

## **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB**

### **ZONE D'HABITAT A DOMINANTE INDIVIDUEL**

**La zone UB correspond à des secteurs déjà très largement bâtis et à vocation d'habitat, avec une forte prédominance de l'habitat individuel.**

**Elle inclut ponctuellement des ensembles d'habitat collectif, dont certains déjà engagés dans le processus de renouvellement urbain (cités Hartmann, Thorez, Verlaine) et certains grands équipements implantés sur la commune (Parc Omnisports Gagarine, Centre Hospitalier du Rouvray).**

**Cette zone incorpore notamment la bande bâtie composée entre le bourg ancien et le grand axe Croizat/Val l'Abbé, Bic Aubert, le centre du quartier Houssière/Vente Olivier, le nouveau quartier des Cateliers et la bordure des grands axes du quartier Madrillet.**

**Le règlement qui s'y applique vise à préserver la vocation d'habitat à dominante individuel, tout en facilitant une densification mesurée, par la construction de logements individuels ou individuels superposés plus denses et la possibilité de petits immeubles collectifs ponctuels.**

**Cette réglementation doit également permettre la poursuite du processus de renouvellement urbain déjà engagé sur les sites collectifs sensibles.**

**Elle comprend un secteur UB<sub>IR</sub> correspondant à la bande déclarée d'utilité publique telle que définie dans le plan général des travaux annexé au décret en Conseil d'Etat prononçant la déclaration d'utilité publique du projet de contournement Est de Rouen-Liaison A28-A13.**

## **ARTICLE UB-1 : Types d'occupation ou d'utilisation des sols interdits**

### **Dans la zone UB et en dehors des secteurs UB<sub>IR</sub>**

#### **1.1 Sont interdits :**

- L'implantation, l'extension ou la modification des installations classées pour la protection de l'environnement sauf celles indiquées à l'article UB-2
- Les constructions à usage d'activités industrielles
- Les affouillements, exhaussements de sols, non liés à une opération de construction ou d'aménagement paysager ou à des travaux d'infrastructures routières ; les exploitations de carrière.
- Le camping et le stationnement des caravanes (à l'exclusion du simple garage de caravane individuel et des aires d'accueil publiques spécifiquement aménagées et expressément validées par la Ville comme intégrables à leur environnement urbain et paysager).
- L'implantation des constructions d'habitation légères (mobil home...) et en général de toutes constructions à caractère précaire ou provisoire, sauf celles nécessitées transitoirement pour le bon fonctionnement des équipements publics.
- Les dépôts de toute nature (ferrailles, matériaux, déchets ou véhicules désaffectés) et notamment ceux susceptibles d'apporter des pollutions ou nuisances.
- La création ou l'extension d'entrepôts non liés directement à une activité de commerce de vente au détail sur le même terrain.

### **Dans le secteur UB<sub>IR</sub>**

#### **1.2 Sont interdits :**

- Tous types d'occupation et d'utilisation du sol, à l'exception de ceux visés au point 2.2 de l'article UB-2

## **ARTICLE UB-2 : Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à conditions particulières**

### **Dans la zone UB et en dehors des secteurs UB<sub>IR</sub>**

#### **2.1 Sont autorisés :**

- Les installations classées au titre de la protection de l'environnement, à condition qu'elles soient nécessaires à la vie quotidienne et offrent toutes garanties de protection contre des nuisances directes ou induites.
- L'extension des entreprises existantes comportant des installations classées au titre de la protection de l'environnement, à condition que celle-ci n'excède pas 20 % de la surface au sol existante à la date d'approbation du présent P.L.U., qu'elle ne soit pas de nature à aggraver les nuisances et que leur aspect extérieur soit compatible avec le cadre bâti environnant
- Dans les secteurs définis par le plan annexé, les constructions nouvelles destinées à l'habitation devront respecter, vis à vis des voies indiquées sur ce plan, les normes d'isolement acoustique prévues par l'arrêté interministériel du 6 octobre 1978 modifié.

- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

### **Dans les secteurs UB<sub>TR</sub>**

#### **2.2 Sont seuls autorisés :**

- Les projets routiers et autoroutiers déclarés d'utilité publique
- Toutes les créations et tous les rétablissements routiers liés à ces projets.
- Tout équipement, tout ouvrage, tout affouillement, tout exhaussement, tout bâtiment, toute construction ou tout aménagement lié à la création, à l'exploitation, ou à la gestion de ces infrastructures.
- Pour les constructions existantes les travaux d'entretien et de confortement concernant les façades et huisseries, les toitures et les clôtures.

### **ARTICLE UB-3 : Accès et voirie**

#### **3.1 Accessibilité des voiries ouvertes à la circulation publique aux handicapés et aux personnes à mobilité réduite**

La création ou l'aménagement des voiries ouvertes au public doivent respecter les dispositions légales et réglementaires en vigueur lors de la demande d'autorisation d'urbanisme (décrets n°99-756, 99-757 et 2006-1658 et arrêtés du 31 août 1999 et du 15 janvier 2007, éventuellement modifiés).

#### **3.2 Conditions de desserte par les voies publiques ou privées**

- Pour être constructible un terrain doit avoir un accès direct et en pleine propriété à une voie publique ou privée aménagée. Cet accès doit avoir une largeur minimale de 3m pour les habitations individuelles.
- Toutefois, en cas de division parcellaire, une parcelle constructible créée et une seule, pourra être desservie par une servitude de passage juridiquement constituée donnant accès à une voie publique ou privée aménagée, sous réserve que ladite servitude soit suffisamment dimensionnée et qu'elle ne desserve qu'un seul logement supplémentaire
- Les caractéristiques des accès doivent correspondre à la destination de ceux-ci et permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, notamment quant à la lutte contre l'incendie, la protection civile et la collecte des déchets ménagers.
- Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance de la circulation générale et du trafic y accédant, de façon à éviter toute réduction de sa fluidité et tout danger pour la circulation générale. Toutes dispositions doivent être prises pour assurer la visibilité des véhicules sortant des propriétés.
- Les rampes d'accès aux garages doivent être aménagées de manière à limiter leur perception depuis la voie publique et assurer une sécurité suffisante vis à vis de celle-ci. A défaut de pouvoir respecter ces contraintes, l'aménagement de garage en sous-sol pourra être interdit au niveau du permis de construire.
- Les voies ou rampes d'accès aux futures habitations et notamment aux sous-sols doivent être conçues de façon à éviter que les eaux pluviales des voiries ne les inondent.

- Le nombre et le positionnement des accès véhicules à la voie publique pourront être limité ou imposé en fonction des contraintes liées aux circulations piétonnes, deux roues et automobiles, à la sécurité publique ou au stationnement sur la voie publique considérée.
- En outre, lorsqu'un terrain est riverain d'une ou plusieurs voies, l'accès sur celle des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

### **3.3 Caractéristiques des voiries**

- Les voies en impasse, lorsqu'elles desservent plus de deux immeubles doivent permettre aux véhicules, notamment des services publics, de faire demi-tour, conformément aux prescriptions réglementaires de la CREA.
- Pour les voies d'une longueur inférieure à 60m et supportant un faible trafic, le retournement pourra toutefois s'opérer avec une marche arrière (dispositif en patte d'oie), sous condition de l'aménagement d'une aire de présentation des containers de déchets ménagers en entrée de l'impasse.
- Les voies même privées auront en principe une emprise minimale de 8 m, comportant une chaussée de 5 m et deux trottoirs de 1,50 m.
- Toutefois, pour les voies ayant une vocation exclusive de desserte d'un groupe limité d'immeubles, des caractéristiques différentes pourront être autorisées et même imposées, dans le cadre d'un parti d'aménagement d'ensemble (voie mixte, cour urbaine, retraitement de cour commune...). Le parti d'aménagement proposé et les modalités fonctionnelles des ouvrages devront être clairement explicités, au niveau de la demande d'autorisation d'urbanisme.
- Les caractéristiques de structure des ouvrages de voirie devront être adaptées à la nature et à l'importance du trafic qu'ils seront destinés à supporter. Les chaussées ainsi que les trottoirs seront revêtus en enrobés. Toutefois l'emploi d'autres matériaux de revêtement de qualité au moins équivalente pourra être autorisé et même demandé, s'ils correspondent à un souci d'assurer l'unité paysagère du quartier considéré.
- Pour les voies spécifiques traitées en espace partagé multifonctionnel (voie mixte, cour urbaine, cour commune...), l'utilisation de matériaux différenciés pourra être imposée, ainsi que la mise en place de mobilier urbain (bornes, signalétique particulière, bancs, jardinières fixes...), de manière à assurer la sécurité des usagers et un fonctionnement des ouvrages conforme au parti d'aménagement retenu.
- Les voies et cheminements piétonniers devront être traités de manière à assurer leur utilisation normale et revêtus en enrobé rouge (ou matériaux de qualité au moins équivalente).
- Les voies et espaces collectifs créés ou aménagés devront être pourvus d'un éclairage notamment destiné à assurer la sécurité des usagers. Le matériel utilisé devra s'intégrer à l'environnement et présenter les garanties nécessaires à sa pérennité et à un entretien normal.
- Les groupes de garages individuels de plus de 5 garages doivent être disposés autour d'une cour ou d'une voie d'évolution, traitée suivant les prescriptions ci-dessus et ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique.

## **ARTICLE UB-4 : Desserte par les réseaux**

Toute construction ou installation nouvelle doit être desservie par les divers réseaux pour satisfaire aux besoins de ses futurs usagers et répondre aux exigences en matière de santé, d'hygiène et de sécurité publiques.

Le permis de construire ou le permis d'aménager peuvent être refusés en cas de réseaux publics insuffisants et en l'absence d'un programme d'équipements publics ou privés suffisamment précis.

La desserte en réseaux des terrains situés dans le périmètre de la ZAC du Madrillet sera assurée par l'aménageur de la ZAC, conformément au dossier de réalisation de ladite ZAC. Les projets techniques relatifs aux réseaux à créer seront soumis à l'agrément de la Ville avant l'engagement des travaux.

### **4.1 Alimentation en eau potable**

- Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement sous pression ayant des caractéristiques suffisantes à satisfaire les besoins des usagers dans le cadre du règlement de service d'eau potable.
- Les aménagements réalisés pour l'alimentation de collectif ou de lotissement doivent satisfaire aux recommandations de la Métropole pour leur raccordement et leur éventuelle rétrocession.
- Toutes les obligations réglementaires doivent être satisfaites.
- Le temps de séjour moyen de l'eau dans le branchement avant le compteur ou dans l'extension de réseau ne pourra pas dépasser 24 heures.

### **4.2 Défense contre l'incendie**

- Toute construction doit pouvoir être défendue contre l'incendie en correspondance avec l'analyse de risque établie selon le référentiel national et le schéma directeur départemental de la Défense Extérieure Contre l'Incendie.
- Le réseau d'eau potable pourra être mis à disposition pour assurer une alimentation en eau dans les limites de la compatibilité avec le service de distribution d'eau potable et de l'économie financière au regard d'autres moyens.

### **4.3 Assainissement**

Toute construction, installation nouvelle ou aménagement par changement d'affectation doit être pourvu d'un réseau séparatif, eaux usées / eaux pluviales.

#### **4.3.1 Eaux pluviales**

- Toute construction nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Toutes les obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau (MRN) doivent être satisfaites. Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux.
- Conformément aux articles 640 et 641 du Code Civil, les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

- Toute construction ou installation nouvelle devra comporter une gestion intégrée des eaux pluviales à la parcelle ou à l'échelle d'une opération groupée.
- Le pétitionnaire d'une opération individuelle ou groupée devra faire réaliser par une société spécialisée, une étude de dimensionnement de ces dispositifs dans laquelle la perméabilité des sols sera prise en compte de manière à ce qu'ils puissent se vidanger en moins de 48H.
- Les eaux pluviales de toitures et de ruissellement (voies et parkings, terrasses ...) devront être recueillies, stockées et sauf impossibilité technique. En l'absence d'exécutoire, les eaux pluviales seront totalement infiltrées à la parcelle sans aucun ruissellement sur les propriétés voisines.
- Des dispositifs particuliers de prétraitement tels que dessableurs ou déshuileurs, notamment à l'exutoire des parkings, pourront être imposés.
- En l'attente du zonage pluvial réglementaire, les dispositifs seront dimensionnés sur la base des événements pluviométriques centennaux.
- Seules les eaux pluviales résiduelles qui ne peuvent être absorbées par le terrain seront dirigées vers le réseau public d'assainissement pluvial lorsqu'il existe, avec un débit de rejet maximum de 2 l/s/ha aménagé.
- Il est recommandé de recueillir et de stocker les eaux pluviales en vue de les réutiliser notamment pour la défense incendie et l'arrosage des espaces verts. Le stockage s'effectuera par une cuve enterrée, ou bien intégrée esthétiquement et non visible de la voie publique.

#### **4.3.2 Eaux usées**

- Toute construction nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Toutes les obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau (MRN) doivent être satisfaites. Toute construction doit évacuer ses eaux ou matières usées sans aucune stagnation par des canalisations souterraines, au réseau public en respectant ses caractéristiques.
- Toute évacuation d'eaux usées ou d'effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux, est interdite.
- L'évacuation des eaux usées non domestiques est subordonnée à un prétraitement conformément à la réglementation en vigueur et au règlement de service Assainissement de la Métropole.
- En l'absence de réseau et seulement dans ce cas, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines vers des dispositifs d'assainissement autonome conformes aux règlements sanitaires en vigueur et adaptés aux caractéristiques du sol du terrain. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être raccordés sur le réseau collectif dès sa réalisation.

#### **4.3.3 Assainissement non collectif (ANC)**

- Tout propriétaire d'un immeuble existant ou à construire doit non desservi par le réseau public de collecte des eaux usées doit présenter au Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) son projet d'installation du dispositif d'assainissement non collectif préalablement au dépôt de permis de construire, pour contrôle de la conception de l'implantation, et le cas échéant, la mise en conformité de son installation.

- Le système d'assainissement non collectif doit permettre la préservation de la qualité des eaux superficielles et souterraines, et répondre aux prescriptions techniques du règlement de service de la Métropole ainsi qu'aux dispositions de l'arrêté ministériel en date du 7 mars 2012.

#### **4.4 Réseaux électriques et de télécommunications**

- Toute construction ou installation doit être raccordée en souterrain aux réseaux publics d'électricité.
- Lorsque les lignes électriques, téléphoniques et câblées sont enterrées, ou lorsque leur enfouissement est prévu par la commune, les branchements privés à ces réseaux doivent l'être également.
- Les ouvrages de surface (transformateurs et coffrets notamment) doivent être intégrés à l'environnement urbain existant, tant au niveau de leur localisation que de leur aspect extérieur.

#### **4.5 Déchets ménagers**

- Toute construction devra être aménagée de manière à permettre un tri sélectif des déchets à l'échelle de la parcelle ou de l'opération groupée dont elle dépend.
- Une aire de présentation des containers de déchets ménagers sera si nécessaire aménagée, en dehors de l'emprise des voiries, de manière à permettre la collecte sans manœuvre de marche arrière pour les véhicules (CRAM R-437).
- Les impasses devront disposer à leur extrémité d'une aire de retournement permettant aux véhicules de collecte de réaliser un demi-tour sans manœuvre (rond-point, parking...).
- Les locaux artisanaux, commerciaux, industriels et les bureaux doivent disposer de leurs propres installations adaptées au stockage et à la collecte des déchets non ménagers liés à leur activité.
- Afin que les voiries privées soient accessibles aux véhicules de collecte, elles devront satisfaire aux caractéristiques suivantes et notamment disposer :
  - d'une largeur à minima d'au moins 3 mètres pour une voie à sens unique, avec ou sans stationnement,
  - de pentes inférieures à 5 % pour les voies de circulation des camions et nulles pour les lieux de stationnement lors de la collecte,
  - d'une résistance pouvant supporter une charge de 26 tonnes afin qu'elles puissent être utilisées par les véhicules de collecte,
  - d'une aire de stationnement suffisante afin d'éviter la manipulation des équipements et de gêner la circulation générale des véhicules.
- Les points de collecte situés sur le domaine public devront être accessibles aux piétons et sécurisés aux abords des équipements et notamment prévoir :
  - l'accès direct des usagers aux équipements afin de leur éviter de traverser la route, même en présence d'un passage piéton. Un surbaissé devra être réalisé en cas de franchissement de trottoir.
  - un espace suffisant devant les équipements afin de faciliter le passage des personnes à mobilité réduite et l'accès aux bacs à roulettes.

- La mise en place d'équipements individuels de compostage, respectant les normes d'hygiène et ne créant pas de nuisances pour les riverains, est recommandée.

#### **ARTICLE UB-5 : Caractéristiques des terrains**

Sans objet

#### **ARTICLE UB-6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

**6.1** Sauf indications particulières portées au plan les constructions doivent respecter **un recul au minimum égal à 3 m**, par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques ou, à défaut, de l'alignement de fait de celles-ci.

Sauf impossibilité matérielle ou incohérence architecturale, pour les habitations individuelles, cette marge de recul est portée à 5 m pour les **garages**, de manière à permettre l'usage d'une place de stationnement extérieure entre la voie et le garage.

**6.2** L'extension des constructions existantes et implantées à une distance inférieure à celle définie au paragraphe 6.1 pourra être autorisée, sous réserve que cette extension ne soit pas située à une distance de la voie inférieure à celle du bâtiment agrandi.

**6.3** Des implantations autres que celles prévues aux paragraphes 6.1 et 6.2 pourront être autorisées et même imposées, lorsqu'elles correspondront au respect d'un ordre continu d'implantation du bâti existant sur rue, ou à un parti d'aménagement d'ensemble défini dans le cadre d'un lotissement ou d'un ensemble groupé d'habitations.

**6.4** Afin d'assurer le bon ordonnancement du bâti et l'animation de la rue, les façades principales des constructions devront être implantées parallèlement à la voie publique. Des implantations autres pourront être autorisées :

- Dans le cadre d'un parti d'aménagement spécifié,
- Pour les parcelles de faible largeur, ne permettant pas une autre implantation et sous réserve que les pignons donnant sur la voie publique offrent un aspect compatible avec le cadre bâti existant (aspect général de la rue). Des prescriptions particulières d'ordre architectural pourront être imposées à cet égard (ouvertures, revêtement...). Un recul supérieur par rapport à la voie publique pourra être également imposé.

#### **ARTICLE UB-7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

**7.1** Les constructions doivent respecter un retrait par rapport aux limites séparatives, **au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction, avec un minimum de 2m.**

**7.2** L'implantation de constructions pourra toutefois être autorisée jusqu'en limite séparative, lorsqu'il existe déjà sur cette limite une construction ou un mur, d'une hauteur au moins égale à celle de la construction à réaliser, permettant l'adossement de celle-ci.

**7.3** L'implantation à une distance inférieure à celle fixée au paragraphe 7.1 pourra aussi être autorisée dans le cadre d'un parti d'aménagement défini à l'intérieur d'un lotissement ou d'un ensemble groupé d'habitations



- 7.4** Les constructions jumelées ou en bande pourront également être autorisées, sous réserve qu'elles ne nuisent pas à l'unité et au caractère du quartier considéré.
- 7.5** La reconstruction d'un bâtiment démoli ou sinistré pourra être autorisée dans l'emprise au sol et la hauteur (volume) qui étaient les siennes avant démolition ou sinistre.
- 7.6** En cas d'extension de construction existante, lorsque les caractéristiques du terrain le nécessitent (largeur insuffisante ne permettant pas une autre implantation), et pour la construction de bâtiments annexes à une habitation existante, sous réserve du respect d'une cohérence dans l'ordonnancement du bâti et l'aménagement de la parcelle, l'implantation à une distance inférieure à celle fixée au paragraphe 7.1 pourra être autorisée :
- a) jusqu'en limite séparative, lorsqu'il existe déjà sur cette limite une construction ou un mur, d'une hauteur au moins égale à celle de la construction à réaliser et permettant l'adossement de celle-ci.
  - b) dans la limite d'un recul par rapport à la limite séparative au moins égal à la hauteur de la construction à édifier diminuée de 3 mètres ( $h - 3$ ).
- 7.7** Le rehaussement limité de constructions principales à usage d'habitation, pour utilisation de combles existants non aménagés, pourra être autorisé, sous réserve de l'unité architecturale de la construction et de son environnement bâti. Il en ira de même en cas de reconstruction de bâtiments à la même implantation.
- 7.8** En cas de construction en limite de propriété, aucun débordement de toiture ne sera possible et les eaux pluviales seront restituées à l'intérieur de la propriété du pétitionnaire par tout dispositif encaissé.
- 7.9** Les prescriptions ci-dessus ne sont pas exclusives des règles édictées par le Code Civil quant aux jours et vues.

#### **ARTICLE UB-8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

- 8.1** Les constructions devront respecter un éloignement suffisant pour assurer les circulations sur le terrain et ménager l'éclaircissement et la vue des logements ou des pièces de travail.
- 8.2** En cas de construction de plusieurs habitations principales distinctes sur une même propriété, les règles qui seraient appliquées s'il s'agissait d'une opération de construction de logements en groupé, notamment les articles 6 et 7, devront être respectées, de manière à permettre une éventuelle division ultérieure.

#### **ARTICLE UB-9 : Emprise au sol**

- 9.1** L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 65% de la surface de la parcelle.
- 9.2** Cette disposition ne s'applique pas aux équipements et ouvrages publics d'une surface au sol inférieure à 20 m<sup>2</sup>.

## **ARTICLE UB-10 : Hauteur des constructions**

- 10.1** La hauteur des constructions, mesurée par rapport au terrain naturel, ne doit pas excéder 12 mètres à l'égout du toit, ni 14 mètres au point le plus haut (faîtage) en cas de toitures à pentes, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.
- 10.2** Cette limitation de hauteur n'est pas applicable aux équipements et ouvrages publics sous réserve de leur intégration à l'environnement bâti du secteur considéré.

## **ARTICLE UB-11 : Aspect extérieur**

De manière générale, l'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions par leur situation, leurs dimensions, leur conception ou leur aspect extérieur, sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants ou à ne pas s'intégrer dans le cadre bâti existant.

Les extensions et modifications de constructions existantes doivent, au niveau de leur volume, de leur architecture et de leur aspect extérieur, être en harmonie avec la construction existante.

Les constructions doivent présenter une unité de matériaux, de formes, de couleurs et de percements.

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

### **11.1 Adaptation au sol**

- Le choix du lieu d'implantation et de la disposition des constructions sur le terrain se fera de manière à privilégier une bonne insertion paysagère. Les déblais/remblais devront être réduits au minimum. Ils devront être figurés sur les coupes et plans des façades du permis de construire.
- Pour les terrains plats ou en faible pente, sauf parti architectural clairement explicité ou impossibilité technique manifeste, le niveau fini du plancher de rez-de-chaussée des constructions ne devra pas excéder de plus de 0,50 m le niveau du sol naturel initial. En cas de terrains en pente, les constructions par leur implantation, leur niveau et leur architecture devront s'intégrer à la configuration des lieux.

### **11.2 Traitement des façades**

- Les façades (et pignons) existantes ou nouvelles non réalisées en matériaux destinés à rester apparents doivent recevoir un parement (brique, pierre, brique de parement, panneaux de bois stratifié ou traité ...) ou un enduit taloché ou gratté de préférence de couleur claire.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits (brique creuse, parpaing, carreaux de plâtre ...) est interdit.
- L'usage en façades de bardages métalliques ou plastiques et de tous matériaux hétéroclites, disparates ou précaires est interdit.
- Les tons des différents éléments des façades (murs, menuiseries, dispositifs d'occultation ...) doivent être en harmonie entre eux et avec l'environnement bâti existant. Ils devront être clairement indiqués (si possible avec échantillons et nuanciers) et validés par l'autorité chargée de la délivrance des autorisations d'urbanisme.

- Les façades des extensions de bâtiments existants comporteront un parement ou un enduit si possible identique et à défaut compatible, en finition et en teinte, à celui existant sur le bâtiment existant.
- Les coffrets, compteurs, boîtes à lettres, doivent être intégrés dans les murs des constructions ou dans les clôtures.
- Les devantures commerciales doivent être composées en harmonie avec les rythmes et proportions de la façade dans laquelle elles s'intègrent. Dans le cas d'insertion sur plusieurs façades contiguës, une composition en séquences devra être opérée.

### **11.3 Toitures et couvertures**

- Les formes et pentes de toitures doivent être compatibles avec l'épannelage général du quartier.
- Les toitures terrasses sont interdites sauf pour les constructions ou parties de constructions non visibles des voies ou lorsqu'elles correspondent à un parti architectural spécifié et compatible avec l'environnement bâti existant. Les toitures terrasses ne pourront être accessibles que pour l'entretien et la maintenance des installations.
- Les couvertures en matériaux ondulés opaques ou translucides, ou tôles sidérurgiques, fibrociment, tôles plastiques ne sont pas autorisées, à l'exception des toitures en pente des annexes non visibles de l'espace public. L'emploi du bac acier sera toutefois possible, sous réserve que sa pente, sa teinte et sa perception depuis les voies soient compatibles avec le cadre bâti existant.
- Les ouvrages et locaux techniques tels que cheminées, machineries d'ascenseurs, de réfrigération, de ventilation, sorties de secours doivent faire partie de la composition volumétrique d'ensemble et sauf impossibilité matérielle ne pas être laissés apparents.
- Les panneaux solaires sont autorisés, sous réserve de leur parfaite intégration au bâtiment. Ils suivront strictement les pentes de toitures et ne feront aucune saillie par rapport au reste de la couverture. Leur nombre et leur surface pourront être limités pour assurer une bonne intégration à l'environnement bâti et paysager du quartier.
- En cas de toits terrasses les panneaux solaires devront être dissimulés par des acrotères, afin de ne pas être visibles ni des rues, ni des fonds voisins.
- Sauf impossibilité technique les antennes collectives, les antennes paraboliques et les antennes relais seront implantées dans les combles des constructions et à défaut sur les toitures ou sur les façades de manière à ne pas être visibles depuis les voies publiques. Elles s'attacheront par leur forme et leur couleur à s'intégrer au mieux à leur support.
- Les ouvrages techniques liés aux équipements publics sont exclus des présentes dispositions

### **11.4 Clôtures**

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable, si elle n'a pas été prévue et autorisée dans un permis de construire.
- Les clôtures, y compris les portillons et portails, doivent avoir une conception d'ensemble et être constituées de matériaux de nature et de teinte en harmonie avec les constructions et

ne compromettant pas l'unité paysagère de la rue et du quartier. Ils doivent impérativement être coulissants ou ouvrir vers l'intérieur de la parcelle.

- Les murs de clôture non réalisés en matériaux destinés à rester apparents doivent recevoir un parement (brique, pierre, briquette de parement...) ou un enduit taloché ou gratté de préférence de couleur claire.

#### **En bordure de voie :**

Les clôtures seront établies à l'alignement ou à défaut à l'alignement de fait de la voie.

Les clôtures devront comporter un soubassement d'au moins 10 cm de hauteur en limite avec le trottoir.

Les clôtures en plaques pleines de béton sont interdites.

Les parties réalisées en mur plein ne pourront excéder une hauteur de 1m, sauf dans le cas de prolongement ou de reconstruction à l'identique d'un mur existant présentant un intérêt patrimonial.

Les parties pleines pourront être surmontées d'un dispositif à claire-voie et ajouré, l'ensemble de la clôture ne pouvant excéder une hauteur de 2m décomptée à partir du niveau du sol de la voie.

Les grillages et treillis soudé devront avoir une rigidité (section minimale des fils métalliques) suffisante pour garantir la pérennité de leur aspect et prévenir tout danger pouvant résulter de leur dégradation.

Les haies plantées en doublement ou en place des clôtures, devront être de manière préférentielle composée d'essences tel qu'indiqué en annexe du présent règlement. Elles devront être régulièrement entretenues et n'avoir aucun débord sur la voie.

Les dispositifs occultant (bâches, canisses, claustras ...) sont interdits. La mise en place transitoire de tels dispositifs pendant la période de pousse initiale des haies pourra cependant être tolérée sous réserve qu'ils présentent une qualité et un aspect ne portant pas atteinte à l'image de la rue. Compte tenu de leur impact visuel, ils devront être intégrés à la déclaration préalable de clôture ou à la demande de permis de construire.

#### **En limites séparatives :**

Les clôtures auront une hauteur maximum de 2m.

### **ARTICLE UB-12 : Stationnement des véhicules**

- 12.1** Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins actuels et futurs des usagers, des visiteurs et des services doit être assuré en nombre suffisant en dehors des voies publiques.
- 12.2** Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé 2 places par logement. Il ne sera toutefois demandé que 1,5 place pour les logements de petite taille (T1 et T2). Il ne sera demandé que 0,75 place par logement pour les résidences sociales, les résidences personnes âgées et les résidences étudiantes. De même, en cas d'opération groupée comportant plus de 10 logements avec des aires de stationnements mutualisées (collectives), le nombre de places pourra être ramené à 1,5 place par logement.

- 12.3** Ces dispositions seront également applicables en cas de réaménagement ou de division d'immeubles existants aboutissant à la création de logements supplémentaires.
- 12.4** En cas d'opération d'ensemble, le permis d'aménager ou le permis de construire pourra imposer l'aménagement de places de stationnement destinées aux visiteurs, en bordure de voies.
- 12.5** Pour les autres catégories de construction, le nombre de places de stationnement nécessaires sera déterminé en fonction des besoins correspondant à l'usage de la construction projetée.
- 12.6** En cas d'impossibilité d'aménager sur le terrain d'assiette du projet le nombre de places de stationnement nécessaire, le constructeur pourra être autorisé :
- soit à reporter sur un terrain situé à moins de 300 m les places de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places,
  - soit à justifier de l'obtention d'une concession de long terme dans un parc public existant ou en cours de réalisation,
  - soit à verser une participation à la commune conformément aux articles L 123-1-2 et L 332-7-1 du Code de l'Urbanisme.

#### **ARTICLE UB-13 : Espaces libres et plantations**

- 13.1** Les espaces libres de toute utilisation ou occupation du sol (constructions, circulations, aires de stationnement) doivent être traités en espaces verts. Ils ne pourront être occupés, même à titre temporaire, par des dépôts ou stockages de quelque nature que ce soit.
- 13.2** L'implantation des constructions doit être définie de manière à préserver la plus grande partie possible des plantations de qualité existantes. Lorsque l'abattage d'arbres sera indispensable, le remplacement par des plantations d'importance au moins équivalente pourra être imposé.
- 13.3** Les espaces libres devront être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants.
- 13.4** Les aménagements de surface nécessaires à recueillir et à infiltrer les eaux pluviales (noues notamment) devront être conçus comme des espaces verts, partie intégrante de l'aménagement paysager du site. Leurs caractéristiques (dessin, modelé, profondeur, plantations ...) devront être précisées dans la demande d'autorisation urbanisme. Les bassins extérieurs de stockage des eaux pluviales n'entrant pas dans cette approche paysagère sont interdits.
- 13.5** En cas de création de voie, dans le cadre d'un lotissement ou d'une opération groupée, la plantation d'arbres d'alignement en bordure de la voie, dans l'emprise voirie ou sur les parcelles privatives riveraines, pourra être imposée.
- 13.6** Les parkings de plus de 10 places et les groupes de garages de plus de 5 unités devront faire l'objet d'un traitement paysager spécifique permettant de les intégrer à leur environnement.

- 13.7** Les espaces libres des aires de stationnement devront être traités soit en minéral avec plantation d'arbres ou arbustes, soit en espaces verts plantés.
- 13.8** Les plantations d'arbres et de végétaux seront de préférence constituées d'essences et d'espèces locales, tel qu'indiqué en annexe du présent règlement. Les arbres et les végétaux devront avoir une force suffisante à leur plantation, de manière à garantir leur croissance et assurer le paysagement des lieux dans des délais raisonnables.
- 13.9** Les terrains et alignements classés en EBC, figurant au plan, seront soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme.
- 13.10** Toutes dispositions doivent être prises pour que les plantations et espaces verts puissent être et soient entretenus régulièrement, afin de garantir leur pérennité et la qualité du paysage.

#### **ARTICLE UB-14 : Coefficient d'occupation des sols**

- 14.1** Il n'est pas fixé de C. O. S. pour les équipements publics ou d'intérêt public.
- 14.2** Pour les autres constructions, le C. O. S. applicable à la zone UB est fixé à 0.70.
- 14.3** Conformément à l'article L 123-1-1 du Code de l'Urbanisme, si une parcelle a été détachée depuis moins de 10 ans d'un terrain dont les droits à construire résultant de l'application du C.O.S. ont déjà été utilisés partiellement, il ne peut plus être construit que dans la limite des droits qui n'ont pas encore été utilisés. Cette disposition n'est applicable qu'aux divisions opérées postérieurement à l'entrée en vigueur du présent P.L.U.