans le bâti environnant en tenant compte de ses caractères dominants.

Les installations techniques établies en toiture (gainés, canalisations, caissons, antennes, machineries, locaux techniques, panneaux solaires...), si elles ne peuvent être dissimulées, doivent être regroupées et faire l'objet d'un traitement soigné.

Lorsqu'elles présentent une surface totale de plus de 200 m<sup>2</sup>, les toitures terrasses non accessibles des *bâtiments* nouveaux doivent comporter un système de végétalisation permanente, sauf incompatibilité technique avec l'usage du *bâtiment*. Les *bâtiments* comportant des dispositifs de production d'énergie renouvelable (panneaux solaires,

...) ou de récupération et de stockage des eaux pluviales ne sont pas soumis à cette disposition.

### 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.

Des *clôtures* végétales doivent être réalisées en bordure des *voies* publiques ou des *voies* privées ouvertes à la circulation publique. Elles peuvent être doublées de *clôtures* non végétales qui ne peuvent comporter de parties *pleines* de plus de 1,5 m de hauteur.

Les *clôtures* non végétales et murs de soutènement réalisés en *limite séparative* ne peuvent dépasser en parties *pleines* 3,5 m de hauteur à compter du sol naturel. L'autorisation d'urbanisme peut cependant être refusée ou subordonnée au respect de prescriptions spéciales si la nature et/ou la hauteur de la *clôture* risquent de porter gravement atteinte aux conditions d'habitabilité ou d'utilisation des *bâtiments* en bon état existant sur les *terrains* voisins.

## 4.2. Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Les *bâtiments* nouveaux à *destination* de *logements*, de *bureaux*, ainsi que les équipements d'intérêt collectif et services publics recevant du public doivent respecter les performances énergétiques de la classe A de la classification officielle des niveaux de consommation annuelle d'énergie primaire des *bâtiments*, correspondant à une consommation moyenne maximale d'énergie définie par le label Bâtiment Basse Consommation (BBC) modulé de 65 Kwh/m<sup>2</sup> de plancher/an.

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

### 5.1. Traitement des espaces libres

Lors de la réalisation de *bâtiments* sur un *terrain* (sauf locaux *annexes*), les *espaces libres* non nécessaires à la circulation des piétons et des véhicules, au stationnement ou à la manutention doivent être traités en *espaces verts*.

Lors de la réalisation de *bâtiments* sur un *terrain* (sauf locaux *annexes*), il doit être planté un arbre tige ou de haute tige pour 100 m<sup>2</sup> d'*espaces libres*. L'autorisation d'urbanisme peut restreindre ou supprimer cette obligation si, compte tenu de l'exiguïté du *terrain*, il en résulterait une atteinte grave à l'éclairage des *bâtiments* à réaliser sur le *terrain* ou des *bâtiments* en bon état existant sur les *terrains* voisins.

La coupe d'un arbre à haute tige n'est admise que :

- Lorsqu'elle est rendue nécessaire par la réalisation de travaux immobiliers ayant fait l'objet d'une autorisation d'urbanisme.
- Lorsqu'elle est rendue nécessaire pour des raisons sanitaires (arbre malade) et/ou de sécurité (arbre instable). Dans ce cas, l'arbre doit être remplacé, au même endroit ou à proximité, par un autre arbre de haute tige.

Dans les secteurs de biotope, les *constructions* exonérées de la part d'*espace vert* n'ont pas l'obligation de planter des arbres.

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

L'obligation de plantation d'arbres n'est pas applicable au domaine public portuaire ou ferroviaire.

## 5.2. Part minimale de surfaces non imperméabilisées

Voir dispositions réglementaires des secteurs de biotope (Planche 1) : article 5.1.2 de la section 4 du livre 1).

## ARTICLE 6 – Stationnement

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

### 6.1. Stationnement des véhicules à moteur

Ces règles s'appliquent aux *constructions* nouvelles, *reconstruction* (sauf *reconstruction à l'identique* suite à sinistre ou démolition volontaire), *extensions*, transformations de surfaces taxables en *surfaces de plancher*, changements de *destination* et *sous-destination*, modification du nombre de *logements* dans un *bâtiment* affecté au *logement*.

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux normes imposées pour les constructions doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques, sur

le terrain d'assiette ou à proximité de l'opération dans la limite d'une distance de 500 mètres de cette opération.

En cas d'impossibilité technique dûment justifiée par le pétitionnaire, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant :

- soit de l'obtention d'une concession à long terme (15 ans minimum) dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération dans la limite d'une distance de 500 mètres de l'opération ;
- soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Pour le calcul du nombre de places de stationnement réglementairement exigé, le nombre total de places exigible est arrondi à l'unité inférieure si la décimale n'excède pas 0,5 et à l'unité supérieure si la décimale est égale ou excède 0,5.

Lorsqu'une opération comporte plusieurs *destinations*, le nombre d'emplacements de stationnement doit correspondre à la somme des résultats issus du mode de calcul

<i>Destinations</i>	Nombre de places minimum requises
<i>Logement</i>	0,8 place / logement  0,5 place / <i>logement</i> locatif financé avec un prêt aidé de l'Etat
<i>Bureau</i>	Par tranche entamée de 100 m <sup>2</sup> SDP :  Mini 0,5 place  Maxi 1 place
<i>Artisanat et commerce de détail, Restauration, Commerce de gros, Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle</i>	Par tranche entamée de 100 m <sup>2</sup> SDP :  A partir de 500m <sup>2</sup> :  Mini 1 place  Maxi 1,5 place

approprié à chacune des *destinations* et appliqué à leur *surface de plancher* respective.

Lorsqu'une aire de stationnement a été réalisée au titre des obligations du présent règlement, elle ne peut plus être prise en compte, en toute ou partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

Pour toutes les *destinations* des *constructions* non soumises aux normes chiffrées ci-dessus (notamment les activités *industrielles* et *artisanales*, les établissements hôteliers, les services publics ou d'intérêt collectif, *l'hébergement* : maison de retraite, résidence universitaire, foyer de travailleur et de résidence autonomie, etc.), le nombre de places de stationnement doit être adapté et suffisant au regard de leurs natures, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique par rapport au réseau de transports collectifs et aux parkings publics, de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable.

Dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble : Les places de stationnement peuvent être réalisées de manière groupée à l'intérieur du périmètre et selon les phases de l'opération.

Mutualisation du stationnement : les normes précitées peuvent être réduites si les places de stationnement correspondent à des occupations alternatives. La réduction sera déterminée sur la base du gain de place obtenu grâce au foisonnement des usages. Ce gain doit être adapté et suffisant au regard des besoins, de l'occupation alternative des places par les usagers fréquentant les différents programmes desservis, d'une gestion mutualisée et banalisée de ces places. Le nombre de places à réaliser doit néanmoins être au moins égal à celui correspondant à la catégorie des locaux générant le plus de places de stationnement suivant les normes définies ci-dessus.

La taille des places devra respecter les normes en vigueur (AFNOR)

L'autorisation d'urbanisme peut être refusée ou subordonnée au respect de prescriptions spéciales si les caractéristiques des places de stationnement prévues ne garantissent pas leur fonctionnalité.

## 6.2. Stationnement des vélos

Les logements, les bureaux et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent disposer de places de stationnement pour vélos.

L'emplacement destiné au stationnement des cycles doit être :

- un espace réservé et sécurisé,

- situé de préférence au rez-de-chaussée,
- aisément accessible depuis l'espace public et les points d'entrée du bâtiment,
- clos, couvert, disposant d'un éclairage suffisant,
- équipé d'un système d'attache,
- d'une surface minimum de 1,5 m<sup>2</sup> par place requise.

La surface totale de l'emplacement destiné au stationnement des cycles ne peut être inférieure à 5 m<sup>2</sup>.

10% de la surface du local devra rester libre de tout équipement fixe pour permettre le stationnement des vélos grand format (vélos cargos...)

L'autorisation d'urbanisme peut être refusée ou subordonnée au respect de prescriptions spéciales si les caractéristiques des places de stationnement prévues ne garantissent pas leur fonctionnalité.

Le nombre de places requis (arrondi au nombre entier supérieur) est fixé comme suit :

Destinations	Nombre de places minimum requises
Logement	1 place par tranche entamée de 50m <sup>2</sup> SDP
Bureau	1 place par tranche entamée de 60m <sup>2</sup> SDP
Autres destinations de constructions	En considération de leur nature et de leur destination, il est demandé la réalisation de places de stationnement permettant de satisfaire les besoins des employés et/ou des clients et/ou des usagers.

## 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 :

### Voies de desserte des terrains

L'autorisation d'urbanisme peut être refusée si les *voies* de desserte du *terrain* apparaissent inadaptées :

- aux déplacements de personnes ainsi qu'aux transports, chargements et déchargements de marchandises générés par l'utilisation du sol envisagée (compte tenu notamment, pour les *bâtiments*, de leur *destination*, de leur importance et des aménagements prévus sur le *terrain*),
- à l'intervention des engins de secours et de lutte contre l'incendie.

### Accès à l'intérieur des terrains

L'autorisation d'urbanisme peut être refusée ou subordonnée au respect de prescriptions spéciales si :

- les débouchés du *terrain* sur les *voies* de desserte sont susceptibles de présenter une gêne importante pour la circulation publique ou de présenter un risque important pour les utilisateurs de ces débouchés ou pour les usagers des *voies* de desserte ;
- le nombre et la largeur des débouchés paraissent excessifs compte tenu de l'utilisation du sol envisagée (notamment, s'agissant des *bâtiments*, de leur *destination* et de leur importance) et des exigences de fluidité et de sécurité de la circulation sur les *voies* de desserte ;
- le nombre et la localisation des débouchés paraissent inadaptés compte tenu des éléments de mobiliers urbains et des places de stationnement matérialisées ou susceptibles d'être matérialisées sur les *voies* de desserte ;
- les *voies* internes apparaissent inadaptées à l'intervention des engins de secours et de lutte contre l'incendie.

---

## ARTICLE 8 – Desserte par les réseaux

---

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

