

Ua - Article 15 : Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

- Toute construction neuve devra se conformer à la réglementation thermique en vigueur. La norme actuelle étant la RT 2012, les constructions devront respecter les objectifs fixés sur les 3 indicateurs de référence : la Consommation d'Énergie Primaire – la CEP, le Besoin Bioclimatique – Bbio, et la Tic – Température intérieure de confort.
- Dans la mesure du possible, il conviendra de privilégier l'utilisation des énergies renouvelables
- Les dispositions prises en matière d'éclairage public devront limiter au maximum les consommations d'énergie et les pollutions lumineuses (espacement des candélabres, orientation et intensité du flux lumineux...)

Ua - Article 16 : Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Il n'est pas fixé de prescription particulière

Zone Ub

Caractère de la zone

Cette zone constitue l'espace résidentiel principal de la commune rattaché au centre bourg. Elle a vocation à accueillir une pluralité de fonctions en lien avec le centre bourg sous des formes très diverses : équipements publics et de loisirs, services, habitats individuels et collectifs. Le maintien de cette diversité y est recherché ainsi que la préservation du patrimoine ancien.

Elle comprend un sous-secteur Ub1 correspondant à l'actuelle zone d'activités du Bois Bocquet dont le projet d'aménagement et de développement durable vise à engager sa mutation en zone à vocation résidentielle et un sous-secteur Ub2 correspondant au site dit « la Garenne » accueillant un parc d'équipements et d'activités tertiaires et de services orientées vers le domaine de la santé. Le sous-secteur Ub2 constitue une interface entre la zone d'activité commerciale du Clos Antes et le centre bourg, et développe des caractéristiques architecturales et paysagères de qualité en lien avec son environnement et notamment le patrimoine ancien du centre bourg. Des prescriptions particulières y sont édictées en considération de sa position d'entrée de ville afin de développer un effet vitrine.

Les sous-secteurs Ub1 et Ub2 font l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation avec lesquels les projets devront être compatibles.

Dans une bande de 300 mètres de part et d'autre du bord du rail extérieur de la voie ferrée classée en catégorie 1, de 100 mètres du bord de la chaussée de la RD 7, et de 30 mètres du bord de la chaussée de la RD 292 telles qu'elles figurent sur le plan de zones de bruit, les constructions à usage d'habitation, les établissements d'enseignement, les bâtiments de santé et d'action sociale ainsi que les bâtiments d'hébergement à caractère touristique sont soumis à des normes d'isolation acoustique conformément à l'article 13 de la loi sur le bruit du 9 janvier 1995 et aux arrêtés préfectoraux du 28 février 2001 et du 28 mai 2002.

Par ailleurs, certains terrains de la zone Ub sont concernés par des servitudes d'utilité publique. Les usagers prendront connaissance dans le dossier « Annexes », des dispositions particulières attachées à ces servitudes et qui s'ajoutent au règlement de zone. Ces servitudes sont relatives aux voies ferrées, aux transmissions radioélectriques, aux réseaux et aux lignes de télécommunication...

Des secteurs de protection ou de risques repérés aux documents graphiques sous la forme de trames peuvent concerner cette zone, les réglementations les concernant figurent à la fin de ce règlement.

Ub - Article 1 : Les occupations et utilisations des sols interdites

Dans l'ensemble de la zone :

- Les constructions à usages d'activités et installations, sauf celles prévues à l'article Ub-2.
- Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes :
 - permanents
 - saisonniers
- L'installation et le stationnement isolés de caravanes, de camping-cars et de mobil homes de plus de trois mois consécutifs ou non en dehors des terrains aménagés.
- Les garages collectifs de caravanes
- Les parcs d'attractions ne relevant pas des aires de jeux et de sports ouverts au public ;
- Les dépôts de véhicules, lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins dix unités
- Les affouillements et exhaussements du sol, s'ils sont d'une superficie supérieure à 100 mètres carrés et que leur hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou leur profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres. (sauf ceux nécessaires à l'urbanisation de la zone ou liés aux équipements d'infrastructure.)
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Toute décharge de déchets industriels ou domestiques.
- Les entrepôts, l'hébergement hôtelier sauf dispositions portées à l'article 2

Dans le sous-secteur Ub1 :

- L'implantation de nouvelles activités artisanales ou industrielles sauf celles prévues à l'article 2
- L'extension des activités existantes à l'exception des aménagements et travaux prévus à l'article 2.

Dans le sous-secteur Ub2

- Les constructions ou installations sauf celles prévues à l'article 2

Ub - Article 2 : Les occupations et utilisations des sols soumises à conditions spéciales.

Peuvent être autorisées :

- Les aménagements et travaux nécessaires à la mise aux normes des établissements industriels ou artisanaux existants pour des raisons de sécurité, d'hygiène, de process, etc.
- **Les activités artisanales sous réserve qu'il n'en résulte pas pour le voisinage de dangers ou nuisances occasionnés par le bruit, la poussière, les émanations d'odeurs, la circulation, les risques d'incendie ou d'explosion. En outre, leurs exigences de fonctionnement, lors de leur ouverture ou à terme, doivent être**

compatibles avec les infrastructures existantes notamment les voiries et l'assainissement.

- Les établissements à usage d'activité de commerce et de services à condition qu'elles correspondent aux besoins du quartier et que les conditions nécessaires soient prises pour qu'il n'en résulte aucune augmentation des nuisances ni des risques pour le voisinage.
- La reconstruction à l'identique du bâti détruit après sinistre est autorisée à condition que les travaux de reconstruction soient achevés dans un délai de 5 ans à compter de la survenance du sinistre. Dans ce cas, les articles 3 à 10 du présent règlement sont sans application.
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics à condition qu'ils s'intègrent dans le paysage environnant et les ouvrages électriques à haute et très haute tension ainsi que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques
- Les ouvrages électriques à haute et très haute tension ainsi que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.
- Les constructions et installations liées aux services et équipements collectifs ou publics.
- Les constructions à usage d'habitation
- **Les installations, à condition de correspondre aux activités de services nécessaires aux habitants ou aux usagers du quartier.**
- **Sauf dans le secteur UB1, dans le cas d'une opération groupée ou dans celui de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, nonobstant l'article R.123-10-1 du code de l'urbanisme, les règles du PLU s'appliquent lot par lot. (voir également titre I du présent règlement)**

Dans le sous-secteur Ub2

Peuvent être autorisées :

- Les aménagements et travaux nécessaires à la mise aux normes des établissements industriels ou artisanaux existants pour des raisons de sécurité, d'hygiène, de process, etc.
- **Les services commerciaux à la personne ou à l'entreprise à condition qu'ils soient liés aux loisirs, au bien être de la personne, utiles à l'entreprise, ou d'utilité sociales,**
- **Les hôtels, bureaux**
- La reconstruction à l'identique du bâti détruit après sinistre est autorisée à condition que les travaux de reconstruction soient achevés dans un délai de 5 ans à compter de la survenance du sinistre. Dans ce cas, les articles 3 à 10 du présent règlement sont sans application.
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics à condition qu'ils s'intègrent dans le paysage environnant.
- Les constructions et installations liées aux services et équipements d'intérêts collectifs ou publics.
- Les constructions et installations à usage ferroviaires

- les constructions à usage d'habitation sont autorisées sous réserve d'être destinées au logement des personnes dont la présence permanente est liée au fonctionnement des équipements publics ou nécessaires pour assurer la direction, la surveillance, l'entretien et la sécurité des établissements, installations et services implantés dans la zone.
- **Les installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation ou à déclaration, à condition de correspondre aux activités de services nécessaires aux habitants ou aux usagers du quartier.**
- **Les sous-sols si leur conception prend en compte le risque de remontée de nappe. Par ailleurs, les cuves enterrées devront être lestées.**

Ub - Article 3 : Accès et voirie.

Accessibilité des voiries ouvertes à la circulation publique, aux handicapés et aux personnes à mobilité réduite

Il est rappelé que la création ou l'aménagement des voiries ouvertes au public doivent respecter les prescriptions stipulées aux décrets n°99-756, n°99-757 et à l'arrêté du 31 août 1999.

Accès

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins, éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.
- L'accès doit présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
- Les accès ne doivent présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou privées ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de leur nature et de l'intensité du trafic.
- Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, toute construction ou extension ne peut être autorisée que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre. Les accès sont réalisés pour permettre une parfaite visibilité de la voie avant la sortie des véhicules.
- Les voies ou rampes d'accès aux futures habitations et notamment aux sous-sols doivent être conçues de façon à éviter que les eaux pluviales des voiries les inondent ».
- Les accès sont limités au strict besoin de l'opération.

Voirie

- Toutes les voiries, qu'elles soient publiques ou privées, doivent :
 - être adaptées aux activités qu'elles sont amenées à desservir
 - être aménagées de manière à permettre aux véhicules de secours, de lutte contre l'incendie, de livraison et de services publics tels ceux assurant l'enlèvement des ordures, d'y avoir libre accès et circulation
 - assurer la sécurité des piétons.

Par conséquent, la destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie qui les dessert.

- Les voies à créer doivent être réalisées à partir des voies publiques existantes.
- Toute nouvelle voirie créée devra prendre en compte les modes doux des déplacements.
- Les voies privées d'usage réservé aux seuls habitants et employés des immeubles desservis, doivent avoir une largeur d'au moins 6 m dès lors qu'elles desservent au moins 10 logements.
- Les parties de voies en impasse doivent permettre le demi-tour des véhicules de collecte des ordures ménagères et des services de secours et d'incendie.
- Les aires de stationnement et batteries de garages sur une même unité foncière ne doivent présenter qu'une seule issue sur une même voie publique.

Ub - Article 4 : La desserte par les réseaux -

A/ Alimentation en eau potable

- Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination, nécessite une utilisation d'eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement sous pression de caractéristiques suffisantes.
- La protection des réseaux d'eau publics et privés doit être assurée par des dispositifs de non retour conformes à la norme antipollution (par exemple : clapets anti-retour)

B/ Assainissement

- Le branchement sur le réseau public d'assainissement eaux usées, lorsqu'il existe, est obligatoire pour toute opération le nécessitant.
- Les eaux résiduaires industrielles ou artisanales seront rejetées au réseau public après pré-traitement éventuel et à condition que le débit et les caractéristiques des effluents soient compatibles avec les caractéristiques de l'ouvrage collectif et satisfassent à la réglementation en vigueur.
- En l'absence de réseau d'assainissement collectif ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement non collectif doit être mis en place selon la réglementation en vigueur à la date de la demande de permis de construire.

C/ Eaux pluviales

- Pour toute nouvelle construction ou extension de construction existante, une gestion intégrée des eaux pluviales à la parcelle ou à l'échelle d'une opération groupée est à prévoir pour limiter les ruissellements vers les fonds inférieurs.
- Avant rejet, les eaux pluviales devront être régulées par des dispositifs adaptés (bâche

de stockage-régulation, drains d'infiltration, ...). Sauf impossibilité technique, l'infiltration des eaux sera privilégiée.

- De plus, la construction de dispositifs particuliers de prétraitement tels que dessableurs ou déshuileurs notamment à l'exutoire des parcs de stationnement pourra être demandé.
- Les dispositifs de gestion des eaux pluviales seront dimensionnés sur la base des événements pluviométriques centennaux. Le débit de rejet au réseau sera fixé par la Communauté de l'Agglomération Rouennaise-Elbeuf-Austreberthe sans toutefois dépasser 2 litres/seconde/hectare aménagé.
- En tout état de cause, l'ensemble des dispositifs devra être conforme à la réglementation en vigueur à la date du dépôt de permis de construire. En particulier, les prescriptions de la Communauté de l'Agglomération Rouennaise-Elbeuf-Austreberthe contribuant à la lutte contre les inondations et les ruissellements, notamment celles du règlement d'assainissement, devront être respectées.
- L'entretien, les réparations et le renouvellement de ces dispositifs sont alors à la charge de l'utilisateur, sous le contrôle du service d'assainissement.

D/ Electricité et téléphone

- Toutes les lignes électriques, téléphoniques et câblées doivent être enterrées.
- Les branchements privés à ces réseaux doivent l'être également.

E/ Collecte des déchets

- **Une construction ou installation nouvelle dédiée aux logements collectifs, aux opérations groupées, aux programmes d'activités tertiaires, de service, artisanales ou commerciales doit être équipée de lieux de stockage des déchets ménagers et des déchets industriels banals ; ces lieux doivent être adaptés au tri sélectif des déchets et conformes aux normes édictées par le règlement du service de l'hygiène et de la santé, de sorte à répondre aux besoins spécifiques des constructions et installations. Les abris seront couverts et fermés.**
- Toute construction ou installation nouvelle doit permettre l'entreposage de conteneurs de collecte des déchets ménagers et autres. Une surface suffisante doit être prévue sur l'unité foncière même du projet, à raison de :
 - au moins 1% des surfaces de planchers à usage de bureau, ou d'équipement collectif, plafonnée à 100m².
 - **au moins 1% des surfaces de plancher dédiées aux habitations dont la superficie cumulée est supérieure à 200m² de surface de plancher dans la limite de 20m²**

- **au moins un espace pour stocker les déchets intégré à la parcelle, dans un local ou dans la construction, pour les logements dont la superficie est inférieure à 200m²**
- **au moins 1.5% des surfaces de planchers à usage de commerce ou d'activité, plafonnée à 500m².**

Lorsque ce calcul aboutit à une surface supérieure à 3 m² affectés à l'entreposage des déchets, un local spécifique facilement accessible depuis la voie publique ou privée de desserte sera créé.

Ces dispositions s'appliquent en cas d'extension ou de réaménagement de constructions existantes.

Ub - Article 5 : Caractéristiques des terrains

Il n'est pas fixé de règles.

Ub - Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

1. Implantations par rapport aux voies publiques.

Les constructions nouvelles doivent être édifiées avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à la voie ou l'emprise publique.

Toutefois, lorsque la construction intègre une séquence déjà bâtie, l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut imposer l'implantation soit à l'alignement, soit en retrait, en fonction de l'implantation des constructions existantes pour des motifs de composition urbaine. Les rampes d'accès en sous-sol ne pourront être pratiquées à moins de 3 m de l'alignement.

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

2. Implantations par rapport à l'emprise ferroviaire.

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

3. Agrandissements

Les agrandissements des constructions existantes qui ne sont pas implantés conformément aux articles précédents pourront être implantés avec un recul au moins égal à celui de la construction existante.

Ub - Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

! En dehors des secteurs de zone Ub1 et Ub2

1) Les constructions ou parties de constructions inférieures à 3m à l'égout seront implantées, soit en limite, soit avec un recul au moins égal à la moitié de la hauteur du bâtiment projeté, avec un minimum de 4m.

2) Les constructions supérieures à 3m à l'égout seront implantées avec un recul au moins égal à la moitié de la hauteur du bâtiment projeté, avec un minimum de 4m.

3) Le retrait est ramené à 3m dans le cas d'une extension dont la surface est inférieure ou égale à 20% de la surface de plancher du bâtiment principal ; cette extension doit s'inscrire dans l'alignement du bâtiment d'origine.

4) Les constructions existantes implantées dans une bande de 4m le long de la limite séparative pourront recevoir un agrandissement observant le même recul que la construction existante

5) Les annexes jointives ou non de faible importance, et les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif qui ne peuvent être implantés conformément à l'article 7.1 ou 7.2, pourront être implantés avec un recul au moins égal à la moitié de la hauteur du bâtiment à construire ou avec un recul au moins égal à la construction existante

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

II Dans le sous-secteur Ub1

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

2) Le retrait est ramené à 3m dans le cas d'une extension dont la surface est inférieure ou égale à 20% de la surface de plancher du bâtiment principal ; cette extension doit s'inscrire dans l'alignement du bâtiment d'origine.

3) Les annexes jointives ou non de faible importance, et les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif qui ne peuvent être implantés conformément à l'article 7.1, pourront être implantés avec un recul au moins égal à la moitié de la hauteur du bâtiment à construire ou avec un recul au moins égal à la construction existante

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

III Dans le sous secteur Ub2

Les constructions pourront s'implanter sur une limite séparative. Il n'est pas autorisé l'implantation de construction d'une limite latérale à l'autre.

Implantation en retrait des limites séparatives (avec marge d'isolement).

1) Sur toute la longueur des limites séparatives, la marge d'isolement (L) d'un bâtiment qui ne serait pas édifié sur ces limites, doit être telle que la différence de niveau entre tout point haut de la construction projetée (H) et le point bas le plus proche de la limite séparative n'excède pas deux fois la distance comptée horizontalement entre ces deux points : $L = H/2$

2) Dans tous les cas la marge d'isolement ne peut être inférieure à 4 mètres. N'entrent pas en ligne de compte dans la limite d'un plafond de 1 m pour le calcul de la marge d'isolement, les ouvrages de faible emprise tels que souches de cheminées, garde-corps à claire-voie, acrotères, éléments décoratifs.

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

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

Entre deux bâtiments non contigus, doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes, ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

Cette distance ne peut être inférieure à 4 mètres.

Dispositions particulières

Cette règle ne s'applique pas aux constructions démontables (voir glossaire) d'une superficie totale inférieure à 20m² et d'une hauteur maximum de 3 mètres, mesurée depuis le sol naturel au faîtage.

Ub - Article 9 : Emprise au sol.

L'emprise au sol maximale des constructions autorisée est de 30 %.

Sauf dans le secteur de zone Ub2, pour les constructions à usage d'activités commerciales : l'emprise au sol maximum est fixée à 150m².

Disposition particulière dans le secteur de zone Ub1 et Ub2, l'emprise au sol maximale des constructions autorisées est de 50%

Disposition particulière dans le secteur de zone Ub2, l'emprise au sol des constructions peut être augmentée de 20% dans le cas d'accès à des critères de performances énergétiques ou de mutualisation entre unités foncières des zones de stationnement.

Ub - Article 10 : Hauteur maximale des constructions.

La hauteur totale d'une construction est la différence de hauteur entre le point le plus haut de la construction et le point le plus bas du terrain naturel au pied de cette construction. La hauteur à l'égout est la hauteur mesurée à partir du point le plus bas du terrain naturel au droit de la construction jusqu'à l'égout de toiture ou l'acrotère.

Ne sont pas compris dans le calcul de la hauteur totale les éléments techniques ou de stockages énergétiques limités cependant à 2m de hauteur et qui devront recevoir un traitement architectural minimisant leur impact visuel surtout en cas de toiture terrasse.

Lorsque la construction intègre une séquence déjà bâtie, l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut imposer une hauteur maximale établie à partir de la hauteur des constructions voisines en fonction de l'état bâti existant ou de la topographie du terrain adjacent à la route ou d'impératifs architecturaux.

Lorsqu'une construction est située entre deux autres contiguës, sa hauteur ne doit pas excéder celle de la plus haute des constructions contiguës ni être inférieure à celle de la plus basse.

La hauteur maximum des constructions est fixée à un étage droit sur rez-de-chaussée plus un comble aménageable, 6 mètres à l'égout du toit.

Dispositions particulières au sous-secteur Ub1

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

En cas de réalisation d'attique, la hauteur absolue des constructions mesurée depuis le point le plus haut du sol naturel (avant aménagement) jusqu'au faîtage est fixée à 9 m.

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

Dispositions particulières au sous-secteur Ub2

Dans ce secteur, les constructions voisines de référence sont celles du centre bourg.

Dans tous les cas, la hauteur absolue des constructions mesurée depuis le point le plus bas du sol naturel (avant aménagement) jusqu'au faîtage est fixée à 14 m.

Ub - Article 11 : Aspect extérieur et clôtures.

A) Principe général

Les constructions et installations ne doivent nuire ni par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ni par leur aspect extérieur à l'environnement immédiat et aux paysages dans lesquels elles s'intégreront.

B) Dispositions générales applicables à la construction neuve.

- L'aspect des constructions neuves devra respecter la nature du site et être en relation directe avec les immeubles environnants. Le raccordement aux édifices voisins tiendra compte de la modénature, des matériaux qui caractérisent le bâti existant, des égouts de toit et des niveaux d'étages.
- **Les extensions de constructions principales et les annexes jointives doivent être réalisées avec des matériaux en harmonie à ceux de la construction principale (tels que bardage bois, PVC, ferronnerie, ...)**
- Les toitures des bâtiments annexes non joints doivent être traitées en harmonie avec ceux de la construction principale à l'exception des annexes ou ajouts de type vérandas, marquises ...
- Le respect des données dominantes sur la rue ou l'espace public sur lesquels s'implante l'immeuble pourra être imposé (volumétrie, sens du faîtage, aspect des parements...), notamment pour l'insertion des types architecturaux variés.
- Lorsque la construction comprend des façades et des murs enduits, les enduits seront peints ou de types teintés dans la masse de finition lisse. Les tons seront choisis dans les tonalités des matériaux naturels.
- Les murs séparatifs, les murs aveugles d'un bâtiment ainsi que la clôture (lorsque celle-ci est minérale) doivent être traités en harmonie avec les façades.
- Les citernes de gaz et mazout ainsi que les installations similaires doivent être placées en des lieux où elles sont peu visibles depuis les voies publiques et masquées par un écran de verdure, ou enterrées.
- Est interdite l'utilisation en couverture de matériaux ondulés opaques ou translucides (tels tôles plastiques, plaques en ciment), à l'exception des bacs acier.
- Les boîtiers électriques doivent être traités en harmonie avec les constructions avoisinantes dans le choix des matériaux et des revêtements. Ils seront dans toute la mesure du possible, accolés ou intégrés à une construction.

Dispositions particulières au sous-secteur Ub2

- Les façades donnant sur les voies publiques seront traitées en façades principales et dans ce cas les pignons et les murs aveugles sont interdits.
- Une attention particulière sera apportée au traitement et à la finition de toutes les façades et à la cohérence globale du bâtiment.
- Dans la mesure du possible, les enseignes seront intégrées dans le volume général des bâtiments. Dans ce cas, elles seront implantées parallèlement au mur support sans dépassement de la limite supérieure.
- La mise en lumière des bâtiments comme outil publicitaire sera préférable à tout affichage lumineux.

- Les éléments techniques, de stockage énergétique ou autre, devront être intégrés dans le bâtiment principal ou dans un bâtiment annexe, de façon à minimiser leur impact visuel.
- Les surfaces d'exposition extérieures sont interdites.

C) Dispositions particulières applicables au patrimoine existant

Les enduits et les peintures

- La nature et l'aspect des enduits doivent être en relation avec l'origine et la composition architecturale de l'immeuble ou des immeubles environnants.
- On privilégiera les enduits à grains fins de finition lisse.

Ouvertures

- Les ouvertures apparentes doivent être conservées ou restituées suivant les proportions et dimensions d'origine.
- Des variations de formes ou dimensions pourront être autorisées dans le cadre d'un programme architectural motivé
- De même, des variations de formes ou dimensions pourront être autorisées sur des parties privatives non visibles depuis le domaine public, dans la mesure où il est avéré que ces parties ne présentent pas d'intérêt architectural ou historique.

Les matériaux en façades

- Est interdit l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou enduit (briques creuses, parpaing...) ainsi que des matériaux tels que les bardages en PVC, tôles ou similaires.
- Pour le patrimoine existant, il est interdit de recouvrir les murs et façades en briques ou en pierre avec un enduit.
- Lorsque l'emploi de nouvelles briques est nécessaire, celles-ci le seront dans les mêmes teintes que l'existant.

Les matériaux en couverture

- Les couvertures devront tenir compte de l'existant et être homogènes avec celles des constructions environnantes.
- Est interdit l'emploi en couverture de matériaux ondulés opaques ou translucides, sauf pour les constructions annexes de faibles dimensions (abris d'outils...) non visibles depuis l'espace public. Le bac acier défini comme étant un « système de couverture composé d'éléments métalliques (en acier ou aluminium) à faible nervure et dont le creux est obtenu par pliage » n'est pas défini comme un matériau ondulé.

Eléments de modénatures et de décors

- A l'occasion de travaux de ravalement, les éléments de décor ou de modénature (bandeaux, corniches, moulures, reliefs...) seront soigneusement conservés et restaurés.
- Pour les constructions nouvelles et/ou les extensions, il est imposé de respecter les règles de composition et la prise en compte de la mise en œuvre des matériaux existants.

Les règles de composition à respecter concernent le rythme et le rapport plein / vide.
Les verticales doivent donner le rythme.
Les ouvertures doivent être alignées verticalement et horizontalement.

Coffrets techniques

- Implantation en retrait (rues jardins)
Les coffrets techniques liés à la distribution électrique et de gaz seront incorporés dans l'aménagement paysager des abords et dans un ouvrage protecteur.
- Implantation à l'alignement :
 - Les coffrets en façade sont envisageables pour les immeubles ayant une façade implantée à l'alignement, ils devront être incorporés dans un ouvrage protecteur et dissimulés derrière un volet en bois d'une couleur se rapportant aux menuiseries de la construction.
 - Ils sont interdits sur les édifices patrimoniaux repérés et sur les édifices protégés au titre de la loi du 31 décembre 1913 sur les monuments historiques.

D) Clôtures et traitement des limites

- Les limites pourront être constituées en front de rue de haies végétales d'essences régionales doublée ou non d'un grillage.
- Dans le secteur Ub2 : Possibilité au niveau de l'entrée charretière d'un muret en maçonnerie traditionnelle d'une hauteur de 1,00 mètre rehaussé ou non d'un dispositif à claire-voie de type grillage par panneau rigide ou grille de ferronnerie légère doublée de végétaux d'essences régionales.
- **Dans le reste de la zone : Possibilité d'un muret en maçonnerie traditionnelle d'une hauteur de 1,00 mètre rehaussé ou non d'un dispositif à claire-voie de type grillage par panneau rigide ou grille de ferronnerie légère doublée de végétaux d'essences régionales ou muret d'une hauteur maximum de 1,5m.**
- En front à rue, les dispositifs constituant les limites ne pourront pas être supérieurs à 1,50 mètres.
- A l'intersection de deux voies, les clôtures ne doivent en aucun cas gêner la visibilité. L'autorité compétente pour délivrer l'autorisation d'édifier la clôture peut imposer une hauteur inférieure à celle admise à l'article ci-dessus, afin d'assurer la sécurité des personnes circulant sur lesdites voies.
- **Sur les cours et jardins, la hauteur des clôtures ne peut excéder 2 m dont 1m pour la partie pleine à partir du sol.**
- Lorsque la construction est réalisée en retrait de la voie publique, la clôture en front à rue sera installée à l'alignement de la voie.
- Pour les murets, l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts est interdit.
- Les portails pleins (non transparents) n'excéderont pas une hauteur maximale de 1,50 mètres. Les portails et dispositifs d'accroche devront être en concordance avec l'architecture et la construction et devront respecter le principe de transparence.

Dispositions particulières

Cas de travaux sur des clôtures existantes ou de travaux de reconstruction de clôtures :

Les dispositions relatives aux clôtures et aux portails ne s'appliquent pas dans la mesure où les travaux reconstruisent à l'identique de l'existant au moment de l'entrée en vigueur de la modification du plan local d'urbanisme.

Dispositions applicables dans le sous secteur Ub2

Les clôtures, si elles sont réalisées, seront constituées en front de rue de haies végétales ou de dispositifs à claire-voie doublés de haies végétales d'une hauteur maximale de 0,8 mètre, permettant des perspectives visuelles en profondeur sur l'ensemble du site. Il pourra être dérogé à cette règle pour les équipements publics et d'intérêt collectif lorsqu'il existe un motif d'ordre sécuritaire.

Sur les cours et jardins, la hauteur des clôtures ne peut excéder 1.60 m dont 1m pour la partie pleine à partir du sol.

Dans le cas de réalisation de grillage, il sera constitué de treillis et de couleur verte.

Ub - Article 12 : Stationnement

Dispositions générales.

Accessibilité des stationnements aux handicapés et aux personnes à mobilité réduite

Il est rappelé que les places de stationnement doivent respecter les prescriptions stipulées dans les décrets n°99-756, n°99-757 et à l'arrêté n°99-756 concernant le nombre de places.

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques.
- Sur la parcelle même doivent être aménagées des aires suffisantes pour assurer le stationnement et l'évolution des véhicules.
- Pour chaque véhicule, il sera pris en compte une surface minimum de 25 m², permettant le stationnement ainsi que la circulation de celui-ci.

En cas d'impossibilité architecturale, urbanistique ou technique qui n'est pas imputable au constructeur, d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre de places nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé :

- soit à aménager sur un autre terrain à moins de 300 m du premier, les places de stationnement qui lui font défaut, sous réserve qu'il apporte la preuve qu'il réalise lesdites places en même temps que les travaux de construction ou d'aménagement ;
- soit à acquérir des places de stationnement dans un parc privé situé dans le même rayon,

Normes applicables aux divers modes d'occupation des sols

- **Pour les constructions à usage d'habitation**, 2 places de stationnement par logement ainsi que la création d'un local pouvant abriter les vélos de 1 m² minimum par logement avec un minimum de 3m².
- **Pour les opérations d'aménagement d'ensemble ou groupes d'habitations**, tout ou partie de ces places pourront être aménagées dans des aires de stationnement à l'extérieur des parcelles. Si une partie des places est couverte sous forme de batterie de garages en surface, chaque batterie ne doit, en aucun cas, regrouper plus de 6 places. De plus, une place de stationnement supplémentaire devra être réalisée par tranche de 5 logements, à l'usage des visiteurs.
- **Pour les constructions à usage de bureaux**, 1 place de stationnement pour 25 m² de surface de plancher en dehors des surfaces destinées aux camions de livraison ainsi que la création d'un abri à vélos d'une surface de 1 m² minimum pour 25 m² de surface de plancher.
- **Pour les établissements visant l'accueil du public**, il est rappelé que le nombre de places de stationnement devra respecter les prescriptions stipulées dans la législation en vigueur.
- **Pour les bâtiments à caractère commercial, industriel ou artisanal**, doivent être aménagées sur la parcelle même, des aires suffisantes pour assurer le stationnement et l'évolution des véhicules du personnel et des visiteurs ainsi que pour le stationnement et l'évolution des véhicules de livraison et autres véhicules utilitaires.

Dispositions particulières

- Lorsque les travaux concernent la transformation avec ou sans extension de constructions existantes à usage d'habitation, il n'est pas imposé de réaliser de places de stationnement, sous réserve que la surface habitable soit inférieure à 100m².
- Lorsque les travaux concernent la transformation avec ou sans extension de constructions existantes à usage d'habitation et créent 100 m² ou plus de surface habitable et dans la mesure où ces places ne sont pas déjà existantes et conservées en nombre suffisant, il est exigé une place de stationnement par logement, à partir du troisième logement créé.
- **Le stationnement des vélos** doit être prévu pour l'habitat collectif, les équipements publics, les lieux de travail, à proximité des commerces :
 - pour les constructions de logements collectifs et les établissements d'enseignement, l'aire de stationnement de vélos devra être clos et couvert.
 - pour les établissements d'enseignement, il sera pris en compte une surface de 30 à 60 m² par tranche de 100 élèves.

Dispositions applicables au sous secteur Ub2

- Il est rappelé que les places de stationnement doivent respecter les prescriptions du décret n°2006-1659 du 21 décembre 2006 relatif aux prescriptions techniques pour l'accessibilité de la voirie et des espaces publics pris en application de l'article 46 de la loi du 11 février 2005 et de l'arrêté du 15 janvier 2007 portant application de ce décret.
- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques.
- Il est recommandé que le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations soit mutualisé par la réalisation de parkings collectifs.
- Une place de stationnement devra être réalisée **pour 120 m² de surface de plancher**
- Pour le stationnement des vélos, un minimum d'1 emplacement pour 5 emplois sera exigé par parcelle.
- **Pour l'artisanat, il sera exigé un minimum d'une aire de livraison de 100m² par tranche de 6000m² de surface de plancher.**
- **Pour les commerces et services, il sera exigé un minimum d'une aire de livraison de 25m² par tranche de 1000m² de surface de plancher.**
- **Pour les services liés aux professions libérales et paramédicales, il sera exigé un minimum d'une aire de livraison pour 200m² de surface de plancher.**

Ub - Article 13 : Espaces boisés, espaces protégés, obligations de planter

1. On entend par espaces libres, la surface du terrain constructible non affectée aux constructions, aux aires de stationnement, à la desserte.
2. Les espaces libres doivent être plantés et traités en espaces verts paysagers, jardins d'agrément, et/ou jardin potager, pouvant comporter des arbres de haute tige et des arbustes d'essences diversifiées choisies parmi celles proposées au titre IV.
3. **Sauf disposition particulière portée sur le secteur Ub2**, les espaces libres représentent au minimum 30% de la superficie du terrain
4. Les végétaux utilisés pour les plantations devront être choisies parmi les espèces d'essences locales.
5. Les aires de stockage, de dépôts ainsi que les citernes de gaz liquéfié ou de mazout et autres installations techniques non adjacents à la construction principale doivent être masquées par des écrans de verdure comportant des arbres et/ou arbustes d'essences diversifiées choisies parmi celles proposées en annexe.
6. En zone inondable telle que délimitée sur le plan de zonage, les citernes enterrées sont interdites. Celles extérieures seront équipées de murets de protection à hauteur de la crue de référence.
7. **Les plantations d'espèces invasives (renouée du japon, herbes de la pampa, bambous, berce du caucase) et d'essences allergisantes (cyprès, Ambroisie) sont à éviter.**
8. **Sauf dans le secteur de zone Ub2, les opérations à partir de deux logements devront comprendre un ou plusieurs espaces de compostages.**

Dispositions particulières applicables au sous secteur Ub2

- Les espaces libres doivent être plantés et traités en espaces verts paysagers, et doivent comporter des arbres de hautes tiges et des arbustes d'essences diversifiées choisies parmi celles proposées au titre IV.
- Les aménagements doivent respecter les prescriptions concernant les plantations d'arbres telles que inscrites au document : « Orientations Particulières d'aménagement relatives au secteur la Garenne ».
- 20% des espaces libres doivent être réalisés en pleine terre.
- Les marges de recul en façade de la RD7 doivent être traitées en espaces verts paysagers composés d'arbustes et semés de gazon rustique ou de prairie.

Ub - Article 14 : Les possibilités maximales d'occupation des sols.

Sans objet

Ub - Article 15 : Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

- **Toute construction neuve devra se conformer à la réglementation thermique en vigueur. La norme actuelle étant la RT 2012, les constructions devront respecter les objectifs fixés sur les 3 indicateurs de référence : la Consommation d'Énergie Primaire – la CEP, le Besoin Bioclimatique – Bbio, et la Tic – Température intérieure de confort.**
- **Dans la mesure du possible, il conviendra de privilégier l'utilisation des énergies renouvelables**
- **Les dispositions prises en matière d'éclairage public devront limiter au maximum les consommations d'énergie et les pollutions lumineuses (espacement des candélabres, orientation et intensité du flux lumineux...)**

Ub Article 16 : Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Il n'est pas fixé de prescription particulière