

## ZONE UP

### EXTRAIT DU RAPPORT DE PRESENTATION :

La zone UP correspond aux parcs urbains de la Métropole ayant une attractivité à l'échelle intercommunale comme le jardin des plantes de Rouen, le parc des Bruyères, les quais de Seine à Oissel. Cette zone couvre de grands espaces avec une faible densité bâtie.

## 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

Toutes les occupations et utilisations du sol non-mentionnées à l'article 1.2 sont interdites.

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

Peuvent être autorisés les *constructions*, installations et usages des sols suivants à condition qu'ils soient compatibles avec la vocation principale de la zone et s'insèrent dans une composition paysagère adaptée au site :

- Les exhaussements et affouillements du sol, à condition :
  - o Qu'ils ne portent pas atteinte à l'environnement et à l'aspect paysager, et
  - o Qu'ils soient rendus nécessaires pour :
    - la recherche ou la mise en valeur d'un site ou de ses vestiges archéologiques,
    - ou pour la réalisation d'ouvrages hydrauliques,
    - ou pour des raisons fonctionnelles ou de raccordement aux réseaux,
    - ou lorsqu'ils sont liés à une occupation du sol admise ou nécessaire à l'urbanisation, dans la mesure où cela ne remet pas en cause la topographie naturelle générale du site.
- 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*, installations, travaux et ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sous réserve qu'ils soient utiles à la réalisation d'infrastructures et des réseaux (station de pompage, relais hertzien, pylône de télécommunication, ligne de transport ou de distribution et transformateur d'électricité, station d'épuration, *constructions*, installations et aménagements nécessaires à la gestion et à l'exploitation des routes, autoroutes et infrastructures de transport en commun, et aux aires de service et de repos, etc.) et qu'ils ne pourraient être implantés en d'autres lieux et sous réserve de veiller à leur bonne intégration paysagère.
- Les *constructions*, installations, aménagements à condition qu'ils soient nécessaires à la mise en valeur et à la gestion technique, administrative et écologique des sites.
- L'implantation de nouvelles antennes relais dans un périmètre de plus de 100 m autour des établissements sensibles existants (hôpitaux, maternités, établissements accueillant des enfants...)
- Les *constructions* à usage d'*habitation*, sous réserve qu'elles soient exclusivement destinées au gardiennage.
- Les *constructions*, installations, aménagements d'équipements d'intérêt collectif et de services publics.
- Les *constructions*, installations, aménagements à condition qu'ils soient nécessaires à l'accueil et à l'agrément du public.
- Les commerces et activités de service en lien avec les activités de loisirs, récréatives et le tourisme dans le respect de la préservation des équilibres écologiques, de la qualité du cadre paysager et des espaces naturels
- Les *constructions* à usage d'*exploitation agricole* dans le cadre de l'*agriculture urbaine* ne générant pas de périmètre de protection au titre des installations classées pour la protection de l'environnement et qu'elles soient compatibles avec le fonctionnement du site.

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

L'*extension* et l'aménagement des *constructions* et installations existantes à la date d'approbation du PLU sous réserve que ces modifications s'insèrent harmonieusement au cadre environnement aux vocations et *destinations* principales de la zone.

### ARTICLE 2 - Mixité fonctionnelle et sociale

Article non réglementé

## CHAPITRE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

### ARTICLE 3 - Volumétrie et implantation des constructions

Les *constructions* doivent respecter les conditions prévues à l'article 3 des sections 4 et 5 du Livre 1 : Dispositions communes applicables à toutes les zones, précisées par les dispositions suivantes :

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

Pour l'implantation le long des *voies*, publiques ou privées, existantes ou projetées, ouvertes à la circulation automobile et le long des *emprises publiques* :

Toute construction, installation ou aménagement nouveau doit respecter les indications graphiques figurant au règlement graphique – Planche 2.

En l'absence de celles-ci, les *constructions* doivent s'implanter soit à l'*alignement*, soit à une distance minimale de 3 m de l'*alignement*.

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

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Dans le cas de *terrains* bordés de plusieurs *voies*, la règle s'applique le long de l'une des *voies* au moins.

Des implantations différentes sont autorisées dans les cas suivants :

- Pour assurer la préservation d'une composante végétale identifiée au plan de zonage (arbre remarquable, haie, bois, etc.) ou d'un élément de patrimoine identifié règlement graphique Planche 1.
- Pour la *construction* d'équipements d'intérêt collectifs et services publics et pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, à condition que leur fonction suppose une implantation différente

pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité et que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti ou à l'environnement.

- Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie).
- Pour permettre l'aménagement ou l'*extension* d'une *construction existante* à la date d'approbation du PLU, implantée différemment des règles définies au sein de la zone dès lors que cette *extension* est réalisée dans la continuité de la *construction* existante ou selon un recul supérieur à celle-ci.

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

Les *constructions* peuvent s'implanter sur les limites séparatives.

En cas de *retrait*, elles doivent observer une distance au moins égale à la moitié de la *hauteur* de la *construction*, avec un minimum de 3 m vis-à-vis de la *limite séparative* (soit  $L \geq H/2$  et  $\geq 3$  m).

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

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Des implantations différentes sont autorisées dans les cas suivants :

- En cas de *terrain* contigu aux zones mixtes à dominante habitat, le *retrait* doit être au moins égal à :
  - o la moitié de la *hauteur* de la *construction* pour les *bâtiments* d'une *hauteur* maximale égale ou inférieure à 10 m
  - o 5 mètres pour les *bâtiments* d'une *hauteur* maximale supérieure à 10 m.
- Pour assurer la préservation d'une composante végétale identifiée au plan de zonage (arbre remarquable, haie, bois, etc.) ou d'un élément de patrimoine identifié au plan de zonage,
- Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie).

## Zone UP

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

L'implantation de toute construction, installation et ouvrage doit permettre sa bonne insertion dans le site et le paysage environnant, tenir compte des espaces collectifs qui le bordent ou qui l'environnent et garantir les continuités urbaines.

### 3.4. Emprise au sol

Article non réglementé

### 3.5. Hauteur des constructions

La *hauteur* des *constructions*, installations ou ouvrages, ainsi que la forme et le traitement des volumes de toiture d'un *bâtiment*, doit tenir compte des caractères dominants du bâti environnant, afin d'assurer la continuité ou le rythme volumétrique du front bâti. La *hauteur* de toute construction, installations ou ouvrages doit également respecter le paysage naturel au sein duquel ils s'insèrent.

Sous réserve de contraintes techniques et de fonctionnement propre à chaque équipement, il est recherché la prise en considération :

- avec les *hauteurs* de façade des *constructions* implantées dans la zone,
- une adaptation à la *hauteur* des *constructions* voisines dès lors que la *construction* s'insère dans un front bâti constitué.

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 *constructions* est non réglementée.

## 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*, installations ou aménagements, tant du point de vue de leur situation, de leur volume que de leur aspect, ne doivent porter atteinte ni au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, ni aux perspectives monumentales et doivent s'insérer harmonieusement au bâti et au paysage environnants en tenant compte de leur caractère dominant.

Les *bâtiments*, *annexes* et *extensions* doivent participer d'une même composition architecturale par leurs volumes et leur traitement.

Les principes architecturaux suivants doivent être respectés : harmonie des volumes, formes et couleurs en accord avec les *constructions* existantes (matériaux, pente de toits, éléments de toiture).

Des formes architecturales d'expression contemporaine peuvent également être autorisées si elles s'insèrent harmonieusement dans le paysage environnant.

#### 4.1.2. Éléments techniques

Les dispositifs techniques tels que rampes de parking, édicules et gaines techniques, panneaux solaires ou photovoltaïques, antennes, descentes d'eaux pluviales 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*.

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

Toute utilisation de matériaux légers susceptibles de donner un aspect provisoire est interdite. Les matériaux, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les *façades* et les pignons des *constructions* ni sur les *clôtures*.

## Zone UP

### 4.1.4. Toitures

Les toitures terrasses sont autorisées. Elles doivent présenter un aspect architectural de qualité et s'intégrer aux lieux avoisinants.

Lorsque la toiture-terrasse présente une surface continue d'au minimum 150 m<sup>2</sup> carrés, elle doit être végétalisée sauf pour des raisons de sécurité ou de fonctionnalité 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 *clôtures* doivent respecter les conditions prévues à l'article 4.1.6 de la section 5 du Livre 1 : Dispositions communes applicables à toutes les zones. Ces conditions sont complétées par les dispositions suivantes :

Les *clôtures* doivent avoir une *hauteur* adaptée à l'usage des *constructions* et à leur environnement.

---

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

---

### 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.

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 règlement écrit pièce n°4.1.2.2).

L'implantation des *constructions* doit respecter les arbres existants sur le *terrain*. Ceux qui ne peuvent être maintenus doivent être remplacés par un nombre au moins égal d'arbres.

### 5.2. Part minimale de surfaces non imperméabilisées

Au moins 80% de la surface du *terrain* doit être traitée en *espaces verts*.

---

## ARTICLE 6 – Stationnement

---

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

## CHAPITRE 3 : EQUIPEMENTS 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.

