

PLU approuvé le 15 décembre 2011
Mise à jour n°1 arrêtée le 3 septembre 2013
Modification simplifiée n°1 approuvée le 20 février 2014
Modification approuvée le 11 décembre 2014
Mise à jour n°2 arrêtée le 11 juin 2015
Modification simplifiée n°2 approuvée le 19 mai 2016
Mise en compatibilité n°1 approuvée le 19 mai 2016
Mise à jour n°3 arrêtée le 21 février 2017
Mise en compatibilité n°2 approuvée le 29 mai 2017
Modification simplifiée n°3 approuvée le 29 mai 2017
Mise à jour n°4 arrêtée le 16 août 2017
Mise à jour n°5 arrêtée le 09 août 2017
Mise à jour n°6 arrêtée le 20 décembre 2017
Mise en compatibilité n°3 approuvée le 14 novembre 2017
Modification simplifiée n°4 approuvée le 25 juin 2018



Plan Local d'Urbanisme

Ville de Saint-Etienne-du-Rouvray

Règlement

3



SOMMAIRE

Page

TITRE I

Dispositions générales	4
------------------------------	---

TITRE II

Dispositions applicables aux zones urbaines

Zone UA	11
Zone UB.....	31
Zone UC.....	45
Zone UD.....	59
Zone UV.....	73
Zone UX.....	85
Zone UY.....	99
Zone UZ.....	113

TITRE III

Dispositions applicables aux zones à urbaniser

Zone 1 AU.....	127
Zone 1 AUXc	137
Zone 2 AU.....	147

TITRE IV

Dispositions applicables aux zones naturelles

Zone N.....	157
-------------	-----

<u>ANNEXE AU REGLEMENT.....</u>	161
--	------------

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

Préambule

Ce règlement est établi conformément à l'article R.123- 9 du Code de l'Urbanisme.

Le présent règlement et les documents graphiques qui l'accompagnent constituent un ensemble cohérent de dispositions réglementaires et de ce fait sont indissociables.

Ils s'imposent aux particuliers comme aux personnes morales de droit public et de droit privé pour l'exécution de tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, pour la création de lotissements et l'ouverture des installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan.

Il est accompagné d'un rapport de présentation, d'un projet d'aménagement et de développement durable, d'orientations d'aménagement relatives à certains secteurs, ainsi que des annexes prévues aux articles R.123-13 et R. 123-14 du Code de l'urbanisme.

Champ d'application territorial

Le présent règlement s'applique sur la totalité du territoire de la commune de Saint Etienne du Rouvray.

Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relevant de l'occupation des sols

Demeurent applicables les dispositions suivantes du Code de l'Urbanisme,

1°) qui permettent de refuser le permis ou de ne l'accorder que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales

- lorsque les constructions ou installations sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique ou s'implantent sur des terrains insuffisamment équipés, ou encore s'ils sont susceptibles d'être exposés à des nuisances graves dues notamment au bruit.

Articles R. 111-2, R.111-3, R.111-4.

- lorsque les constructions sont de nature à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques, à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement ou à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Articles R.111-3-2, R.111-14-2 et R.111-21.

- lorsque les constructions sont de nature à contrarier l'action d'aménagement du territoire et d'urbanisme telle qu'elle résulte de directives d'aménagement national (ex: dispositions d'un schéma directeur).

Article R.111-15.

2°) qui permettent d'opposer le sursis à statuer

- lorsque les demandes d'autorisation concernent des terrains compris dans une opération faisant l'objet d'une enquête préalable à une déclaration d'utilité publique.

Article L.111-9.

- lorsque les travaux, les constructions ou les installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution de travaux publics, la réalisation

d'une opération d'aménagement ou d'intérêt national, l'exécution d'un plan d'occupation des sols en cours de révision, l'exécution d'un plan de sauvegarde.

Articles L.111-10, L.123-6, L.311-2 et L.313-2.

Prévalent sur les dispositions du Plan Local d'Urbanisme

- 1°) Les servitudes d'utilité publique affectant l'occupation ou l'utilisation du sol, qui sont reportées sur le document graphique plan de servitude, et récapitulées dans les Annexes du PLU.
- 2°) Sans préjudice des autorisations à recueillir, les prescriptions plus contraignantes susceptibles d'être imposées, au titre de législations particulières et notamment celles relatives aux installations classées pour la protection de l'environnement.
- 3°) Les dispositions issues des lois suivantes, ainsi que des décrets pris pour leur application :
 - loi n° 91-662 du 13 juillet 1991, dite " L.O.V. ou Loi d'Orientation pour la Ville ",
 - loi n° 92-3 du 3 janvier 1992 dite " loi sur l'eau ",
 - loi n° 92-646 du 13 juillet 1992 dite " loi sur les déchets ",
 - la loi n°93-24 du 8 janvier 1993 relative à la protection et à la mise en valeur des paysages,
 - la loi du 2 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement,
 - la loi n° 96-1236 du 30 décembre 1996 sur l'air et l'utilisation rationnelle de l'énergie,
 - la loi d'orientation agricole du 9 juillet 1999.
 - la loi du 30 juillet 2003 relative aux risques naturels et technologiques.
 - la loi Grenelle II du 12 juillet 2010.
 - la loi du 21 février 2014 de programmation pour la Ville et la Cohésion Urbaine.
 - la loi ALUR (Loi pour l'Accès au Logement et à l'Urbanisme Rénové) du 24 mars 2014.
 - la loi PINEL pour la relance du logement locatif du 18 juin 2014.
 - la loi relative à la simplification des entreprises du 20 décembre 2014.
- 4°) Les prescriptions :
 - de l'arrêté préfectoral sur les voies bruyantes décrites dans le fascicule annexe.

Se conjuguent avec les dispositions du Plan Local d'Urbanisme :

- 1°) Les dispositions d'un lotissement approuvé de moins de 10 ans, lorsqu'elles sont plus restrictives ou contraignantes tout en restant compatibles avec celles prescrites par le PLU.
- 2°) Les réglementations techniques propres à divers types d'occupation ou d'utilisation des sols tels que les réglementations des installations classées, le règlement sanitaire départemental, le règlement de voirie, etc.
- 3°) Le plan de Prévention du Risque Naturel « Inondation » : tous les projets d'aménagement, de construction, de reconstruction d'extension ... devront en outre respectés les dispositions des règlements écrit et graphique du Plan de Prévention du Risque Inondation approuvé le 20 avril 2011 et annexé au PLU.

Division du territoire en zones.

Le territoire de Saint Etienne du Rouvray couvert par le plan local d'urbanisme est divisé en zones urbaines, zones à urbaniser, et zones naturelles.

Chaque zone est désignée par un indice :

- Les zones urbaines sont repérées au plan de zonage par un indice commençant par la lettre U.
- Les zones à urbaniser sont repérées au plan de zonage par un indice commençant par les lettres AU.
- Les zones naturelles sont repérées au plan de zonage par un indice N et A.

Adaptations mineures

Conformément à l'article L.123 du Code de l'Urbanisme, des adaptations mineures dérogeant à l'application stricte des dispositions des articles 3 et 5 à 13 des règlements de zones pourront être accordées par l'autorité compétente, lorsqu'elles seront rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles, le caractère des constructions avoisinantes ou du site, ou par intérêt architectural.

Structure du règlement du P.L.U.

Conformément aux dispositions du Code de l'urbanisme, et en particulier à ses articles R.123-4 à R.123-12, le règlement du P.L.U. comprend :

1- Le règlement écrit (3)

- a) Les dispositions générales applicables au territoire couvert par le P.L.U.,** qui établissent la division en zones du territoire couvert par le P.L.U. et énoncent différents principes mis en œuvre dans les documents réglementaires (délimitation de secteurs soumis à des dispositions spécifiques, espaces boisés classés, statut réglementaire des voies, adaptations mineures des règles, application des règles aux bâtiments existants).
- b) Les dispositions applicables dans les zones du PLU,** successivement, organisées pour chaque zone en 14 articles conformément à l'article R.123-9 du Code de l'urbanisme.

2- Documents graphiques

a) Plan de zonage (4)

- Ensemble de la commune

b) Annexes graphiques (5)

- Annexes sanitaires (5A)
- Servitudes d'Utilité Publique (5B)
- Nuisances acoustiques (5C)
- Zones d'aménagement concertées (5D)
- Emplacements réservés (5E)
- Périmètre de préemption urbain (5F)
- Périmètre de ZAD (5G)
- Périmètre de surseoir à statuer (5H)
- Règlement local de publicité (5I)
- Bois et forêts soumis au régime forestier (5J)
- Plan de prévention des risques d'inondation (5K)
- Périmètre de sauvegarde du commerce (5L)

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES **AUX ZONES URBAINES**

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

ZONE DE BOURG ANCIEN A DOMINANTE D'HABITAT

La zone UA correspond au bourg ancien de la commune. Il s'agit d'une zone pour l'essentiel déjà bâtie, avec des immeubles de caractère ancien principalement à usage d'habitations et de commerces, sur un parcellaire souvent constitué de petits terrains avec un découpage parfois complexe (cours communes) hérité du passé.

La zone UA incorpore également l'extension urbaine réalisée durant les années 80 de part et d'autre de l'avenue Olivier Goubert (opération de la Ruelle Danseuse).

Le règlement qui s'applique à la zone UA vise à soutenir le dynamisme du bourg ancien tout en permettant la conservation et l'amélioration des constructions existantes qui contribuent à façonner son caractère spécifique.

Cette réglementation doit permettre une densification mesurée tenant compte des contraintes de parcellaire et compatible avec l'image du quartier. Ces règles sont incitatives à la densification du secteur compris entre les voies SNCF et la rue de Paris, qui comporte un certain nombre de parcelles de grande profondeur sous occupées.

Cette zone intègre par ailleurs trois anciennes cités ouvrières qui constituent trois secteurs distincts :

Secteur UAa

Le secteur UAa correspond à l'ancienne Cité Pont à Mousson, en bordure de la rue Larson Couture. Elle comporte un ensemble de maisons ouvrières en tènements sur des petites parcelles datant du 20^{ème} siècle. Il nécessite des dispositions particulières pour préserver l'homogénéité du bâti, tout en facilitant sa réhabilitation limitée et sa revitalisation.

Secteur UAb

Le secteur UAb correspond au quartier de l'Industrie, qui bien qu'au-delà des voies SNCF, se situe en continuité direct avec le bourg ancien. Il comporte un ensemble de maisons ouvrières en tènements sur des petites parcelles construites dans le cadre de l'industrialisation textile de la fin du 19^{ème} siècle. Il nécessite des dispositions spécifiques pour préserver l'homogénéité du bâti, tout en facilitant sa réhabilitation, son extension limitée et sa modernisation.

Secteur UAc

Le secteur UAc correspond principalement à la Cité Maurice Blot située dans le quartier de l'étang, qui comporte un ensemble de petites maisons ouvrières en tènements de part et d'autre de la rue Maurice Blot. Il nécessite des dispositions spécifiques tenant compte de l'isolement géographique du site et de l'état d'insalubrité de la plus grande partie des maisons composant la Cité Maurice Blot.

ARTICLE UA-1 : Types d'occupation ou d'utilisation des sols interdits

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 UA-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.

1.2 Dans les secteurs UAa et UAc sont interdits :

- Toutes constructions nouvelles, en dehors de l'extension de constructions existantes, sauf celles s'intégrant dans un projet d'aménagement global intéressant l'ensemble du secteur et approuvé par la Ville.
- Les garages en sous-sol.

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

2.1 A l'exception des secteurs UAa, UAb, UAc, 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'isolation acoustique prévues par l'arrêté interministériel du 6 octobre 1978 modifié.
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

2.2 Dans le secteur UAa, sont autorisés :

- Les extensions ou modifications des constructions existantes dans la Cité à condition qu'elles soient compatibles avec l'ensemble des prescriptions ci-après.
- La construction de garages, à condition que la dimension des parcelles, l'implantation des constructions existantes et la préservation de l'unité paysagère de la Cité, le permettent.

ARTICLE UA-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.
- A ce titre, les cours communes existantes sont assimilées à des voiries privées, la constructibilité dans cette hypothèse étant toutefois limitée à l'extension et à la rénovation des constructions existantes.
- 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 limités ou imposés 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.

Dans le secteur UAb

En dehors des accès existants à la date de publication du PLU initial, l'accès à partir du boulevard industriel est interdit pour les parcelles à usage d'habitation.

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 UA-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 desservie 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.

ARTICLE UA-5 : Caractéristiques des terrains

Sans objet

ARTICLE UA-6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1 Sauf indications particulières portées au plan, les constructions doivent être implantées à l'alignement ou à défaut de plan d'alignement, à l'alignement de fait, ou respecter un recul d'au moins 3m par rapport aux voies publiques.

6.2 Dans le cas d'utilisation de terrains situés entre des constructions existantes, constituant un ordre continu de fait, celui-ci devra être respecté.

6.3 De manière générale, des prescriptions spécifiques pourront être imposées (implantation à l'alignement notamment) par le permis de construire, pour éviter des ruptures (phénomènes de « dents creuses » ou « saillies ») par rapport à l'alignement des constructions existantes.

6.4 Des implantations autres pourront être autorisées pour l'extension des constructions existantes, sous réserve que celles-ci ne soient pas incompatibles avec l'aspect général des lieux.

6.5 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 d'ensemble,
- 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 (ouverture, revêtement, ...). Un recul supérieur par rapport à la voie publique pourra être également imposé.

6.6 Dans le secteur UAa :

Des extensions de maisons d'habitation existantes pourront également être autorisées, uniquement en rez-de-chaussée, sous réserve de l'ordonnancement architectural du tènement de maisons considéré. Des prescriptions particulières pourront être imposées pour assurer le strict respect de cet ordonnancement, quant à l'implantation de l'extension.

Des prescriptions particulières pourront être imposées quant à l'implantation des garages, et notamment en vue d'assurer leur regroupement par groupe de deux parcelles.

6.7 Dans le secteur UAb :

Des extensions des constructions principales d'habitation ne devront pas nuire à l'unité architecturale d'ensemble de la Cité.

Les garages doivent être édifiés à l'alignement des voies et emprises publiques.

6.8 Dans le secteur UAc :

Les constructions devront en outre respecter les prescriptions particulières définies en fin du présent chapitre.

ARTICLE UA-7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- 7.1** Les constructions devront en principe respecter un éloignement par rapport aux limites séparatives de propriété, au moins égal à la hauteur de la construction à édifier diminué de 3m ou (critère alternatif le plus favorable) à la moitié de la hauteur de la construction à édifier (recul minimum = h-3 ou h/2)
- 7.2** Nonobstant les dispositions du paragraphe 7.1, en façade sur cour commune ou voie privée, les constructions devront respecter l'ordre continu de fait des constructions existantes (séquence de plus de 3 logements ou constructions y compris celle considérée) lorsqu'il en existe un, sauf pour les constructions de vérandas (pièces vitrées en façade, pignons et toiture), qui pourront être autorisées en rupture de l'ordonnancement existant, sous réserve de l'unité architecturale d'aspect de l'ensemble.
- 7.3** Nonobstant les dispositions du paragraphe 7.1, en façade sur rue, dans le cas d'utilisation de terrains situés dans une séquence homogène d'immeubles implantés en continu, la construction en limite séparative pourra être autorisée et même imposée, sur une profondeur égale à celle des constructions riveraines existantes.
- 7.4** L'implantation à une distance inférieure au minimum fixé au paragraphe 7.1 pourra être également autorisée lorsqu'il existe déjà en limite séparative 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.
- 7.5** En cas de construction en limite de propriété, aucun débordement de toiture ne sera toléré et les eaux pluviales seront restituées à l'intérieur de la propriété du pétitionnaire par tout dispositif encaissé.
- 7.6** L'extension pour des motifs confortatifs et notamment d'hygiène, ou le rehaussement pour utilisation de combles non aménagés, des constructions principales d'habitation existantes à la date de la publication du PLU, pourront faire l'objet d'adaptations aux règles définies ci-avant, lorsqu'il n'existe pas de possibilité matérielle de les respecter et sous réserve de l'unité architecturale d'aspect de l'ensemble.
- 7.7** 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.
- 7.8** 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.
- 7.9** 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.
- 7.10** Les prescriptions ci-dessus ne sont pas exclusives des règles édictées par le Code Civil quant aux jours et vues.

7.11 Dans le secteur UAa :

Des extensions de maisons d'habitation existantes pourront également être autorisées, uniquement en rez-de-chaussée, sous réserve de l'ordonnancement architectural du tènement de maisons considéré. Des prescriptions particulières pourront être imposées pour assurer le strict respect de cet ordonnancement, quant à l'implantation de l'extension.

La construction de garages pourra être autorisée, lorsque la dimension des parcelles et l'implantation des constructions existantes notamment le permettront. Des prescriptions particulières pourront être imposées quant à l'implantation des garages, et notamment en vue d'assurer leur regroupement par groupe de deux parcelles.

7.12 Dans le secteur UAb :

Nonobstant les dispositions générales relatives à la zone, pour les immeubles jumelés ou en tènement, l'extension des constructions principales existantes sera limitée à une profondeur de 3m par rapport au nu de façade existant d'origine (construction initiale de la Cité), sauf s'il existe en limite(s) de propriété une construction plus longue permettant l'adossement sans gêne anormale aux fonds riverains.

La construction de garages indépendants des constructions principales d'habitation sera subordonnée à l'absence de gêne anormale aux fonds voisins.

7.13 Dans le secteur UAc :

Les constructions devront en outre respecter les dispositions particulières définies en fin du présent chapitre

ARTICLE UA-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.

8.3 Dans le secteur UAa :

Des extensions de maisons d'habitation existantes pourront également être autorisées, uniquement en rez-de-chaussée, sous réserve de l'ordonnancement architectural du tènement de maisons considéré. Des prescriptions particulières pourront être imposées pour assurer le strict respect de cet ordonnancement, quant à l'implantation de l'extension.

La construction de garages pourra être autorisée, lorsque la dimension des parcelles et l'implantation des constructions existantes notamment le permettront.

8.4 Dans le secteur UAc :

Les constructions devront respecter les prescriptions particulières définies en fin du présent chapitre.

ARTICLE UA-9 : Emprise au sol

9.1 Dans le secteur UAa :

Des extensions de maisons d'habitation existantes pourront également être autorisées, uniquement en rez-de-chaussée, sous réserve de l'ordonnancement architectural du tènement de maisons considéré. Des prescriptions particulières pourront être imposées pour assurer le strict respect de cet ordonnancement, quant à l'emprise au sol de l'extension.

La construction de garages pourra être autorisée, lorsque la dimension des parcelles existantes notamment le permettra.

9.2 Dans le secteur UAc :

Les constructions devront respecter les prescriptions particulières définies en fin du présent chapitre

ARTICLE UA-10 : Hauteur des constructions

10.1 De manière globale, la hauteur des nouvelles constructions devra être compatible avec l'épannelage général du quartier et notamment avec les hauteurs des immeubles situés à proximité.

10.2 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.

10.3 Pour les constructions nouvelles situées immédiatement entre deux ou plusieurs bâtiments existants, une hauteur minimale pourra être imposée, lors du permis de construire, de manière à assurer la compatibilité des hauteurs de ces différentes constructions et l'unité urbaine de la rue.

10.4 Dans le secteur UAa :

Des extensions de maisons d'habitation existantes pourront également être autorisées, uniquement en rez-de-chaussée, sous réserve de l'ordonnancement architectural du tènement de maisons considéré. Des prescriptions particulières pourront être imposées pour assurer le strict respect de cet ordonnancement, quant à la hauteur de l'extension.

Des prescriptions particulières pourront être imposées quant aux dimensions des garages.

10.5 Dans le secteur UAb :

Pour les immeubles jumelés ou tènements, présentant une unité de hauteur et de pentes de toitures, les hauteurs des constructions existantes devront être maintenues.

10.6 Dans le secteur UAc

Les constructions devront respecter les prescriptions particulières définies en fin du présent chapitre.

ARTICLE UA-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.

Les garages en sous-sol pour les maisons individuelles sont en principe interdits. Ils ne pourront éventuellement être autorisés qu'en l'absence de possibilité de réaliser un garage en rez-de-chaussée et sous réserve qu'ils demeurent compatibles avec le paysage urbain du centre ancien (rampe d'accès) et avec la sécurité de la circulation sur les voies publiques.

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 0,50m 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 existantes, en cas d'extension ou modification de construction existante, ainsi qu'en cas de simple ravalement, devront être, sauf impossibilité matérielle d'ordre technique, conservées dans leur aspect initial et si nécessaire restaurées.

- Les matériaux de façades existants (brique, silex, pierre calcaire) devront être préservés dans leur aspect naturel traditionnel et ne pourront faire l'objet d'un revêtement (enduit ciment notamment) ni être recouverts d'une peinture.
- Les bandeaux, corniches et autres éléments de détail architectural seront également maintenus et si nécessaires restaurés.
- Les proportions existantes entre les baies et les parties pleines de la façade devront être respectées, tant au niveau des dimensions, que de l'axialité verticale des ouvertures. La pose de fenêtres de style rustique type « petits carreaux » ou au contraire de grands vitrages pourra être proscrite.
- 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 des cours communes 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.
- 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, brique 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 si elles sont réalisées de manière traditionnelle (chaperon, harpages en matériaux traditionnels (briques, pierres...), auquel cas elles pourront monter jusqu'à une hauteur de 2m.

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.

Le maintien de tout ou partie des murs de clôture anciens en matériaux traditionnels, pourra être imposé avec restauration éventuelle, notamment lorsque ces murs ont une fonction de liaison entre un ou plusieurs éléments bâtis existants et que leur destruction ou leur modification serait de nature à compromettre l'unité paysagère de la rue.

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

Les dispositifs occultants (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 bordure de cour commune :

Les clôtures de parties privatives entre les constructions et les cours communes, pourront être constituées, soit de murets construits en matériaux de nature et d'aspect compatibles avec ceux des constructions avoisinantes, soit de grillage plastifié vert doublé d'une haie ou plantations végétales, sans que la hauteur de ces clôtures puisse excéder 1,50 m.

En limites séparatives :

Les clôtures auront une hauteur maximum de 2m. Toutefois les murs de clôtures anciens, lorsqu'ils excèdent cette hauteur, pourront être restaurés et conservés à leur hauteur actuelle.

11.5 Dans le secteur UAa :

• Extension des habitations existantes :

De manière générale, l'aménagement des combles existants est autorisé, sans surélévation de toiture. Les ouvertures en toiture éventuellement nécessaires se feront par des châssis plats type vélux ou similaire.

Nonobstant, des surélévations ponctuelles de toiture pourront être autorisées, sous réserve du respect des dispositions de l'article 10, lorsqu'elles seront compatibles avec l'ordonnement architectural du tènement de maisons considéré. Des prescriptions particulières pourront être imposées pour assurer le strict respect de cet ordonnancement.

Des extensions de maisons d'habitation existantes pourront être également autorisées, uniquement en rez-de-chaussée, sous réserve de l'ordonnement architectural du tènement de maisons considéré. Des prescriptions particulières pourront être imposées pour assurer le strict respect de cet ordonnancement, quant aux caractéristiques de l'extension.

• Constructions existantes et garages:

Les constructions existantes devront être préservées au maximum pour assurer le maintien de l'unité architecturale et paysagère de la Cité.

Les ouvertures existantes devront en principe être conservées. Leur modification ne pourra être autorisée que sous réserve de la compatibilité avec le rythme général des façades ou du tènement de maisons considéré.

Les matériaux de couverture autorisés sont la tuile, la tuile béton, l'ardoise naturelle et l'ardoise fibro-ciment noir teintée dans la masse. Le matériau de couverture pourra être imposé si nécessaire pour assurer le respect de l'unité ou de l'harmonie des toitures du tènement de maisons considéré.

Les parties de murs revêtues d'un enduit, ou traitées en agglomérées ou en plaques de fibro-ciment, devront être revêtues d'un enduit teinté dans la gamme des ocres clairs. Les modénatures de façade existantes devront être conservées et si nécessaire restaurées.

La construction de garages pourra être autorisée, lorsque la préservation de l'unité paysagère de la Cité le permettra. Des prescriptions particulières pourront être imposées quant aux caractéristiques de ces garages.

Les matériaux autorisés en toiture sont ceux prévus aux paragraphes ci-avant. Les murs devront être revêtus d'un enduit extérieur teinté dans la gamme des ocres clairs.

• Clôtures :

Pour les clôtures sur voies publiques ou privées :

Les clôtures auront une hauteur obligatoire totale de 1,50m.

Elles seront constituées d'un muret de soubassement dont la hauteur ne pourra excéder 0,60m. Ce muret sera réalisé en briques ou en maçonnerie avec enduit extérieur teinté dans la gamme des ocres clairs.

Ce muret sera surmonté d'un grillage plastifié vert. La clôture pourra être doublée intérieurement d'une haie vive végétale.

Pour les clôtures en limites séparatives :

Les clôtures auront une hauteur maximum de 1,80m.

Elles seront réalisées en matériaux identiques aux clôtures sur voie ou en totalité en grillage plastifié vert.

11.6 Dans le secteur UAc :

Les constructions ainsi que les clôtures devront respecter les prescriptions particulières définies en fin du présent chapitre

ARTICLE UA-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 1,5 place par logement. Il ne sera demandé que 1 place pour les logements locatifs sociaux et les logements de petite taille (T1, T2), et 0,50 place par logement pour les résidences sociales, les résidences personnes âgées et les résidences étudiants.
- 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 UA-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 privées 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 UA-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 UA est fixé à 0.80. Toutefois nonobstant ce COS, l'extension des habitations existantes à la date d'approbation du PLU initial sera autorisée dans la limite de 20m² de surface de plancher hors œuvre nette supplémentaire.

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.

14.4 Dans le secteur UAc :

Les possibilités maximales d'occupation des sols résultent pour ce secteur de l'application des prescriptions particulières définies en fin du présent chapitre.

<i>PRESCRIPTIONS PARTICULIERES APPLICABLES AU SECTEUR UAc</i>
--

Ces prescriptions particulières ont pour objet le maintien de l'unité et de l'homogénéité, tant architecturale que paysagère, de la cité d'habitations du secteur Maurice Blot, tout en dégagant des possibilités d'extension et d'amélioration nécessaires à assurer sa revitalisation et sa pérennité.

Toute extension ou modification des constructions existantes de la cité Blot devra faire l'objet d'une autorisation d'urbanisme, conformément à la réglementation en vigueur au moment du projet.

Les extensions ou modifications des constructions existantes de la cité devront en outre être conformes aux règles définies par les présentes ainsi qu'aux règles générales d'urbanisme applicables sur la commune (PLU). En cas de contradiction entre ces règles, il sera fait application, selon le droit commun, des règles les plus restrictives.

1. EXTENSION DES HABITATIONS EXISTANTES

A. Rive nord de la Cité Blot (numéros pairs)

Les extensions des constructions principales d'habitation ne pourront se faire qu'en rez-de-chaussée.

Ces extensions ne pourront en principe être réalisées qu'en parties arrière du bâtiment. Des extensions en parties avant pourront toutefois être autorisées lorsqu'elles correspondront à la reconstruction d'annexes existantes ou lorsqu'elles s'adosseront sur l'annexe existante d'une habitation riveraine.

Ces extensions ne devront pas nuire à l'unité architecturale d'ensemble de la Cité. Pour les extensions situées en arrière de l'habitation principale, la profondeur maximale hors tout de l'extension ne devra pas excéder 3 m 75 par rapport au nu de la façade arrière initiale (nonobstant toutes adjonctions postérieures à la construction de la Cité). Ces extensions seront en principe implantées sur les deux limites séparatives.

Les extensions auront une toiture mono pente partant du dessous des ouvertures initiales de fenêtres du premier étage. Les matériaux de couverture devront être d'aspect compatible avec ceux des constructions existantes.

Les murs seront traités en maçonnerie d'agglomérés avec un enduit extérieur teinté dans la gamme des ocres clairs, ou en briques, de ton compatible avec la brique des constructions existantes.

Les ouvertures devront respecter les règles du Code Civil sur les jours et les vues.

B. Rive Sud de la Cité Blot (numéros impairs)

Les extensions des constructions principales d'habitation ne peuvent se faire actuellement qu'en partie avant et uniquement en rez-de-chaussée.

Ces extensions ne devront pas nuire à l'unité architecturale d'ensemble de la Cité. Elles auront une profondeur maximale hors tout de 3 m 75 par rapport au nu de la façade principale initiale (nonobstant toutes adjonctions postérieures à la construction de la Cité) et seront implantées en principe sur les deux limites séparatives latérales.

Les extensions auront une toiture mono pente partant du dessous des ouvertures initiales de fenêtres du premier étage. Les matériaux de couverture devront être d'aspect compatible avec ceux des constructions existantes.

Les murs seront traités en maçonnerie d'agglomérés avec un enduit extérieur teinté dans la gamme des ocres clairs, ou en briques de ton compatible avec la brique des constructions existantes.

Les ouvertures devront respecter les règles du Code Civil sur les jours et les vues.

En cas de rattachement de terrain en façade arrière, des extensions de construction pourront également être autorisées sous réserve du respect des prescriptions ci-dessus.

2. CONSTRUCTION DE GARAGES

Les garages devront être implantés à l'alignement de la rue Maurice Blot et sur une limite séparative, de manière à permettre un jumelage en cas de construction sur l'immeuble riverain (principe identique à celui des buanderies existantes initialement).

Des prescriptions particulières pourront être imposées quant aux dimensions et à l'aspect de ces garages de manière à assurer une unité architecturale d'ensemble.

Pour le tènement Sud en cas de rattachement de parcelles arrière, la construction de garages en bordure de la rue de Seine pourra être autorisée sous réserve des dispositions ci-dessus.

3. PRESERVATION DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES

Les ouvertures existantes (à l'exception des cas d'extension en rez-de-chaussée visés au 1 ci-dessus) devront être obligatoirement maintenues dans leurs dimensions et aspect d'origine (construction de la Cité). A l'étage il sera admis la pose d'un garde-corps en barreaudage, pour répondre aux normes de sécurité relatives à la hauteur des allèges.

Les couvertures seront conservées et si nécessaire refaites en tuiles de caractéristiques et de teinte similaires aux tuiles d'origine.

Les matériaux extérieurs de façade d'origine (brique et moellons) seront sauf impossibilité technique conservés apparents avec restauration si nécessaire (rejointoiement et nettoyage). Les parties de façades déjà revêtues d'un enduit (rez-de-chaussée, rue de

Seine) ou déjà traitées en agglomérés, devront être revêtues d'un enduit extérieur teinté dans la gamme des ocres clairs.

4. CLOTURES

A. Clôtures sur rue (Rue Maurice Blot)

Les clôtures sur la rue Maurice Blot auront une hauteur maximum totale de 1,50m. Elles seront constituées d'une partie pleine en soubassement sans que la hauteur de celle-ci puisse excéder une hauteur de 0 m 60. Cette partie pleine sera réalisée en maçonnerie d'agglomérés, avec un enduit extérieur teinté dans la gamme des ocres clairs, ou en briques, de ton compatible avec la brique des constructions principales existantes.

Cette partie pleine pourra être surmontée d'un dispositif à claire-voie, en grillage plastifié vert sur support métallique, peint ou en barreaudage bois PVC ou métallique.

B. Clôtures sur limites séparatives latérales

Les clôtures en limites séparatives latérales auront une hauteur maximum de 1,80 mètre. Elles seront obligatoirement établies en mitoyenneté.

Elles pourront être constituées d'un grillage plastifié vert sur support métallique peint, et doublées ou non d'une haie vive végétale.

Elles pourront également être constituées d'un mur plein en maçonnerie d'agglomérés avec sur les deux faces un enduit extérieur teinté dans la gamme des ocres clairs ou en brique, de ton compatible avec la brique des constructions principales existantes.

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_{IR} 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_{IR}

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_{IR}

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_{IR}

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_{TR}

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 m².

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 réalisées 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.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

ZONE D'HABITAT INDIVIDUEL

La zone UC correspond aux quartiers d'habitat individuel à dominante pavillonnaire, situés principalement sur La Houssière/Vente Olivier, la Cité des Familles et le plateau du Madrillet.

La réglementation qui s'y applique vise à préserver la qualité du tissu pavillonnaire existant, tout en permettant une densification modérée afin de répondre aux besoins d'extensions du bâti en place et à l'objectif général d'économie du foncier.

Elle comprend un secteur UC_{IR} 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 UC-1 : Types d'occupation ou d'utilisation des sols interdits

Dans la zone UC et en dehors des secteurs UC_{IR}

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 UC-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 UC_{IR}

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 UC-2

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

Dans la zone UC et en dehors des secteurs UC_{IR}

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 UC_{TR}

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 UC-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 afin d'éviter que les eaux pluviales de 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 UC-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'exécutoire 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 desservie 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 UC-5 : Caractéristiques des terrains

Sans objet

ARTICLE UC-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 égal à la moitié de la hauteur du bâtiment avec un minimum de 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 UC-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 démolé 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 UC-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'éclairage 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 UC-9 : Emprise au sol

- 9.1** L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 50% 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 m².

ARTICLE UC-10 : Hauteur des constructions

- 10.1** La hauteur des constructions, mesurée par rapport au terrain naturel, ne doit pas excéder 7 mètres à l'égout du toit, ni 9 mètres au point le plus haut (faîtage), 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 UC-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.

- 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 réalisées 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 UC-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 demandé que 0,75 place par logement pour les résidences sociales, les résidences personnes âgées et les résidences étudiantes.
- 12.3** 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.
- 12.4** 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.
- 12.5** 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 332-7-1 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE UC-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 UC-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 UC est fixé à 0.50.
- 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.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD

ZONE D'HABITAT COLLECTIF EN RENOUVELLEMENT URBAIN

La zone UD correspond à la cité du Château Blanc, grand ensemble d'habitat collectif datant des années 60 et faisant l'objet d'un processus de renouvellement urbain, qui s'est structuré durant la première décennie du 21^{ème} siècle dans le cadre d'une opération de rénovation urbaine.

Le règlement qui s'y applique vise à permettre la poursuite de ce processus de renouvellement et à définir les dispositions à respecter à l'occasion de reconstructions sur site.

Il vise également à permettre la maintenance, la réhabilitation et l'amélioration des immeubles existants conservés, de manière à assurer des conditions de vie normales à leurs habitants.

ARTICLE UD-1 : Types d'occupation ou d'utilisation des sols interdits

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 UD-2
- Les constructions à usage d'activités industrielles
- Les affouillements, exhaussements de sols, non liés à une opération de construction ou d'aménagement paysager, 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.

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

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'isolation acoustique prévues par l'arrêté interministériel du 6 octobre 1978 modifié.
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE UD-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.
- 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 60 m 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 UD-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 évènements 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 desservie 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.

4.6 Chauffage urbain

Les immeubles collectifs d'habitation, nouveaux ou reconstruits, devront être obligatoirement raccordés au réseau de chauffage urbain de la Cité du Château Blanc (chaufferie urbaine au bois), sauf impossibilité technique dûment constatée.

ARTICLE UD-5 : Caractéristiques des terrains

Sans objet

ARTICLE UD-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 égal à la moitié de la hauteur du bâtiment avec un minimum de 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 ensemble groupé d'habitations ou d'un projet global de rénovation urbaine.
- 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, ou d'un projet global de rénovation urbaine.
 - 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 UD-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 3 mètres.**
- 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 ou d'un projet global de rénovation urbaine.
- 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 sinistré pourra être autorisée dans l'emprise au sol et la hauteur (volume) qui étaient les siennes avant 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 UD-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'éclairage 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 UD-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 m².

ARTICLE UD-10 : Hauteur des constructions

10.1 La hauteur des constructions, mesurée par rapport au terrain naturel, ne doit pas excéder 15 m à l'égout du toit, ni 17 m au point le plus haut (faîtage), 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 UD-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.

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, briquette 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 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 2 m.

ARTICLE UD-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 1,5 place par logement. Il ne sera demandé que 1 place pour les logements de petite taille (T1, T2) et 0,50 place par logement pour les résidences sociales, les résidences personnes âgées et les résidences étudiantes.
- 12.3** 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.
- 12.4** 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.
- 12.5** 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 UD-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 UD-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** Il n'est pas fixé de C.O.S. pour les opérations de démolition reconstruction, sous réserve que les nouvelles surfaces de plancher construites n'excèdent pas celles démolies dans le cas où celles-ci sont supérieures à 0.80.
- 14.3** Pour les autres constructions, le C. O. S. applicable à la zone UD est fixé à 0.80.
- 14.4** 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.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UV

Caractère et vocation de la zone Urbaine Verte (UV)

La zone Urbaine Verte (UV) est située sur les communes de Saint-Etienne-du-Rouvray et de Sotteville-Lès-Rouen. Elle correspond à des espaces dont la densité bâtie est faible par rapport à la superficie totale du site, et dont la fonction écologique, la qualité paysagère, les vocations récréatives, culturelles ou sportives doivent être préservées et mises en valeur.

Cette zone intègre un parc naturel urbain permettant de répondre aux besoins de détente et de loisirs des habitants, mais également d'assurer un cadre de vie de qualité. Elle est située sur l'ancien hippodrome des Bruyères, grand espace ouvert de 28 hectares, et désaffecté depuis de nombreuses années.

Ce parc est dédié à l'imaginaire, au dépaysement et à la convivialité en créant un lieu singulier et attractif. Les caractéristiques du site (son passé, sa géologie, sa situation de belvédère...) seront mises en scène par des aménagements paysagers, du mobilier, des éléments bâtis adaptés.

La mémoire de l'hippodrome se retrouvera dans les aménagements, les interventions artistiques et les éventuelles animations. De même, la mise en valeur de l'art, du design et de la création contribuera à la création d'un univers unique confortant ainsi son rayonnement métropolitain.

Enfin, le site accueillera une ferme permacole de production, qui servira de support à la démonstration et la transmission des savoirs, dans un objectif de sensibilisation du grand public et de la profession agricole.

L'implantation de cette agriculture innovante en ville permettra de mettre en œuvre des animations sur le parc, avec une volonté de préserver l'écosystème de ce milieu (substrat de terrasse alluviale), d'en favoriser l'expression, et de révéler la faune et la flore rares des terrasses alluviales.

Le parc urbain répondra ainsi aux besoins des utilisateurs en proposant notamment : une offre de loisirs de plein air, des équipements ludiques et sportifs, un lieu d'accueil et de service permettant de répondre aux besoins des usagers du parc, ainsi que des espaces dédiés pour l'organisation de loisirs quotidiens ou des évènements exceptionnels.

La zone UV a donc vocation à recevoir des aménagements et équipements de nature à préserver ou améliorer les équilibres écologiques, le caractère et la qualité des espaces verts publics, à maintenir et développer la vocation récréative des espaces au profit des loisirs, de la culture, de la promenade et des activités sportives. Peuvent ainsi y trouver place, par exemple, des équipements sportifs, des installations de location de vélos, de restauration, de jeux d'enfants...

Par ailleurs, cette zone UV comprend un secteur UVp (dédié au Pôle de Proximité Seine Sud de la Métropole), qui correspond aux activités liées aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

Des mutualisations entre ces équipements et les besoins en entretien et gestion du parc sont prévues. L'emprise de ce secteur est identifiable graphiquement par une trame spécifique.

ARTICLE UV1 – TYPES D'OCCUPATION OU UTILISATION DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- 1.1 - Les affouillements, exhaussements de sols, non liés à une opération de construction ou d'aménagement paysager, les exploitations de carrière.
- 1.2 - La création ou l'aménagement de terrains de camping, ou d'accueil de caravanes de résidences démontables ou de résidences mobiles de loisirs dans les conditions prévues par les articles R.111-32 et suivants, R.111-36 et suivants, R.111-41 et suivants, R.111-47 et suivants et R.111-51 du Code de l'urbanisme.
- 1.3 - Le stationnement des caravanes, des résidences démontables, des résidences mobiles de loisirs dans les conditions prévues par les articles par les articles R.111-32 et suivants, R.111-36 et suivants, R.111-41et suivants, R.111-47 et suivants et R.111-51 du Code de l'urbanisme.
- 1.4 - Le stationnement ou la pose de résidences mobiles démontables, de résidences mobiles de loisirs ou d'habitations légères de loisirs telles que précisées dans les articles par les articles R.111-32 et suivants, R.111-36 et suivants, R.111-41et suivants, R.111-47 et suivants et R.111-51 du Code de l'urbanisme, hors des zones d'accueil dédiées à cet effet.
- 1.5 - Les dépôts de toute nature (ferrailles, matériaux, déchets ou véhicules désaffectés) et notamment ceux susceptibles d'apporter des pollutions ou nuisances, à l'exception du secteur UVp pour lequel le stockage est autorisé.
- 1.6 - Toutes les constructions, occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article UV2.

ARTICLE UV2 – TYPES D'OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMIS A CONDITIONS PARTICULIERES

2.1 - Sont admis sous conditions :

- Les constructions et installations compatibles avec les vocations de la zone UV et du secteur UVp, dans le respect de la préservation des équilibres écologiques, de la qualité du cadre paysager et des espaces naturels
- Les affouillements ou exhaussements du sol s'ils sont strictement liés et nécessaires à la réalisation des modes d'occupation ou d'utilisation autorisés dans la zone. Ces derniers ne doivent pas compromettre la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux, ni porter atteinte au caractère du site.

2.2 - Dispositions particulières applicables au secteur UVp :

L'extension et l'aménagement des constructions et installations existantes ou futures sous réserve que ces modifications s'insèrent harmonieusement au cadre environnant et aux vocations et destinations principales de la zone.

ARTICLE UV3 – ACCES ET VOIRIES

3.1 - Accès

- L'accès aux terrains doit être assuré par des voies publiques ou privées et aménagées de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des biens et des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.
- Les accès doivent présenter des caractéristiques adaptées aux constructions et doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile conformément aux règlements en vigueur.
- Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès automobile sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation des différents usagers de la voirie peut être interdit. Le nombre d'accès automobile aux voies sera limité au minimum indispensable.
- Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés de façon à ne pas occasionner des modifications importantes portant par exemple sur le niveau des trottoirs ou des cheminements / continuités - et ne pas accroître les dangers pour la circulation publique (piétons, cycles et véhicules, etc...).
- Ils doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique vers le réseau collecteur d'assainissement.

3.2 - Voirie

- Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.
- Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules, y compris les véhicules de secours et de collecte des déchets, puissent faire demi-tour (aire de retournement).

ARTICLE UV4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 - Alimentation en eau potable

- Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée, si besoin, au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement sous pression ayant les caractéristiques suffisantes pour satisfaire aux besoins des usagers.
- Les constructions ou installations nouvelles devront satisfaire aux obligations réglementaires et être conformes au règlement de service Eau Potable de la Métropole.

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 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 financières 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, à l'exception de construction de type serre agricole, toilettes sèches...

4.3.1 - Eaux Usées

- Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement. Toutes les obligations règlementaires à l'égard du gestionnaire de ce réseau (Métropole) doivent être satisfaites.
- Toute construction doit évacuer ses eaux ou matières, sans aucune stagnation par des canalisations souterraines, au réseau public en respectant ses caractéristiques et la réglementation en vigueur.
- Toute évacuation d'eaux usées ou d'effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et d'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 de la Métropole.

4.3.2 - Eaux pluviales

- Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Toutes les obligations à l'égard du gestionnaire de ce réseau (Métropole) doivent être satisfaites.
- 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 pour limiter les ruissellements vers les fonds.
- 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 48 heures.
- Les eaux pluviales de toiture ou de ruissellement (voies, parkings, terrasses...) devront être recueillies et stockées sauf impossibilité technique. En l'absence d'exutoire, 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 parcs de stationnement, pourront être imposés.
- 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.
- Dans l'attente du zonage pluvial réglementaire, les dispositifs correspondants seront dimensionnés sur la base au minimum des évènements 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.

4.4 - Gaz, électricité, téléphone, fibre, câbles

- Pour toutes les constructions neuves, les réseaux de gaz, d'électricité, de téléphone et de câbles, doivent être obligatoirement réalisés en souterrain.
- 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

- Toute construction devra être aménagée de manière à permettre un tri sélectif des déchets ménagers à l'échelle de la parcelle ou de l'opération dont elle dépend.
- Une aire de présentation des containers de déchets ménagers sera aménagée, en dehors de l'emprise des voiries, de manière à permettre la collecte pour les véhicules (CRAM R-437).
- Les locaux d'activités doivent disposer de leurs propres installations adaptées au stockage et à la collecte des déchets non ménagers liés à leur activité.
- La mise en place d'équipements de compostage, respectant les normes d'hygiène et ne créant pas de nuisances pour les riverains, est recommandée.

ARTICLE UV5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE UV6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 - Les constructions édifiées peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait des emprises publiques.

6.2 - L'implantation des constructions doit leur permettre de s'intégrer dans la composition d'ensemble de l'espace paysager.

ARTICLE UV7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 - Les constructions doivent respecter un retrait par rapport aux limites séparatives au moins égal à la hauteur du bâtiment, avec un minimum de 5 mètres.

7.2 - L'implantation de toute construction, installation et ouvrage doit permettre sa bonne insertion dans le site et le paysage environnant. Elle doit tenir compte des espaces collectifs qui le bordent ou qui l'environnent et garantir les continuités urbaines et les servitudes de passages nécessaires aux équipements qui lui sont antérieurs.

7.3 - Toutefois, ce retrait n'est pas imposé :

- aux constructions adossées à un bâtiment, un mur de clôture ou un mur de soutènement existant, sans dépasser leurs héberges, et ne comportant qu'un seul niveau en élévation ;
- aux édicules de faible hauteur (inférieur à 3 mètres);
- aux façades ne comportant pas de jour ou de vue.

ARTICLE UV8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

8.1 - 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.

8.2 - Deux constructions non contiguës doivent être éloignées l'une de l'autre d'une distance qui permet de satisfaire aux règles de sécurité incendie des bâtiments.

ARTICLE UV9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE UV10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1 - La hauteur de toutes constructions, installations ou ouvrages doit respecter les caractères du site d'implantation et le paysage naturel ou urbain au sein duquel ils s'insèrent.

10.2 - La hauteur des constructions est mesurée du point le plus bas de chaque façade à partir du terrain naturel (avant travaux) jusqu'au faîtage des couvertures y compris les parties en retrait. Sur les terrains en pente, la hauteur de chaque façade ne doit pas dépasser un plan parallèle au sol naturel avant travaux, plan situé à une hauteur égale à la hauteur absolue.

10.3 - La hauteur absolue ainsi mesurée est limitée à 10 mètres.

10.4 - Cette obligation n'est pas applicable aux équipements d'escalade.

ARTICLE UV11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

11.1 - Dispositions générales

- 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.
- Toute demande de permis de construire, de permis d'aménager ou d'autorisation d'occupations des sols peut être refusée pour des constructions ou installations ne présentant pas d'unité d'aspect, ni de réel équilibre dans le jeu des volumes, l'emploi des matériaux, le rythme et les proportions des percements, la modénature et la coloration des parements de façades.

- Par leur aspect extérieur, les constructions et autres occupations du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.
- Les matériaux apparents en façade et en toiture, doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de conserver, de façon permanente, un aspect satisfaisant et respectueux du caractère des lieux.

11.2 - Les constructions

- Les travaux sur les constructions existantes et futures doivent tendre à conserver, restaurer ou améliorer leur aspect, y compris pour ce qui est de leurs matériaux, sans négliger les évolutions intervenues sur ces constructions depuis leur origine.
- Le ravalement doit conduire à améliorer l'aspect extérieur ainsi que l'état sanitaire des constructions, de façon à leur assurer une bonne pérennité.

11.2.1 - Les façades

- Les matériaux employés devront se fondre dans leur environnement naturel et être mis en œuvre dans les règles de l'art. Ils devront avoir des qualités d'aspect satisfaisantes, une bonne tenue dans le temps et ne pas être salissants.
- Il sera apporté un soin particulier au traitement du pied de façade, qui devra être pérenne et ajusté au nivellement du terrain. Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment, devront avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.
- L'emploi de matériaux bio-sourcés, ou issus de ressources locales, ainsi que la mise en œuvre de techniques simples, qui participent à l'approche bioclimatique des éléments bâtis, seront, dans la mesure du possible, privilégiés.
- Sont interdits : les enduits rustiques projetés non talochés, les enduits décoratifs ou plaquages, les imitations de matériaux et l'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits ou revêtus, les colonnes et autres décors en désaccord avec la typologie traditionnelle locale.
- Une harmonie devra être recherchée dans les teintes traditionnellement utilisées dans la région et présentes dans l'environnement naturel. Les matériaux naturels, dont les teintes s'associent facilement seront à privilégier. L'utilisation de la couleur devra être en cohérence avec la volumétrie de la construction.

11.2.2 - Les toitures

- La toiture, qui constitue une 5ème façade, devra être traitée avec le même soin que les autres façades du bâtiment. Les matériaux employés devront se fondre dans leur environnement naturel et être mis en œuvre dans le respect des règles de l'art.
- Elle sera simple, en toiture terrasse, ou à un ou deux pan(s), avec une pente inférieure ou égale à 30°. Par exception, la pente pourra être à 45° dans l'hypothèse de l'emploi de matériau régional tel que le chaume.
- Les toitures des constructions devront être traitées comme suit :

- en terrasses accessibles : dalles sur plot, caillebotis ou végétalisées. Les toitures terrasses avec revêtement d'étanchéité apparent ou gravillonné ne sont pas autorisées. La rehausse des acrotères sera imposée pour les toitures terrasse.
 - en toiture à pentes simples autorisant la récupération des eaux pluviales
 - en toiture vitrée en cas de verrières ou d'éléments transparents.
- Les dispositifs techniques, locaux techniques, édicules, machineries d'ascenseur, panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques, les lignes de vie et tous autres éléments en excroissance devront être intégrés à l'architecture des constructions.

11.2.3 - Les baies et ouvertures

- Pour les menuiseries, la couleur blanche et l'utilisation du PVC est déconseillée, l'emploi de matériaux bio-sourcés est recommandé.
- Les portes de garage ou d'aires de livraisons ainsi que les accès aux locaux techniques devront être traitées avec le même soin et le même niveau de qualité que les autres entrées.

11.2.4 - Les éléments apposés au bâti

- Dans la mesure du possible, les équipements de façade seront intégrés dans l'épaisseur de la maçonnerie, sans saillie par rapport au nu extérieur de la façade et en tenant compte de la composition et de l'ordonnancement des ouvertures et de la façade.
- Les équipements ne pouvant être dissimulés ou intégrés dans les murs de façade devront être teintés dans un ton identique à celui des façades.
- Les descentes d'eaux pluviales situées en façade devront être en zinc ou en métal laqué dans le coloris de la façade. Les gouttières seront de préférence plates ou carrées, les boîtes à eau seront en métal assorti aux descentes d'eaux pluviales. Les évacuations en PVC sont déconseillées.
- Les treilles et les pergolas, rattachées à la façade doivent être en harmonie et en cohérence avec la composition et l'organisation de la façade. Elles seront en structures légères.
- Sont autorisés, les éléments destinés à capter l'énergie solaire s'ils sont intégrés au mieux à la composition architecturale et paysagère.

11.3 - Les clôtures

- Le mobilier urbain, les clôtures et les éléments accessoires des constructions doivent participer, notamment par leur aspect et leurs matériaux, à la mise en valeur des espaces.
- Les clôtures seront évitées sauf si elles présentent un intérêt pour la sécurisation du site ou pour la bonne intégration architecturale de la construction. Elles ne feront pas obstacle à la vue et seront intégrées dans la composition paysagère ou avantageusement remplacées par des haies végétales libres constituées de végétaux adaptés au sol et au climat.
- Les murs pleins sont interdits.
- Les clôtures ne doivent pas excéder 2 mètres de hauteur, à l'exception du secteur UVp où elles ne pourront dépasser cette hauteur sans toutefois excéder 2,30 mètres.

- Les clôtures telles que barbelés, tôle ou grillage souple sont interdites sur les voies publiques ou privées. Les protections défensives (barbelés, tessons de bouteilles...) sont interdites.

11.4 - Les aménagements extérieurs

- Les voies d'accès, terrasses et autres aménagements au sol devront respecter la topographie des lieux et suivre les courbes de niveau.
- Les remblais et déblais des accès devront être limités au strict nécessaire.
- Les talus devront présenter des pentes acceptables, et être végétalisés afin de limiter l'érosion. Ces derniers devront être intégrés visuellement.
- Les aménagements devront respecter les mouvements de terrain, les arbres isolés, les éléments traditionnels, les fossés, et autres éléments particuliers présentant un intérêt paysager ou écologique.

11.5 – Les dispositifs d'éclairages

- Les dispositifs d'éclairages extérieurs seront orientés de telle manière à diminuer l'intensité lumineuse. Ils seront dirigés vers le bas (réflecteurs) afin de limiter les déperditions et les émissions à longue distance.
- Dans le secteur UVp, les dispositifs d'éclairages extérieurs devront être commandés par un système automatique (cellule astronomique) en lien avec l'éclairage naturel et permettre une programmation de l'éclairage en fonction de l'activité du Pôle de Proximité de la Métropole.

ARTICLE UV12 – STATIONNEMENT

12.1 - Stationnement des véhicules

- Le stationnement destiné à l'accueil du public se fera au niveau des parkings localisés aux différents accès du parc. Ces derniers devront ainsi permettre la mutualisation des stationnements pour l'ensemble des activités futures du parc.
- Les besoins en stationnement seront déterminés en fonction du caractère de l'établissement situé à l'intérieur du parc. Ils se limiteront au besoin de fonctionnement de l'établissement concerné.
- Les aires de stationnement et les accès aux aires de stationnement devront recevoir un traitement assurant leur bonne intégration dans le site. Afin d'assurer la sécurité des usagers, le revêtement de sol choisi pour les stationnements ne devra pas migrer sur le domaine public.

12.2 - Stationnement des vélos

- L'espace de stationnement sécurisé destiné aux vélos doit répondre aux conditions générales posées par les articles L.111-5-2, L.111-5-3, L. 111-5-4 du Code de la Construction et de l'Habitation.

12.3 - Stationnement des véhicules électriques

- Tout projet de construction qu'il soit à usage d'habitation, commercial, industriel, tertiaire ou accueillant un service public doit être doté des équipements techniques (gainés, câblages et dispositifs de sécurité) nécessaire à l'alimentation de prises de recharge de véhicules électriques ou hybrides rechargeables conformément aux dispositions des articles L.111-5-2, L.111-5-3 et R.111-14-3-1 du Code de la Construction et de l'Habitation.

ARTICLE UV13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Afin de préserver et valoriser le paysage urbain, d'améliorer la qualité de vie des habitants, de sauvegarder et développer les biotopes, il convient d'apporter un soin tout particulier au traitement des espaces libres de constructions et au développement des masses arborées.

13.1 - Traitement des espaces libres

- Les espaces libres de constructions devront bénéficier d'un traitement de qualité assuré par des plantes de couverture de sols en complémentarité des plantations dominantes d'arbres. Ils pourront comporter des revêtements minéraux destinés aux cheminements, aux aires d'évolution, aux circulations rendues nécessaire pour l'accessibilité des constructions et la sécurité des personnes et des biens.
- Les espaces libres de construction ne pourront être inférieurs à 96 % de la superficie totale de la parcelle ou unité foncière.
- Le traitement des espaces libres devra favoriser la perméabilité aux précipitations et à l'infiltration sur place des eaux de ruissellement, excepté sur les surfaces qui nécessitent pour des raisons fonctionnelles ou de stabilité du sous-sol, un revêtement minéral.
- Les arbres existants devront être maintenus. Si l'abattage est nécessaire, ils devront être remplacés. La demande de permis de construire devra spécifier les arbres abattus et les essences et forces des sujets replantés.
- Les nouvelles plantations devront être réalisées en fonction du caractère et de la configuration des espaces libres, de leur vocation et des données techniques liées à l'écologie du milieu.

13.2 - Modalités de mise en œuvre des plantations

- Les plantations privilégieront les essences locales adaptées au sol et au climat.
- Les arbres devront être implantés et entretenus dans les conditions leur permettant de se développer normalement et selon les prescriptions suivantes :

13.2.1 - Arbres à grand développement

- Les sujets, choisis parmi des espèces atteignant au moins 15 mètres à l'âge adulte, seront adaptés à des configurations présentant une superficie de pleine terre de 20 m² répartie régulièrement autour du tronc.
- Les distances moyennes suivantes sont en principe nécessaires : 6 à 8 mètres en tous sens entre les arbres, 8 à 10 mètres entre les arbres et les façades des constructions situées sur

le terrain ou les terrains limitrophes, les distances étant mesurées à partir des troncs des arbres.

- Les arbres plantés doivent avoir une force (circonférence du tronc mesurée à 1 mètre du sol d'au moins 20 cm.

13.2.2 - Arbres à moyen développement

- Les sujets, choisis parmi des espèces atteignant une hauteur de 8 à 15 mètres à l'âge adulte, sont adaptés à des configurations présentant une superficie de pleine terre de 15 m² répartie régulièrement autour du tronc.
- Les distances moyennes suivantes sont en principe nécessaires : 4 à 5 mètres en tous sens entre les arbres, 5 à 7 mètres entre les arbres et les façades des constructions situées sur le terrain ou les terrains limitrophes, les distances étant mesurées à partir des troncs des arbres.
- Les arbres plantés doivent avoir une force (circonférence du tronc mesurée à 1 mètre du sol) d'au moins 20 cm.

13.2.3 - Arbres à petit développement

- Les sujets, choisis parmi des espèces atteignant une hauteur maximale de 8 mètres à l'âge adulte, sont adaptés à des configurations présentant une superficie de pleine terre de 10 m² répartie régulièrement autour du tronc.

13.3 – Cas particulier des plantations sur dalle

Pour les plantations sur dalle, les épaisseurs de terre devront être adaptées :

- Environ 2 mètres pour les arbres à grand développement,
- Environ 1,50 mètre pour les arbres à moyen développement,
- Environ 1 mètre pour les arbres à petit développement,
- Environ 0,50 mètre pour la végétation arbustive et les aires gazonnées, non compris la couche drainante.

ARTICLE UV14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UV15 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

15.1 - Les nouvelles constructions devront être conformes à la réglementation thermique en vigueur.

15.2 - L'emploi des dispositifs économisant l'utilisation des ressources naturelles (eau, air, sols et sous-sols, etc.), limitant les rejets (eau, déchets, pollutions), et employant des solutions énergétiques renouvelables et/ou performantes seront privilégiés.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UX

ZONE D'ACTIVITES ECONOMIQUES

La zone UX correspond aux zones d'activités économiques existantes, destinées à conserver cette vocation. Elles se situent en bordure de Seine, y compris les emprises installations de triage et de maintenance ferroviaires, et sur le plateau du Madrillet.

La zone UX comporte :

- un secteur UXa correspondant à l'ancienne zone de petites industries du Madrillet,**
- un secteur UXb correspondant partiellement au périmètre de captage des eaux.**

La réglementation qui s'y applique vise à permettre l'implantation et le développement d'activités économiques à faibles nuisances, compatibles avec la proximité des zones d'habitation et préservant un paysage urbain de qualité, en rapport avec leur situation en entrée d'agglomération (zones de bord de Seine) ou intégrée dans le tissu urbain (zone du Madrillet).

Elle comprend un secteur UX_{IR} 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 UX-1 : Types d'occupation ou d'utilisation des sols interdits

1.1 Sont interdits :

- Les établissements et installations susceptibles de générer des nuisances importantes ou potentiellement dangereux et notamment ceux soumis à la directive SEVESO.
- Les constructions à usage d'habitation autres que celles visées à l'article UX-2.
- 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.
- La création de tout stockage de déchets ménagers, autres résidus urbains ou déchets industriels, à l'exception des centres de transit ou déchetteries lorsqu'ils constituent l'accessoire nécessaire d'un établissement industriel existant ou un équipement public et qu'ils ne nuisent pas à l'environnement ni au paysage urbain.
- Le camping et le stationnement des caravanes (à l'exclusion 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.

1.2 Dans le secteur UXa, en sus du paragraphe 1.1, sont interdits :

- Les entreprises de transports et de manière générale les entreprises ou installations générant un flux important de véhicules poids lourds.
- De manière générale les activités ou installations incompatibles avec l'immédiate proximité des zones d'habitation ou de nature à compromettre la bonne continuité du tissu urbain entre la ville basse et le plateau du Madrillet.

1.3 Dans le secteur UXb, en sus du paragraphe 1.1, sont interdits :

- L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières et l'ouverture d'excavations autres que carrière (à ciel ouvert), sauf pour adapter la zone à son objet et sous réserve de ne pas porter atteinte à la qualité des eaux souterraines.
- L'implantation de décharge contrôlée ou sauvage
- L'implantation de canalisations d'hydrocarbures liquides ou de tous autres produits liquides ou gazeux susceptibles de porter atteinte directement ou indirectement à la qualité des eaux.
- Les installations de stockage d'hydrocarbures liquides ou gazeux de produits chimiques et d'eaux usées de toute nature.
- Le stockage de matières fermentescibles destinées à l'alimentation du bétail, sauf situé à plus de 200 m des captages et sous réserve de récupération des jus en fosse étanche.

- L'épandage ou l'infiltration des lisiers et d'eaux usées d'origine industrielle et des matières de vidange,
- Le stockage de fumier, engrais organiques ou chimiques et de tous produits ou substances destinés à la fertilisation des sols ou à la lutte contre les ennemis des cultures, sauf sur aire étanche et sous réserve de récupération des jus en fosse étanche.
- Toute activité de culture ou d'élevage susceptibles de porter atteinte à la qualité des eaux souterraines
- La création d'étang

1.4 Dans le secteur UX_{IR}, sont interdits :

- Tous types d'occupation et d'utilisation du sol, à l'exception de ceux visés au point 2.4 de l'article UX-2

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

2.1 Sous réserve des paragraphes 2.2 et 2.3, sont autorisés :

- Les constructions à usage d'habitation liées à la direction, la surveillance, le gardiennage et généralement au fonctionnement des établissements et services de la zone.
- 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'isolation acoustique prévues par l'arrêté interministériel du 6 octobre 1978 modifié.
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

2.2 Dans le secteur UX_a sont autorisés, sous réserve du paragraphe 2.1 ci-dessus :

- La restructuration et le développement limité des entreprises existantes sous réserve qu'ils s'opèrent à l'intérieur de leurs emprises foncières initiales, qu'ils ne se traduisent pas par une augmentation des nuisances de tous ordres, mais s'accompagnent au contraire d'une meilleure intégration à l'environnement et au paysage urbain.

2.3 Dans le secteur UX_b, sont autorisés, sous réserve du paragraphe 2.1 ci-dessus :

- Le forage de puits exclusivement réservé au renforcement de l'adduction d'eau potable

2.4 Dans le secteur UX_{IR}, 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.
- Les constructions à usage d'activités économiques et aux infrastructures nécessaires au fonctionnement de ces activités sous réserve qu'elles n'obèrent pas la réalisation du contournement Est-Liaison A28/A13.

ARTICLE UX-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.
- 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 sorties de véhicules en contrebas des voies d'accès doivent être aménagées de manière à réserver une aire plane de 12 m de profondeur entre l'alignement et le point haut de la rampe d'accès.
- Les voies ou rampes d'accès aux futures constructions et notamment aux éventuels 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 limités ou imposés 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.

- La création de nouveaux accès sur le grand axe de transit périphérique constitué par la R.D. 18^E, la Rocade Sud et l'avenue des Canadiens est interdite, sauf accord exprès et préalable de la Ville et du gestionnaire de la voirie considérée.

3.3 Caractéristiques des voiries

- Les voies en impasse, lorsqu'elles desservent deux entreprises ou plus doivent permettre aux véhicules, notamment des services publics de faire demi-tour, conformément aux prescriptions réglementaires de la CREA.
- Les voies même privées, autres que celles intérieures à une même entreprise, auront en principe une emprise minimale de 8 m, comportant une chaussée de 5 m et deux trottoirs de 1,50 m.
- Des caractéristiques différentes, de largeur notamment, pourront être autorisées ou imposées, en fonction de l'importance des circulations automobiles, deux roues et piétonnes, ou pour permettre une meilleure intégration environnementale.
- 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, ou à des contraintes techniques particulières.
- 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.

ARTICLE UX-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 desservie 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 UX-5 : Caractéristiques des terrains

Sans objet

ARTICLE UX-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 égal à la moitié de la hauteur du bâtiment avec un minimum de 3 m**, par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques ou, à défaut, de l'alignement de fait de celles-ci.

- 6.2** Des implantations autres que celles prévues au paragraphe 6.1 pourront être autorisées et même imposées, sous réserve de la nature de l'activité considérée, 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'une opération portant sur la création de, plusieurs activités homogènes.
- 6.3** Une marge de recul supérieure pourra être imposée, lorsque l'activité et l'implantation des bâtiments supposeront des manœuvres de véhicules sur la dite marge de recul. Il en ira de même lorsque la construction par son volume, son usage ou son aspect extérieur, sera de nature à porter atteinte à l'unité et au paysage des lieux avoisinants.
- 6.4** Des implantations autres, jusqu'en limite d'emprise publique, pourront être autorisées pour les constructions annexes de faible surface telles que guérites, bureau de gardiens, édicules nécessaires à l'alimentation des sites par les réseaux publics ou aux installations ferroviaires, ainsi que pour les ouvrages publics en général.

ARTICLE UX-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 3m.**
- 7.2** Une implantation différente à celle prévue au paragraphe 7.1 pourra être autorisée en cas de surélévation ou d'extension d'une construction existante implantée avec un retrait différent, sous réserve de ne pas diminuer ce retrait et d'assurer une bonne intégration au paysage urbain.
- 7.3** L'implantation à une distance inférieure à celle prévue au paragraphe 7.1, jusqu'en limite séparative, pourra être autorisée pour des constructions utilisées en commun par deux entreprises riveraines l'une de l'autre.
- 7.4** Un éloignement supérieur pourra être imposé en cas d'activité susceptible de causer une gêne importante aux fonds riverains.
- 7.5** Des implantations autres, jusqu'en limite séparative, pourront être autorisées pour les constructions annexes de faible surface telles que guérites, bureau de gardiens, édicules nécessaires à l'alimentation des sites par les réseaux publics ou aux installations ferroviaires, ainsi que pour les ouvrages publics en général.

ARTICLE UX-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 la sécurité vis-à-vis des risques incendie, permettre les circulations sur le terrain dans de bonnes conditions et ménager l'éclairage des locaux de travail.

ARTICLE UX-9 : Emprise au sol

Pas de prescriptions spéciales pour l'ensemble de la zone.

- 9.1 Pour le secteur UXa,**

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 60% de la surface de la parcelle. Cette disposition ne s'applique pas aux équipements et ouvrages publics d'une surface au sol inférieure à 20 m².

ARTICLE UX-10 : Hauteur des constructions

10.1 La hauteur totale des constructions, mesurée par rapport au terrain naturel, ne doit pas excéder 15 m.

10.2 Des autorisations en vue d'un dépassement localisé pourront être accordées pour des installations de caractère technique

10.3 Dans le secteur UXa :

La hauteur des constructions, mesurée par rapport au terrain naturel, ne doit pas excéder 10 m à l'égout du toit, ni 12 m au point le plus haut (faîtage pour les toitures à pente(s), ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

10.4 Les limitations de hauteurs ne sont pas applicables aux équipements et ouvrages publics sous réserve de leur intégration à l'environnement bâti du secteur considéré.

ARTICLE UX-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.

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.
- En cas de terrains en pente, les constructions par leur implantation, leur niveau et leur architecture devront s'intégrer au mieux à la configuration des lieux et au paysage urbain existant.

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'usage en façades de bardages métalliques bruts (tôle galvanisée, bardages non laqués) et généralement de tous matériaux de parement d'aspect médiocre 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 toitures constituent une composante à part entière du projet architectural et doivent assurer un bon couronnement de la construction. Elles doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception. Dans ce cadre, la pente des toitures est libre.
- Les couvertures en matériaux ondulés opaques ou translucides, en tôles sidérurgiques brutes, fibrociment, tôles plastiques ne sont pas autorisées. L'emploi du bac acier est possible, sous réserve qu'il soit laqué en usine.
- 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.
- 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.
- 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.
- 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 clôtures seront doublées intérieurement par une haie vive végétale ou par des massifs arbustifs éventuellement discontinus implantés dans le cadre d'un aménagement paysager d'ensemble de la parcelle, explicité dans la demande d'autorisation d'urbanisme.
- 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.

En limites séparatives :

Les clôtures auront une hauteur maximum de 2 m.

ARTICLE UX-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** Il sera en principe exigé 1,5 place de stationnement aménagée et pour les commerces 1 place de stationnement aménagée pour 20 m² de surface de vente. Un nombre de places de stationnement différent pourra être autorisé ou imposé, en fonction de la nature de l'activité considérée et des besoins effectifs induits par elle
- 12.3** 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 L123-1-2 et L 332-7-1 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE UX-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.
- 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** Les parkings de plus de 20 places devront faire l'objet d'un traitement paysager spécifique permettant de les intégrer à leur environnement. Notamment, des écrans boisés devront être aménagés autour des parcs de stationnement de plus de 1000 m².
- 13.6** Les espaces libres des aires de stationnement devront être traités soit en minéral avec plantation d'arbres ou arbustes, soit en espaces verts plantés.
- 13.7** Les aires de livraison et de stockage, les espaces de service et les bâtiments annexes seront dissimulés par des haies ou des arbres à croissance rapide formant rideau.
- 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** Ces dispositions donneront lieu à adaptation pour les emprises ferroviaires au regard des contraintes techniques et de sécurité résultant de ces installations ferroviaires.
- 13.10** 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.
- 13.11** 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 UX-14 : Coefficient d'occupation des sols

Pas de prescription spéciale.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UY

ZONE D'ACTIVITES DU TECHNOPOLE

La zone UY correspond au Technopôle du Madrillet et pour une large part au périmètre de la ZAC du Madrillet, créée par arrêté préfectoral du 10 juin 1993 et modifiée le 30 janvier 2001.

La réglementation qui s'y applique vise à permettre l'implantation d'établissements d'enseignement et de recherche et ponctuellement d'un CFA contribuant à la diversification des offres de formation ; d'activités économiques secondaires non nuisantes et tertiaires à caractère technologique ; d'équipements, services et logements liés à la vocation et au fonctionnement de la zone.

La zone UY est composée de 4 secteurs :

- **UYa**, dédié aux activités économiques tertiaires, y compris les établissements de recherche, ainsi que les activités secondaires non nuisantes, à caractère technologique.

Ce secteur se compose d'un sous-secteur UYae correspondant à l'implantation d'un CFA, qui nécessite des dispositions particulières tenant compte de la spécificité de l'activité de ce type d'établissement.

- **UYe**, dédié à l'enseignement supérieur et de recherche. Ce secteur intègre notamment le lycée du bâtiment Le Corbusier ainsi que le centre de formation CESI.
- **UYh**, dédié aux logements des étudiants et aux équipements publics nécessaires à la desserte et au fonctionnement du technopôle.
- **UYp**, correspondant au pôle de vie du technopôle, destiné à accueillir des équipements, services et activités tertiaires nécessaires à la desserte et au fonctionnement du technopôle, permettant d'en faire le principal point de centralité et d'animation, à proximité du terminus du Métrobus.

ARTICLE UY-1 : Types d'occupation ou d'utilisation des sols interdits

1.1 Sont interdits, sous réserve des dispositions de l'article UY-2 :

- Les constructions à usage d'habitation.
- Les constructions à usage de commerce de vente de détail.
- Les exhaussements ou affouillements de sol, non liés à une opération de construction ou d'aménagement paysager, ainsi que l'exploitation de carrières.
- Les terrains de camping ou de parcage de caravanes et les parcs résidentiels de loisirs.
- Les habitations légères de loisirs, les abris et ensembles de garages.
- Les décharges, dépôts de vieilles ferrailles ou de véhicules désaffectés.
- Les activités créant des nuisances à l'environnement.
- D'une manière générale, toutes les constructions et activités qui seraient susceptibles de nuire à la vocation et au fonctionnement du Technopôle du Madrillet.

1.2 Dans le secteur UYh, en sus des dispositions de l'article 1.1 ci-dessus, sont interdites :

- Toutes constructions, sauf celles visées à l'article UY 2, et à condition qu'elles s'intègrent dans un schéma d'aménagement d'ensemble particulier à ce secteur, préalablement approuvé par la Ville.

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

2.1 Dans le secteur UYa, sont autorisés :

- Les établissements et activités comportant des installations classées, sous réserve qu'elles ne créent pas de nuisances compatibles avec le bon fonctionnement de la ZAC et la qualité de son environnement.
- Les constructions à usage d'habitations liées directement au fonctionnement des établissements de la zone (logements et services de gardiennage).
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.
- Dans le sous-secteur UYae : les équipements nécessaires à la vie et aux loisirs des étudiants du Centre de Formation Lanfry comprenant :
 - une structure d'hébergement destinée aux seuls élèves et apprentis mineurs accueillis par le CFA, dans la limite d'une capacité maximale de 80 lits,
 - un centre de restauration,
 - un complexe sportif.

2.2 Dans le secteur UYe, sont autorisés :

- Les constructions à usage d'habitations liées directement au fonctionnement des établissements de la zone (logements, services de gardiennage, internat pour le LEP Le Corbusier).
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

2.3 Dans le secteur UYh, sont autorisés, sous réserve qu'ils s'intègrent à un schéma d'aménagement d'ensemble particulier à ce secteur, préalablement approuvé par la Ville :

- Les constructions à usage d'habitations liées directement au fonctionnement des établissements de la zone (logements et services de gardiennage).
- Les constructions à usage d'habitations à destination des étudiants exclusivement (logements étudiants).
- Les constructions à usage de commerce de détail et de services de proximité destinés à satisfaire les besoins des usagers du Technopôle et complémentaire au pôle de vie.
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

2.4 Dans le secteur UYp, sont autorisés :

- Les constructions à usage de commerce de détail et de services de proximité destinés à satisfaire les besoins des usagers du Technopôle et contribuant à en constituer le pôle de vie.

ARTICLE UY-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 à une voie publique ou à une voie privée aménagée.
- Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès.
- Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales : défense contre l'incendie, protection civile, visibilité et sécurité, collecte des déchets ménagers ... et soumises à l'avis du gestionnaire de la voie concernée. Ils devront avoir une largeur minimum de 4 mètres. Leur aménagement pourra faire l'objet de prescriptions particulières en vue d'assurer leur sécurisation et leur bonne intégration aux voiries principales et à l'environnement général de la zone.
- 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 voies ou rampes d'accès aux futures constructions et notamment aux éventuels 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.
- La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voie publique qui les dessert directement ou par laquelle elles ont accès.
- Les accès directs de véhicules sur l'Avenue de l'Université et sur l'Avenue de la Mare aux Daims sont interdits, sauf en cas d'impossibilité d'autre mode de desserte, et sous réserve d'être compatibles avec le bon fonctionnement de la circulation générale sur ces voies.

3.3 Caractéristiques des voiries

Les voiries et équipements de desserte de la zone seront réalisés par l'aménageur conformément au dossier de réalisation approuvé de la ZAC du Madrillet. Les projets techniques relatifs à ces voiries et équipements seront soumis à l'agrément de la Ville avant l'engagement des travaux.

- Les caractéristiques techniques des voies privatives (structures, revêtements...) devront avoir une qualité suffisante pour assurer la pérennité des ouvrages et ne pas nuire à la qualité paysagère de la zone.
- Les voies en impasse devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour, notamment les services publics (ramassage des ordures conformément aux prescriptions réglementaires de la CREA, véhicules de lutte contre l'incendie).
- 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.

ARTICLE UY-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 évènements 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 desservie 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.

ARTICLE UY-5 : Caractéristiques des terrains

Sans objet

ARTICLE UY-6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- 6.1** Les constructions respecteront une marge de recul minimale de 10 m par rapport aux limites d'emprise de l'avenue de l'université, de l'avenue Galilée, de l'avenue Newton et de la rue des Cateliers.
- 6.2** Les constructions doivent respecter un recul au moins égal à 4 mètres, par rapport à l'alignement des autres voies et emprises publiques.
- 6.3** Une marge de recul supérieure pourra être imposée, lorsque l'activité et l'implantation des bâtiments supposeront des manœuvres de véhicules sur la dite marge de recul. Il en ira de même lorsque la construction par son volume, son usage ou son aspect extérieur, sera de nature à porter atteinte à l'unité et au paysage des lieux avoisinants.

- 6.4** Des implantations autres, jusqu'en limite d'emprise publique, pourront être autorisées pour les constructions annexes de faible surface telles que guérites, bureau de gardiens, édicules nécessaires à l'alimentation des sites par les réseaux publics ainsi que pour les ouvrages publics en général.

Dans les secteurs UYh et Uyp :

Autour du carrefour des avenues mare aux daims, Université et Galilée, les constructions seront implantées éventuellement jusqu'en limite des emprises publiques, de manière à former des fronts bâtis permettant de structurer et d'identifier le site comme pôle principal de vie et d'animation du Technopôle.

ARTICLE UY-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 du bâtiment, mesurée à l'égout du toit, avec un minimum de 4 mètres.
- 7.2** L'implantation à une distance autre que celle fixée à l'alinéa 7.1 pourra être autorisée ou même imposée pour les constructions annexes, en l'absence d'autres implantations possibles, ou dans le cadre d'un parti architectural et fonctionnel d'ensemble, sous réserve qu'il n'en résulte pas de gêne pour les fonds riverains.
- 7.3** En limite Nord de la zone, les constructions devront respecter un retrait de 10 m par rapport aux limites séparatives.
- 7.4** En limite des parties du secteur Na figurant en espace boisé classé, les constructions devront respecter un retrait de 15 m par rapport à ladite limite.
- 7.5** En limite des collines artificielles (secteur Nc du PLU), les constructions devront respecter un retrait de 10 m par rapport à la limite séparative avec les collines. Cette marge de recul devra être boisée. Ce retrait n'est pas applicable par rapport aux installations de bassins et de refoulement annexes au stockage des phosphogypses.

Dans le secteur UYp :

Les constructions pourront être implantées jusqu'en limites séparatives

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

Les constructions devront respecter un éloignement suffisant pour assurer la sécurité vis-à-vis des risques incendie, permettre les circulations sur le terrain dans de bonnes conditions et ménager l'éclairage des locaux de travail.

Dans le secteur UYa :

- Les constructions non jointives doivent être édifiées de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des bâtiments voisins soit au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus haut et jamais inférieure à 4 mètres.

- Des implantations différentes de celles prévues à l’alinéa précédent pourront être autorisées dans le cadre d’un parti architectural spécifique et sous réserve de leur compatibilité avec l’harmonie et la qualité paysagère de la zone.

ARTICLE UY-9 : Emprise au sol

Pour le secteur UYa :

- L’emprise au sol maximale des constructions est fixée à 30 % de la surface de la parcelle.
- En cas de réalisation d’aires de stationnements à l’intérieur des bâtiments (sous-sol ou rez-de-chaussée), cette emprise au sol maximale pourra être majorée à due concurrence de la surface de ces aires de stationnements (parkings et aires intérieures à ceux-ci).
- En cas d’extension de bâtiment, cinq ans au moins après achèvement des constructions initiales (date d’enregistrement de la déclaration attestant l’achèvement et la conformité des travaux), l’emprise au sol maximale des constructions pourra être portée à 35% de la surface de la parcelle au maximum, sous réserve du strict respect des autres règles édictées pour le secteur.

Pour le sous-secteur UYae, l’emprise au sol est fixée à 35%.

- En cas de réalisation d’aires de stationnements à l’intérieur des bâtiments (sous-sol ou rez-de-chaussée), cette emprise au sol maximale pourra être majorée à due concurrence de la surface de ces aires de stationnements (parkings et aires intérieures à ceux-ci).
- En cas d’extension de bâtiment, cinq ans au moins après achèvement des constructions initiales (date d’enregistrement de la déclaration attestant l’achèvement et la conformité des travaux), l’emprise au sol maximale des constructions pourra être portée à 40% de la surface de la parcelle au maximum, sous réserve du strict respect des autres règles édictées pour le secteur

Pour les secteurs UYe, UYh, UYp :

- L’emprise au sol maximale des constructions est fixée à 35 % de la surface de la parcelle.
- En cas de réalisation d’aires de stationnements à l’intérieur des bâtiments (sous-sol ou rez-de-chaussée), cette emprise au sol maximale pourra être majorée à due concurrence de la surface de ces aires de stationnements (parkings et aires intérieures à ceux-ci).
- En cas d’extension de bâtiment, cinq ans au moins après achèvement des constructions initiales (date d’enregistrement de la déclaration attestant l’achèvement et la conformité des travaux), l’emprise au sol maximale des constructions pourra être portée à 40% de la surface de la parcelle au maximum, sous réserve du strict respect des autres règles édictées pour le secteur.

ARTICLE UY-10 : Hauteur des constructions

Remarque : pour le calcul des prospects, la hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant travaux et jusqu'à l'égout de la toiture dans le cas des toitures ou au bord supérieur de l'acrotère dans le cas de toiture-terrasse.

- La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 13 m (ouvrages techniques et de superstructure compris)
- Des dépassements ponctuels pourront être autorisés en cas de contraintes techniques ou fonctionnelles, sous réserve de leur intégration à l'environnement.

ARTICLE UY-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.

11.1 Volumétrie

- La nature du technopôle du Madrillet requiert l'implantation de bâtiments à l'architecture de qualité.
- Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux permettant de créer des ensembles bâtis homogènes. En cas de dépôt établi en continuité d'une construction, l'écran doit être constitué des mêmes matériaux que celle-ci. Certaines parties des bâtiments (entrées, bureaux, accès, hall d'activités) pourront recevoir un traitement particulier complété par une modénature variée des différentes façades.
- Les annexes garages et logements de service devront former avec le bâtiment principal, un ensemble de qualité.

11.2 Toitures

Les bâtiments n'auront en général pas de toitures visibles depuis le sol sauf dans le cas d'un projet architectural spécifique.

- 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 visibles.
- 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.

- 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.

11.3 Matériaux

Les matériaux et couleurs utilisés en façade seront choisis de telle sorte qu'ils conservent un aspect satisfaisant dans le temps.

11.4 Traitement des façades

- Les façades (et pignons) existantes ou nouvelles non réalisées en matériaux destinés à rester apparents doivent recevoir un parement (brique, pierre, briquette de parement, panneaux de bois stratifié ou traité ...) ou un enduit taloché ou gratté.
- L'usage en façades de bardages métalliques bruts (tôle galvanisée, bardages non laqués) et généralement de tous matériaux de parement d'aspect médiocre 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 des murets techniques.

Dans les secteurs UYh et UYp :

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.

11.5 Enseignes

Les enseignes seront obligatoirement fixées sur les façades des bâtiments ou sur des murets localisés à chacun des accès.

11.6 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. L'implantation des portails en retrait du domaine public pourra être prescrite afin de permettre le stationnement d'un véhicule en dehors de la rue, durant leur ouverture.
- Les clôtures seront établies à l'alignement (ou à défaut à l'alignement de fait de la voie) en limite des emprises publiques.
- Les clôtures devront comporter un soubassement d'au moins 10 cm de hauteur en limite des emprises publiques.
- Les clôtures en plaques pleines de béton sont interdites.
- Les parties réalisées en mur plein ne pourront excéder une hauteur de 0,60 m.
- Les parties pleines pourront être surmontées d'un dispositif à claire-voie et ajouré, en treillis soudé ou barreaudage métallique, ou d'autre nature présentant une qualité au moins équivalente. L'ensemble de la clôture ne pourra excéder une hauteur de 2m décomptée à partir du niveau du sol de la voie.
- Les treillis soudés 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 fragilité et des dégradations pouvant en résulter.
- Les clôtures seront doublées intérieurement par une haie vive végétale ou par des massifs arbustifs éventuellement discontinus implantés dans le cadre d'un aménagement paysager d'ensemble de la parcelle, explicité dans la demande d'autorisation d'urbanisme.
- 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.
- En limite Est de la zone avec la forêt du Madrillet, les clôtures devront présenter un aspect homogène et être compatibles avec l'environnement forestier.

11.7 Éclairage extérieur

- 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.
- L'éclairage des voies privées, parkings, cheminements piétonniers et espaces privés sera effectué par un éclairage homogène sur chaque lot.

ARTICLE UY-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 Il sera exigé en principe au minimum :

- 3 places de stationnement pour 100m² de bureaux

- 2 places de stationnement pour 100 m² de locaux d'activités ou de services
- 1 place de stationnement pour 3 étudiants pour les établissements d'enseignement.
- 1 place de stationnement pour 2 postes d'enseignant, de personnel administratif et de service, pour les établissements d'enseignement.
- 1 place de stationnement pour 2 logements étudiants
- 1 place de stationnement pour 30 m² d'équipements

12.3 Un nombre différent de places de stationnement pourra être autorisé ou imposé, en fonction de la nature précise de l'activité ou de l'établissement considéré et des besoins effectifs induits.

12.4 A défaut d'être intégrés en sous-sol ou en rez-de-chaussée des bâtiments, le stationnement se fera principalement sur des parkings réalisés à l'arrière des bâtiments.

12.5 Il ne pourra être créé d'unités continues de places de stationnement supérieures à 40 places. Une bande paysagère et plantée d'arbres devra être réalisée entre ces unités.

12.6 De manière générale, les aires de stationnement devront être paysagées et plantées pour assurer leur bonne intégration au paysage et à l'environnement de la zone, conformément à l'article UY 13 ci-après, pour les secteurs UYa et UYe.

ARTICLE UY-13 : Espaces libres et plantations

Les espaces libres de toute utilisation ou occupation du sol (constructions, circulations, aires de stationnement) doivent être traités en espaces verts paysagers.

Dans les secteurs UYa et UYe :

- La surface traitée en espaces verts de chaque parcelle ne pourra être inférieure à 30% de la superficie totale de la parcelle considérée.
- Le maintien des arbres existants et notamment des sujets remarquables, devra être strictement assuré dans les espaces libres de chaque parcelle. Toutes dispositions devront être prises pour la préservation de ces arbres, notamment durant les phases chantier. A défaut, la replantation (transplantation) de sujets adultes pourra être imposée en remplacement.
- Une bande de 4 mètres par rapport à la limite du domaine public en bordure de voie devra être aménagée en espace vert et/ou minéral, paysager.
- Des aménagements spécifiques en espace vert et/ou minéral pourront être imposés autour du carrefour des avenues mare aux Daims, Université et Galilée, afin de contribuer à structurer et identifier le site comme pôle principal de vie et d'animation du technopôle.
- 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.
- Les espaces libres devront être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants.

- 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.
- Les parkings de plus de 20 places devront faire l'objet d'un traitement paysager spécifique permettant de les intégrer à leur environnement. Notamment, des écrans boisés devront être aménagés autour des parcs de stationnement de plus de 1000 m².
- Les espaces libres des aires de stationnement devront être traités soit en minéral avec plantation d'arbres ou arbustes, soit en espaces verts plantés.
- Les aires de livraison et de stockage, les espaces de service et les bâtiments annexes seront dissimulés par des haies ou des arbres à croissance rapide formant rideau.
- 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.
- 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.
- 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 UY-14 : Coefficient d'occupation des sols

Pas de prescriptions spéciales.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UZ

ZONE D'ACTIVITES ECONOMIQUES

La zone UZ correspond au parc d'activités de la Vente Olivier Nord, et pour l'essentiel au périmètre de la ZAC de la Vente Olivier. Elle se situe en entrée Sud du territoire Stéphanois, en liaison avec l'axe majeur de transit que constitue la Rcade Sud.

La réglementation qui s'y applique tend à permettre l'implantation et le développement d'activités économiques tertiaires, d'activités secondaires non nuisantes, d'équipements et services.

La zone UZ comprend deux secteurs :

- **UZa, destiné à recevoir ces différents types d'activités économiques, ainsi que des équipements et services liés. Ce secteur incorpore également un équipement public municipal, le centre de loisirs de La Houssière, qui préexistait à la ZAC.**
- **UZb, destiné à recevoir de manière privilégiée l'ensemble des activités économiques autorisées dans la zone,**

Elle comprend un secteur **UZb_{IR}** 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 UZ-1 : Types d'occupation ou d'utilisation des sols interdits

Dans la zone UZ et en dehors des secteurs UZb_{IR}

1.1 Sont interdits, sous réserve des dispositions de l'article UZ-2 :

- Les entreprises de transport ainsi que les sociétés de négoce, réparation et location de véhicules.
- Les stockages extérieurs de matériaux.
- Les exhaussements ou affouillements de sols, non liés à une opération de construction ou d'aménagement paysager et hydraulique, ainsi que l'exploitation de carrières.
- Les terrains de camping ou de parage de caravanes et les parcs résidentiels de loisirs.
- Les habitations légères de loisirs, les abris et ensembles de garages.
- Les décharges, dépôts de vieilles ferrailles ou de véhicules désaffectés.
- Les constructions à usage d'habitation.
- Les constructions à usage de commerce, sauf d'équipements industriels.
- De manière générale, toutes les constructions et activités qui seraient susceptibles de nuire à la vocation, au fonctionnement et à l'environnement de la zone d'activités.

1.2 Dans le secteur UZb sont également interdits, sous réserve des dispositions de l'article UZ-2 :

Les équipements et services.

1.3 Dans le secteur UZb_{IR}, sont interdits :

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

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

2.1 Dans l'ensemble de la zone, nonobstant les dispositions de l'article UZ 1, et en dehors des secteurs UZb_{IR}, peuvent être autorisés :

- Les constructions à usage d'habitations, sous réserve qu'elles soient liées directement au fonctionnement de la zone et des équipements et établissements qui y sont implantés (logements de services et de gardiennage).
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, sous réserve d'une bonne intégration à leur environnement naturel et bâti.
- Les établissements et activités comportant des installations classées, sous réserve qu'elles respectent les dispositions de la loi 76.663 du 19 juillet 1976 et qu'elles ne créent pas de nuisances incompatibles avec le bon fonctionnement de la zone d'activités et la qualité de son environnement.

2.2 Dans les secteurs UZb_{IR}, 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.
- Les constructions à usage d'activités économiques et aux infrastructures nécessaires au fonctionnement de ces activités sous réserve qu'elles n'obèrent pas la réalisation du contournement Est-Liaison A28/A13.

ARTICLE UZ-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 à une voie privée aménagée.

- Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès.
- Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales : défense contre l'incendie, protection civile, visibilité et sécurité, collecte des déchets ménagers. Ils devront avoir une largeur minimum de 5 mètres. Leur aménagement pourra faire l'objet de prescriptions particulières en vue d'assurer leur sécurisation et leur bonne intégration aux voies principales et à l'environnement général de la zone.
- 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.
- Les voies ou rampes d'accès aux futures constructions et notamment aux éventuels sous-sols doivent être conçues de façon à éviter que les eaux pluviales des voiries ne les inondent.
- La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voie publique qui les dessert directement ou par laquelle elles ont accès.
- Les accès privatifs à la rocade Sud, au R.D.18E et à la forêt du Madrillet sont interdits.

3.3 Caractéristiques des voiries

- Les voies en impasse devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour, notamment les services publics (ramassage des ordures conformément aux prescriptions réglementaires de la CREA ; véhicules de lutte contre l'incendie). Leur longueur ne doit pas excéder 50 mètres.
- Les caractéristiques techniques des voies privatives (structures, revêtements...) devront avoir une qualité suffisante pour assurer la pérennité des ouvrages et ne pas nuire à la qualité paysagère de la zone.
- Les voies et cheminements piétonniers devront être traités de manière à assurer leur utilisation normale et revêtus en enrobé rouge, en béton balayé ou avec des 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.

ARTICLE UZ-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'exutoire, 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 évènements 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 desservie 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 UZ-5 : caractéristiques des terrains

Sans objet

ARTICLE UZ-6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- 6.1** En dehors des ouvrages et équipements publics, aucune construction ou installation ne peut être implantée à moins de 5 m de l'alignement du domaine public. En outre, elles doivent se conformer aux règles suivantes.
- 6.2** Les constructions implantées en bordure de la rue du pré de la roquette doivent respecter un recul de 20 m par rapport à l'axe de chaussée. Leur implantation devra permettre la constitution de fronts bâtis homogènes sur la rue et notamment autour du carrefour avec la rue du noyer des bouttières.
- 6.3** Aux abords de la RD 18^E et de la rocade Sud, le recul minimum impératif de constructibilité des bâtiments sera de 45 m par rapport à l'axe de la chaussée principale (à l'exclusion des bretelles d'échangeurs) des voies concernées.
- 6.4** Les constructions implantées le long des autres voies devront respecter un recul de minimum de 10 m par rapport à l'alignement du domaine public de cette voie. Dans certains cas justifiés par la recherche de variété dans les volumes, ou pas la nature des activités, les constructions à une distance comprise entre 5 m et 10 m pourront être ponctuellement autorisées.
- 6.5** Des implantations à une distance inférieure pourront être ponctuellement autorisées en cas d'extension de bâtiment existant ou pour les besoins fonctionnels des équipements publics implantés sur la zone.

ARTICLE UZ-7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- 7.1** Les constructions devront respecter, par rapport aux limites de propriété, un éloignement au moins égal à la moitié de la hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit, avec un minimum de 5 m.
- 7.2** L'implantation à une distance inférieure à celle fixée à l'alinéa 7.1.pourra être ponctuellement autorisée, en l'absence d'autres implantations possibles ou dans le cadre d'un parti architectural et fonctionnel d'ensemble.
- 7.3** Des implantations à une distance inférieure pourront être également ponctuellement autorisées en cas d'extension de bâtiment existant ou pour les besoins fonctionnels des équipements publics implantés sur la zone.

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

Les constructions devront respecter un éloignement suffisant pour assurer la sécurité vis-à-vis des risques incendie, permettre les circulations sur le terrain dans de bonnes conditions et ménager l'éclairage des locaux de travail.

- 8.1** Les constructions non jointives doivent être édifiées de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des bâtiments voisins soit au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus haut et jamais inférieure à 4 m.
- 8.2** Des implantations différentes de celles prévues à l'alinéa 8.1 pourront être autorisées dans le cadre d'un parti architectural spécifique et sous réserve de leur compatibilité avec l'harmonie et la qualité paysagère de la zone.

ARTICLE UZ-9 : Emprise au sol

L'emprise au sol résultera de l'application des règles définies pour les emprises réservées au stationnement des véhicules et aux espaces verts. L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 50 % de la surface de la parcelle.

ARTICLE UZ-10 : Hauteur des constructions

Remarque : pour le calcul des prospects, la hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant travaux et jusqu'à l'égout de la toiture dans le cas des toitures ou au bord supérieur de l'acrotère dans le cas de toitures-terrasses.

- 10.1** La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 13 mètres (ouvrages techniques et de superstructure compris). Des dépassements ponctuels pourront être autorisés en cas de contrainte technique ou fonctionnelle sous réserve de leur intégration à l'environnement.

ARTICLE UZ-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.

11.1 Volumétrie

- Dans un souci de composition urbaine, de qualité des projets architecturaux, de leur intégration dans le site, la volumétrie des bâtiments le long des voies structurantes revêtira une importance majeure.
- Les constructions devront présenter une unité d'aspect et de matériaux permettant de créer des ensembles bâtis homogènes. Certaines parties des bâtiments (entrées, bureaux, accès, hall d'activités) pourront recevoir un traitement particulier complété par une modénature variée des différentes façades.
- Les annexes, garages et logements de service devront former avec le bâtiment principal, un ensemble de qualité.

11.2 Toitures

- Les bâtiments n'auront en général pas de toitures visibles depuis le sol sauf dans le cas d'un projet architectural spécifique.
- 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 visibles.
- 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.
- 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

11.3 Traitement des façades

- Les matériaux et couleurs utilisés en façade seront choisis de telle sorte qu'ils conservent un aspect satisfaisant dans le temps. Les matériaux de façade obligatoires sont les suivants : enduit lisse aspect taloché ; béton poli ou peint ; bardage cassette laqué ; bardage laqué horizontal
- Dans le cas d'un parti architectural spécifique, d'autres matériaux pourront être utilisés.
- 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 parties vitrées des constructions 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.

11.4 Enseignes

- Les enseignes autres que de type totem, seront obligatoirement fixées sur les façades des bâtiments, sans dépasser le niveau de la toiture, ou sur des murets localisés à chacun des accès. Elles devront être compatibles avec l'architecture et le paysage du parc d'activités de la Vente Olivier. Elles ne pourront être supérieures à deux par bâtiment, le projet étant joint à la demande de Permis de Construire.
- Les totems seront implantés à l'intérieur de la parcelle au droit du ou des accès donnant sur les voies de desserte principales de la zone. Elles devront être compatibles avec l'architecture et le paysage du parc d'activités de la Vente Olivier.

11.5 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 en harmonie avec les constructions et l'unité paysagère de la rue et du quartier. Les portails et portillons doivent impérativement être coulissants ou ouvrir vers l'intérieur de la parcelle. Leur implantation en retrait du domaine public pourra être prescrite afin de permettre le stationnement d'un véhicule en dehors de la rue, durant leur ouverture.
- Les clôtures seront réalisés en treillis soudé ou en barreaudage métallique, de coloris vert oxyde, d'une hauteur maximum de 2,00 m. Elles seront obligatoirement doublées d'une haie intérieure d'essence rustique ou forestière en limite du domaine public.
- Les clôtures en limite du domaine public domaine public devront être munies d'une plaque de soubassement d'au moins 10 cm de hauteur.

11.6 Éclairage extérieur

- L'éclairage des voies privées, aires de stationnement, cheminements piétonniers et espaces privés sera effectué par un éclairage homogène sur chaque parcelle.
- La façade sur la rocade Sud et la R.D. 18E sera éclairée par projecteur. Les voies de circulation seront éclairées par des projecteurs fixés sur bâtiments ou par des mâts identiques d'une hauteur maximale de 4 m.

11.7 Stockage

- Le stockage des matériaux devra s'effectuer à l'intérieur des bâtiments.

11.8 Antennes et paraboles

- Les antennes et paraboles devront avoir un impact visuel limité. Elles seront masquées au maximum.

ARTICLE UZ-12 : Stationnement des véhicules

Le stationnement et la manœuvre des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations devront être assurés en dehors des voies publiques affectées à la circulation générale.

- 12.1** Lors de la délivrance du Permis de Construire, le nombre de places nécessaires à l'opération sera apprécié cas par cas en fonction de la nature de l'activité, du nombre d'emplois créés sur place et des besoins liés aux personnes extérieures à l'entreprise.
- 12.2** Il ne pourra être créé d'unités continues de places de stationnement supérieures à 30 places. Une bande de plantations devra être réalisée entre ces unités. De manière générale les aires de stationnement devront être paysagées et plantées pour assurer leur bonne intégration au paysage et à l'environnement de la zone.

ARTICLE UZ-13 : Espaces libres et plantations

La surface traitée en espaces verts de chaque parcelle ne pourra être inférieure à 30 % de la superficie totale de la parcelle considérée.

- 13.1** Le maintien des arbres existants, et plus particulièrement des sujets remarquables, devra être strictement assuré dans les espaces libres de chaque parcelle. Toutes dispositions doivent être prises pour la préservation de ces arbres, notamment durant les phases chantier. A défaut, la replantation (transplantation) de sujets adultes pourra être imposée en remplacement.
- 13.2** Les principes de boisement définis dans le dossier de réalisation de la ZAC de la Vente Olivier devront être respectés et extrapolés pour les parties de la zone hors ZAC.
- 13.2.1** Dans la zone de boisement strict, les arbres existants devront être obligatoirement conservés et en tant que de besoin complétés par de nouvelles plantations d'espèces similaires et de force suffisante.
- 13.2.2** Dans la zone de boisement variable, les arbres existants pourront toutefois être ponctuellement supprimés, pour la réalisation d'aires de stationnement et de circulation, à défaut d'autres possibilités sur la parcelle.
- 13.3** Les espaces libres de toute construction et non utilisés pour la circulation et le stationnement, devront être aménagés en espaces verts et soigneusement entretenus. La conception de ces espaces verts devra contribuer à l'harmonie et à la qualité paysagère de l'ensemble de la zone.
- 13.4** Les aménagements de surface nécessaires à recueillir et à infiltrer les eaux pluviales seront exclusivement réalisés sous forme de noues paysagées et devront être conçus comme des espaces verts, partie intégrante de l'aménagement paysager de la parcelle et du parc d'activités de la Vente Olivier. Les caractéristiques de ces noues (dessin, modelé,

profondeur, plantations ...) devront être précisées dans la demande d'autorisation urbanisme. Les fossés et bassins extérieurs de stockage des eaux pluviales n'entrant pas dans cette approche paysagère sont interdits.

13.5 Le traitement des espaces paysagers devra se conformer aux indications suivantes :

13.5.1 Limite entre parcelle privative et voirie :

- Cas sans clôture :

Réalisation d'un mélange à 50/50 de couvre-sols et arbustes, planté sur une largeur minimale de 2.50 m avec des variétés « rustiques » (densité suivant essence). *(cf annexe recommandation pour le choix des végétaux)*

- Cas avec clôture :

Réalisation d'une haie arbustive (1 unité / 1.20 ml minimum), plantée sur une largeur minimale de 1.00 m avec des variétés « rustiques ». *(cf recommandation en annexe au présent règlement)*

13.5.2 Limite entre parcelles privatives :

- Cas avec boisement existant conservé : Conservation des arbres existants.

- Cas sans boisement conservé : Sur une largeur minimale de 2.50 m, plantation d'une bande arbustive (densité suivant variété). *(cf recommandation en annexe au présent règlement)*

13.5.3. Parcelle privative :

Pour les zones internes aux parcelles privatives, les plantations seront réalisées avec un mélange des trois strates (arbre, arbuste et couvre-sol/graminée). La surface arbustive ne doit pas être inférieure à 50 % de la surface totale d'espace vert et un arbre de haute tige pour 100 m² d'espace végétal. *(cf annexe recommandation pour le choix des végétaux)*

13.6 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 UZ-14 : Coefficient d'occupation des sols

Pas de prescriptions spéciales.

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES **AUX ZONES A URBANISER**

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

ZONE A URBANISER DANS LE CADRE DU PLU

Il s'agit d'une zone à la périphérie de laquelle les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement, existent et ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone.

Cette zone est donc immédiatement urbanisable conformément à l'article 123.6 du Code de l'Urbanisme.

La zone 1AU se décline en plusieurs secteurs, et sous-secteurs :

➤ **Le secteur 1AUa à vocation principale d'activités :**

- Il s'agit de terrains situés en bordure de la rue Poulmarch et du Chemin de Halage. Ces terrains sont en état de friche suite à la cessation d'activités et à la démolition d'un ancien ensemble industriel.
- Ce secteur pourra être urbanisé dans le cadre du P.L.U. en vue de recevoir des activités économiques, uniquement sous la forme d'opération(s) d'aménagement d'ensemble, avec prise en charge des réseaux nécessaires par l'aménageur.

➤ **Le secteur 1AUXc à vocation principale d'activités :**

Il s'agit de terrain situés entre la rue Michel Poulmarch et le chemin du Halage. Ces terrains sont destinés à accueillir des activités économiques diversifiées dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.

➤ **Le secteur 1AUh à vocation principale d'habitat, comprenant 4 sous-secteurs distincts :**

- **1AUh1** : Il s'agit de terrains situés en limite Sud Ouest du Centre Hospitalier du Rouvray. Ces terrains sont en état de réserves foncières pour partie propriété du C.H.R. et pour partie propriété de la commune.

Ce secteur pourra être urbanisé dans le cadre du P.L.U. en vue de recevoir des équipements constituant une extension directe de ceux déjà existants du C.H.R. ou en vue de recevoir des constructions à usage d'habitat dans le cadre d'opération(s) d'aménagement d'ensemble, avec prise en charge des réseaux nécessaires par l'aménageur. Il pourra également être urbanisé dans le cadre du P.L.U. en vue de recevoir un Institut Médico-Educatif.

- **1AUh2** : Il s'agit de terrains situés en partie basse de la ville, entre la rue Paul Eluard et le chemin du Bic Auber, actuellement occupés par une exploitation d'horticulture.

Ce secteur pourra être urbanisé dans le cadre du P.L.U. en vue de recevoir des constructions à usage d'habitat dans le cadre d'opération(s) d'aménagement d'ensemble, avec prise en charge des réseaux nécessaires par l'aménageur.

- **1AUh3**: Il s'agit du secteur du Val l'Abbé, correspondant à la partie Sud Est du futur nouveau quartier Claudine Guérin, en prolongement de l'urbanisation du bourg ancien et des récentes constructions de logements réalisées au carrefour des rues Val l'Abbé et Félix Faure.

Ce secteur pourra être urbanisé dans le cadre du P.L.U. en vue de recevoir des constructions à usage d'habitat dans le cadre d'opération(s) d'aménagement d'ensemble, avec prise en charge des réseaux nécessaires par l'aménageur.

- **1AUh4**: Il s'agit du secteur situé en bordure de la rue Vexin et de la R.D. 18E, terrains non équipés sur lesquels se sont implantées sans autorisation, au fil du temps, des constructions à usage d'habitat, de caractère plus ou moins précaires, constituant une sorte de lotissement défectueux.

Ce secteur pourra être urbanisé dans le cadre du P.L.U. en vue de recevoir des constructions à usage d'habitat, ou de conforter celles qui existent déjà, dans le cadre d'opération(s) d'aménagement d'ensemble, avec prise en charge des réseaux nécessaires par l'aménageur.

Elle comprend un secteur 1AUh4_{TR} 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 1AU-1 : Types d'occupation ou d'utilisation des sols interdits

Dans l'ensemble de la zone et en dehors du secteur 1AUh4_{TR}

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 1AU-2.
- Les affouillements, exhaussements de sols, non liés à une opération de construction ou d'aménagement paysager ; 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.
- Toute construction quelle qu'en soit la destination.

1.2 Dans le secteur 1AUh4_{TR}, sont interdits :

- Tous types d'occupation et d'utilisation du sol, à l'exception de ceux visés au point 2.3.5 de l'article 1AU-2

ARTICLE 1AU-2 : Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à conditions particulières

Dans l'ensemble de la zone et en dehors du secteur 1AUh4_{TR}

2.1 Dans l'ensemble de la zone :

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

2.2 Dans le secteur 1AUa :

Les constructions à vocation d'activités économiques, sous condition qu'elles s'opèrent dans le cadre d'opération(s) d'aménagement d'ensemble, avec prise en charge par l'aménageur des équipements et réseaux nécessaires à l'opération.

Le règlement applicable sera alors celui de la zone UX

2.3 Dans le secteur 1AUh :

2.3.1 Dans le sous-secteur 1AUh1

Les constructions directement liées à l'extension des équipements hospitaliers existants ainsi qu'un Institut Médico Educatif.

Les constructions à vocation d'habitat, sous condition qu'elles s'opèrent dans le cadre d'opération(s) d'aménagement d'ensemble pour chaque partie homogène du secteur, avec prise en charge par l'aménageur des équipements et réseaux nécessaires à l'opération.

Le règlement applicable sera alors celui de la zone UB.

2.3.2 Dans le sous-secteur 1AUh2

Les constructions à vocation d'habitat, sous condition qu'elles s'opèrent dans le cadre d'opération(s) d'aménagement d'ensemble pour chaque partie homogène du secteur, avec prise en charge par l'aménageur des équipements et réseaux nécessaires à l'opération.

Le règlement applicable sera alors celui de la zone UB.

2.3.3 Dans le sous-secteur 1AUh3

Les constructions à vocation d'habitat, sous condition qu'elles s'opèrent dans le cadre d'opération(s) d'aménagement d'ensemble pour chaque partie homogène du secteur, avec prise en charge par l'aménageur des équipements et réseaux nécessaires à l'opération.

Le règlement applicable sera alors celui de la zone UB.

2.3.4 Dans le sous-secteur 1AUh4

Les affouillements et exhaussements liés aux travaux d'infrastructures routières.

Les constructions à vocation d'habitat, sous condition qu'elles s'opèrent dans le cadre d'opération(s) d'aménagement d'ensemble pour chaque partie homogène du secteur, avec prise en charge par l'aménageur des équipements et réseaux nécessaires à l'opération.

Le règlement applicable sera alors celui de la zone UC.

2.3.5 Dans les secteurs 1AUh4_{TR}, 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.

ARTICLE 1AU-3 : Accès et voirie

Sans objet

ARTICLE 1AU-4 : Desserte par les réseaux

Sans objet

ARTICLE 1AU-5 : Caractéristiques des terrains

Sans objet

ARTICLE 1AU-6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1 Dans les sous-secteurs 1AU h1, h2 et h3

6.1.1 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.

6.1.2 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.

6.1.3 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.

6.1.4 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.

6.2 Dans le sous-secteur 1AU h4

6.2.1 Sauf indications particulières portées au plan les constructions doivent respecter **un recul égal à la moitié de la hauteur du bâtiment avec un minimum de 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.

6.2.2 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.

6.2.3 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.

- 6.2.4** 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.

6.3 Dans le sous-secteur 1AUa

- 6.3.1** Sauf indications particulières portées au plan les constructions doivent respecter **un recul égal à la moitié de la hauteur du bâtiment avec un minimum de 3 m**, par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques ou, à défaut, de l'alignement de fait de celles-ci.
- 6.3.2** Des implantations autres que celles prévues au paragraphe 6.1 pourront être autorisées et même imposées, sous réserve de la nature de l'activité considérée, 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'une opération portant sur la création de, plusieurs activités homogènes.
- 6.3.3** Une marge de recul supérieure pourra être imposée, lorsque l'activité et l'implantation des bâtiments supposeront des manœuvres de véhicules sur la dite marge de recul. Il en ira de même lorsque la construction par son volume, son usage ou son aspect extérieur, sera de nature à porter atteinte à l'unité et au paysage des lieux avoisinants.
- 6.3.4** Des implantations autres, jusqu'en limite d'emprise publique, pourront être autorisées pour les constructions annexes de faible surface telles que guérites, bureau de gardiens, édicules nécessaires à l'alimentation des sites par les réseaux publics ou aux installations ferroviaires, ainsi que pour les ouvrages publics en général.

ARTICLE 1AU-7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1 Dans les sous-secteurs 1AU h1, h2, h3 :

- 7.1.1** 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.**
- 7.1.2** 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.
- 7.1.3** 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
- 7.1.4** 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.

- 7.1.5** La reconstruction d'un bâtiment démolé ou sinistré pourra être autorisée dans l'emprise au sol et la hauteur (volume) qui étaient les siennes avant démolition ou sinistre.
- 7.1.6** 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 ($h - 3$).
- 7.1.7** 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.
- 7.1.8** 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.
- 7.1.9** Les prescriptions ci-dessus ne sont pas exclusives des règles édictées par le Code Civil quant aux jours et vues.

7.2 Dans le sous-secteur 1AU h4 :

- 7.2.1** 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.**
- 7.2.2** 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.
- 7.2.3** 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.
- 7.2.4** 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.
- 7.2.5** La reconstruction d'un bâtiment démolé ou sinistré pourra être autorisée dans l'emprise au sol et la hauteur (volume) qui étaient les siennes avant démolition ou sinistre.
- 7.2.6** 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 ($h - 3$).

7.2.7 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.

7.2.8 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.

7.2.9 Les prescriptions ci-dessus ne sont pas exclusives des règles édictées par le Code Civil quant aux jours et vues.

7.3 Dans le sous-secteur 1AUa :

7.3.1 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 3m.**

7.3.2 Une implantation différente à celle prévue au paragraphe 7.1 pourra être autorisée en cas de surélévation ou d'extension d'une construction existante implantée avec un retrait différent, sous réserve de ne pas diminuer ce retrait et d'assurer une bonne intégration au paysage urbain.

7.3.3 L'implantation à une distance inférieure à celle prévue au paragraphe 7.1, jusqu'en limite séparative, pourra être autorisée pour des constructions utilisées en commun par deux entreprises riveraines l'une de l'autre.

7.3.4 Un éloignement supérieur pourra être imposé en cas d'activité susceptible de causer une gêne importante aux fonds riverains.

7.3.5 Des implantations autres, jusqu'en limite séparative, pourront être autorisées pour les constructions annexes de faible surface telles que guérites, bureau de gardiens, édicules nécessaires à l'alimentation des sites par les réseaux publics ou aux installations ferroviaires, ainsi que pour les ouvrages publics en général.

ARTICLE 1AU-8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sans objet

ARTICLE 1AU-9 : Emprise au sol

Sans objet

ARTICLE 1AU-10 : Hauteur des constructions

Sans objet

ARTICLE 1AU-11 : Aspect extérieur

En attente de leur urbanisation toutes dispositions doivent être prises pour assurer la propreté et le bon aspect des terrains et des immeubles bâtis déjà existants, afin qu'ils ne créent aucune nuisance à la sécurité, à l'hygiène et à l'environnement. Une obligation de clôture pourra être éventuellement prescrite à ces fins.

11.1 Clôtures

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.
- Les clôtures, y compris les portillons et portails, doivent avoir une conception d'ensemble et être constituées de matériaux de nature et de teinte ne portant pas atteinte à l'environnement de rue ou de quartier.

En bordure de voie :

Les clôtures seront établies à l'alignement ou à défaut à l'alignement de fait 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 figurant sur la liste des végétaux recommandés jointe en annexe. Elles devront être régulièrement entretenues et n'avoir aucun débord sur la voie.

Les clôtures auront une hauteur maximum de 2 m

En limites séparatives :

Les clôtures auront une hauteur maximum de 2m 50.

ARTICLE 1AU-12 : Stationnement des véhicules

Sans objet

ARTICLE 1AU-13 : Espaces libres et plantations

En attente de leur urbanisation les terrains ou parties de terrains libres de toute utilisation ou occupation du sol 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.

Toutes dispositions doivent être prises pour que les plantations et espaces verts puissent être et soient entretenus régulièrement, afin de garantir la qualité du paysage.

ARTICLE 1AU-14 : Coefficient d'occupation des sols

Sans objet

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AUXc

La zone 1AUXc est destinée à accueillir des activités économiques diversifiées, dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, avec prise en charge des réseaux nécessaires par l'aménageur.

Une partie de la zone 1AUXc est située en zone bleue du PPRI (zone B2), ce qui engendre des prescriptions complémentaires à prendre en compte dans le cadre du futur projet.

ARTICLE 1AUXc 1 : Types d'occupation ou d'utilisation des sols interdits

Sont interdits :

- Les activités commerciales à l'exception de celles visées à l'article 1AUXc 2.
- Les parcs logistiques.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) susceptibles de générer des nuisances importantes ou potentiellement dangereuses soumises à la directive SEVESO.
- Les établissements et installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) susceptibles de générer des périmètres de danger qui seraient extérieurs au périmètre de la ZAC.
- Les constructions à usage d'habitation autres que celles visées à l'article 1AUXc 2.
- 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.
- La création de tout stockage de déchets ménagers, autres résidus urbains ou déchets industriels, à l'exception des centres de transit ou déchetteries lorsqu'ils constituent l'accessoire nécessaire d'un établissement industriel existant ou un équipement public et qu'ils ne nuisent pas à l'environnement ni au paysage urbain.
- Le camping et le stationnement des caravanes.
- 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.
- Dans la zone bleue du PPRI, les stockages et dépôts extérieurs de matériaux ou de produits dangereux de toute nature.
- Les dépôts de toute nature (ferrailles, matériaux, déchets ou véhicules désaffectés) et notamment ceux susceptibles d'apporter des pollutions ou nuisances.

ARTICLE 1AUXc 2 : Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à conditions particulières

Sont autorisés :

- Dans la zone bleue du PPRI, les bâtiments et constructions à condition de respecter les règles de constructibilité prescrites dans le PPRI, notamment le niveau de plancher fonctionnel.
- Les constructions à usage d'habitation liées à la direction, la surveillance, le gardiennage et généralement au fonctionnement des établissements et services de la zone.
- Les installations classées au titre de la protection de l'environnement (ICPE) soumises à la nomenclature au régime de la déclaration (L.512-47 et R.512-8 du code de l'environnement) à condition qu'elles présentent toutes garanties de protection contre des nuisances directes ou induites.
- Les activités mixtes et artisanales sont autorisées au même titre que le commerce de gros dédiés aux professionnels (la vente aux particuliers ne pouvant constituer qu'un accessoire) et les showrooms (lorsqu'ils sont directement liés à l'activité exercée sur le site).
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

3.1 Accès

- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct et en pleine propriété à une voie publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins, éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.
- 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 accès doivent être conformes à la loi du 11/02/2005 et ses décrets d'application, en termes d'accessibilité aux handicapés et personnes à mobilité réduite.
- Le nombre et le positionnement des accès véhicules à la voie publique pourront être limités ou imposés 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 qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation pourra être interdit.

3.2 Caractéristiques des voiries

- Les voies de circulation, autres que celles intérieures à une même entreprise, devront être conformes aux principes suivants :
 - La largeur de chaussée devra faire au moins 6 mètres.
 - La largeur de la bande de stationnement longitudinal ne pourra excéder 1,8 mètre.
 - Une voie partagée (cycles / piétons) traversante, devra être aménagée dans la zone.
 - Les chaussées devront être bordées par des arbres de haute tige, à l'alignement.
 - Un système de noues paysagères devra être aménagé.
- Des caractéristiques différentes, de largeur notamment, pourront être autorisées ou imposées, en fonction de l'importance des circulations automobiles, deux roues et piétonnes, ou pour permettre une meilleure intégration environnementale.
- Les caractéristiques de structure des ouvrages des voies de circulation 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, ou à des contraintes techniques particulières.
- Les caractéristiques des voies de circulation doivent être adaptées à l'importance ou la destination des constructions projetées, et permettre l'approche de matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité et d'enlèvement des ordures ménagères. Elles doivent également permettre d'assurer la sécurité et le confort 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 de circulation et espaces collectifs créés ou aménagés devront être pourvus d'un éclairage destiné à assurer la sécurité des véhicules et des piétons. Le matériel utilisé devra s'intégrer à l'environnement et présenter les garanties nécessaires à sa pérennité et à un entretien normal. Un éclairage à basse consommation énergétique est préconisé.
- Les voies de circulation devront être conformes à la loi du 11/02/2005 et ses décrets d'application en termes d'accessibilité aux handicapés et personnes à mobilité réduite.

ARTICLE 1AUXc 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 refusé en cas de réseaux publics insuffisants et en l'absence d'un programme d'équipements publics ou privés suffisamment précis.

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 devront satisfaire aux obligations réglementaires et aux recommandations de la Métropole pour leur raccordement et leur éventuelle rétrocession.

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 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

4.3.1 Eaux pluviales

Gestion quantitative et qualitative des eaux pluviales :

- 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.
- Un système de gestion des eaux pluviales sera mis en place à l'échelle de la zone, afin de permettre la prise en charge des eaux pluviales ruisselées sur les espaces collectifs ainsi que sur les espaces privatifs de la ZAC.
- Un ouvrage de rétention unique disposé au point bas du site a été dimensionné pour assurer une protection centennale et une régulation des eaux pluviales à hauteur de 160 l/s directement vers la Seine (Ratio de régulation de 10L/s/ha conforme aux attentes de la DDTM 76).

- Dans ces conditions, les futurs acquéreurs et aménageurs des parcelles auront pour seules obligations :
 - De raccorder leur dispositif de collecte interne des eaux pluviales au domaine public (noue et/ou canalisation selon les secteurs) sans tamponnement ou infiltration préalable ;
 - D'assurer un prétraitement des eaux pluviales adapté à leurs activités.
- Le rejet d'eaux pluviales dans les ouvrages publics développés au sein de la ZAC sera effectué par raccordement en un point unique soit sur les ouvrages superficiels (noues), soit par branchement sur les ouvrages enterrés (canalisation).
- Les aménagements visant à assurer la protection des ouvrages publics au point de rejet et leur pérennité sont à la charge des entreprises.
- Le rejet d'eaux usées ou d'eaux industrielles dans ce réseau est formellement interdit. Dans la mesure où les ouvrages publics permettent de répondre aux exigences réglementaires relatives à la gestion quantitative des eaux pluviales au titre de la Loi sur l'eau (gestion globale à l'échelle du projet), il n'est pas attendu qu'elles assurent une rétention des eaux pluviales à la parcelle. Les entreprises devront néanmoins mettre en place un dispositif de collecte dimensionné pour une pluie d'occurrence centennale raccordée aux ouvrages publics.
- Afin de prendre en compte les risques de pollution accidentelle, les entreprises devront mettre en place toutes les mesures adaptées pour éviter les risques de pollution des eaux à la source (stockage sur rétention, maîtrise des effluents chargés confinement, cloison siphonide, ...).
- L'infiltration d'eau dans le sol ou la nappe est formellement interdite.
- Le coefficient d'imperméabilisation ne devra pas excéder 80% de la superficie de chaque parcelle. Par ailleurs, ce coefficient d'imperméabilisation pris en compte dans les simulations étant élevé, il est recommandé de mettre en œuvre des dispositifs d'hydraulique douce (parking drainant, noues...).

4.3.2 Eaux usées

- La gestion des effluents liquides devra être assurée conformément aux règles fixées dans la ZAC, aux autorisations attribuées par les services compétents de la Métropole Rouen Normandie ou aux réglementations spécifiques applicables.
- Les futurs acquéreurs et aménageurs des parcelles viabilisées auront l'obligation de se raccorder au réseau collectif d'assainissement mis en œuvre au niveau des espaces publics de la zone.
- Toute disposition nécessaire pour atteindre les niveaux qualitatifs et quantitatifs attendus par la collectivité sont à la charge des entreprises notamment en ce qui concerne le rejet des eaux industrielles (rétention, prétraitement, ...).
- Toute évacuation d'eaux usées ou d'effluents non traités dans les ouvrages de collecte des eaux pluviales est interdite.
- L'évacuation des eaux usées non domestiques est subordonnée à un prétraitement conformément à la réglementation en vigueur.

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

- Toute construction devra être aménagée de manière à permettre un tri sélectif des déchets ménagers à l'échelle de la parcelle ou de l'opération dont elle dépend.
- Une aire de présentation des containers de déchets ménagers sera 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 locaux d'activités doivent disposer de leurs propres installations adaptées au stockage et à la collecte des déchets non ménagers liés à leur activité.
- La zone d'arrêt des camions doit être sécurisée.

ARTICLE 1AUXc 5 : Caractéristiques des terrains

Abrogé.

ARTICLE 1AUXc 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1 Les nouvelles constructions implantées le long des voies publiques devront respecter un recul minimum de 10 mètres par rapport à l'alignement.

Dans certains cas justifiés par la recherche de variétés dans les volumes, ou par la nature des activités, des constructions, à une distance comprises entre 5 et 10 mètres, pourront être ponctuellement autorisées.

6.2 Les constructions devront respecter un retrait par rapport aux emprises publiques, autres que les voies, au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction, avec un minimum de 3 mètres, à l'exception des constructions nécessaires à l'alimentation des sites par les réseaux publics, et des ouvrages publics.

ARTICLE 1AUXc 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1 Les constructions devront respecter un retrait par rapport aux limites séparatives, au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction, avec un minimum de 3 mètres.

7.2 Une implantation différente de celle prévue au paragraphe 7.1 pourra être autorisée en cas de surélévation ou d'extension d'une construction existante implantée avec un retrait différent, sous réserve de ne pas diminuer ce retrait et d'assurer une bonne intégration au paysage urbain.

7.3 L'implantation à une distance inférieure à celle prévue au paragraphe 7.1, jusqu'en limite séparative, pourra être autorisée pour des constructions utilisées en commun par deux entreprises riveraines l'une de l'autre.

7.4 Un éloignement supérieur pourra être imposé en cas d'activité susceptible de causer une gêne importante aux fonds riverains.

7.5 Des implantations autres, jusqu'en limite séparative, pourront être autorisées pour les constructions annexes de faible surface telles que guérites, bureau de gardiens, édicules nécessaires à l'alimentation des sites par les réseaux publics, ainsi que pour les ouvrages publics en général.

ARTICLE 1AUXc 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions devront respecter un éloignement suffisant pour assurer la sécurité vis-à-vis des risques incendie, permettre les circulations sur la parcelle dans de bonnes conditions, et ménager l'éclairage des locaux de travail.

ARTICLE 1AUXc 9 : Emprise au sol

Non réglementé.

ARTICLE 1AUXc 10 : Hauteur des constructions

- La hauteur totale des constructions, mesurée par rapport au terrain naturel, ne doit pas excéder 15 mètres.
- Des autorisations, en vue d'un dépassement localisé, pourront être accordées pour des installations de caractère technique.
- Les limitations de hauteurs ne sont pas applicables aux équipements et ouvrages publics sous réserve de leur intégration à l'environnement bâti du secteur considéré.

ARTICLE 1AUXc 11 : Aspect extérieur

11.1 Cadre général

- 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 ne s'intègrent dans le cadre du 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.

11.2 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 et être mentionnés sur les coupes et plans des façades du permis de construire.

11.3 Traitement des façades

- L'usage en façade de bardages métalliques bruts (tôle galvanisée, bardages non laqués) et généralement de tous matériaux de parement d'aspect médiocre 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 doivent être clairement indiqués avec échantillons et nuanciers, et validés par l'autorité chargée de la délivrance des autorisations d'urbanisme.
- La polychromie utilisée sera d'au maximum de trois teintes.
- Les façades des extensions de bâtiments existants comporteront un parement ou un enduit si possible identique, ou à défaut compatible, en finition et en teinte, à celui existant sur le bâtiment existant.
- L'usage de bardage bois sera possible dès lors que le matériau sera teinté dans la masse. Les matériaux composites sont autorisés, s'ils sont en harmonie avec les différents éléments des façades.
- Les coffrets, compteurs, boîtes à lettres, doivent être intégrés dans les murets techniques réalisés par l'aménageur.
- Les enseignes doivent être composées en harmonie avec les rythmes et proportions de la façade dans laquelle elles s'intègrent et conformément au règlement local de publicité en vigueur sur le territoire communal. Dans le cas d'insertion sur plusieurs façades contiguës, une composition en séquences devra être opérée.

11.4 Toitures et couvertures

- Les toitures constituent une composante à part entière du projet architectural. Elles doivent assurer un bon couronnement de la construction et présenter une simplicité de volume et une unité de conception.
- Les lignes de vie sur les toits doivent être rabattables ou être sous l'acrotère.
- Les couvertures en matériaux ondulés opaques ou translucides, en tôles sidérurgiques brutes, fibrociment, tôles plastiques ne sont pas autorisées. L'emploi du bac acier est possible, sous réserve qu'il soit laqué en usine.
- Les panneaux solaires sont autorisés, sous réserve de leur parfaite intégration au bâtiment. Ils 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.
- Sauf impossibilité technique, les antennes collectives, les antennes paraboliques et les antennes relais seront implantées 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.

11.5 Locaux techniques

- Les ouvrages et locaux techniques tels que machineries d'ascenseurs, de réfrigération, de ventilation, et sorties de secours doivent faire partie de la composition volumétrique d'ensemble.

11.6 Clôtures

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable et elle doit être conforme aux prescriptions des cahiers des charges de la ZAC du Halage.
- Les clôtures doivent avoir une conception d'ensemble et être constituées de matériaux de nature et de teinte en harmonie avec les constructions. Elles ne doivent pas compromettre l'unité paysagère du projet.
- Les clôtures en plaques pleines de béton sont interdites.

En bordure d'espaces publics :

- Les clôtures seront établies à l'alignement et réalisées en panneaux métalliques rigides et galvanisés (mailles rectangulaires verticales, de couleur gris RAL 7012 / 7016), avec une hauteur de 2 mètres.
- Les clôtures seront doublées, côté espace public, par une haie vive végétale ou par des massifs arbustifs éventuellement discontinus implantés dans le cadre d'un aménagement paysager d'ensemble.
- Les haies plantées en doublement seront composée d'essences locales, et conformes à la liste annexée au PLU.
- Les portails d'entrée seront coulissants et bordés de part et d'autre par des blocs béton de 2 mètres de hauteur maximum.

En limites séparatives :

- Les clôtures seront réalisées en grillage métallique rigide et galvanisé ou en panneaux métalliques rigides et galvanisés (mailles rectangulaires verticales, de couleur gris RAL 7012 / 7016), avec une hauteur maximum de 2 mètres.
- Les clôtures seront doublées par une haie vive végétale implantée dans le cadre d'un aménagement paysager d'ensemble de la parcelle, explicité dans la demande d'autorisation d'urbanisme. Elles devront être régulièrement entretenues.
- Les haies plantées en doublement, devront être composée d'essences locales, et conformes à la liste annexée au PLU.

ARTICLE 1AUXc 12 : Stationnement

12.1 Modalités d'application des normes

- Le stationnement des véhicules, qu'il s'agisse des véhicules légers ou poids lourds, propres à l'entreprise ou ceux utilisés par le personnel ou les visiteurs, doit obligatoirement être assuré en dehors des emprises publiques. Les manœuvres des véhicules doivent se faire à l'intérieur des parcelles.
- Les aires de stationnement doivent respecter les prescriptions stipulées aux décrets n° 2006-1656 et n°2006-1657 du 21 décembre 2006 relatives à l'accessibilité aux handicapés et aux personnes à mobilité réduite.
- Il est demandé un minimum de 12,50 m² par place de stationnement pour les véhicules hors place handicapée (soit 2,50 m X 5,00 m).
- Toute tranche entamée égale ou supérieure à la moitié d'une tranche doit être considérée comme une tranche entière.

- Les projets d'aménagement devront être en conformité avec :
 - les articles L.151-32 et L.151-33 et R.111-5 et R.111-6 du code de l'urbanisme,
 - l'arrêté du 20 février 2012 modifié le 30 octobre 2014 relatifs aux normes de stationnement des vélos,
 - l'article L.111-5-2 du Code de la construction et de l'habitation relatif aux véhicules électriques.

12.2 Normes de stationnement

Type d'équipement	Normes de stationnement
Construction à usage artisanal	1 place pour 80 m ² SDP
Construction à usage industriel	1 place pour 50 m ² SDP
Construction à usage d'entrepôt	1 place pour 200 m ² SDP

12.3 Livraisons

- Les nouvelles constructions recevant ou générant des livraisons, doivent réserver, sur leur terrain, les emplacements nécessaires pour assurer toutes les opérations de chargements, déchargements, et de manutentions.

ARTICLE 1AUXc 13 : Espaces libres et plantation

13.1 Définition des espaces libres

- Les espaces libres sont les espaces ne comportant aucun ouvrage au-dessus du sol.
- Ils comprennent entre autres, les jardins, les allées, les cours, les esplanades et les espaces verts.

13.2 Traitement des espaces libres

- De part et d'autre de la voirie, à partir de l'alignement, une bande non aedificandi, traitée sous forme paysagère, de 10 mètres minimum de profondeur sera aménagée par les acquéreurs.
- Dans certains cas justifiés par la recherche de variétés dans les volumes, ou par la nature des activités, les constructions à une distance comprises entre 5 et 10 mètres pourront être ponctuellement autorisées.
- Les espaces libres de toute utilisation ou occupation du sol (constructions, circulations, aires de stationnement) doivent être traités en espaces verts et doivent représenter au moins 30% de l'emprise foncière.
- Les espaces libres de toute utilisation ou occupation du sol devront être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants.
- Les aménagements de surface nécessaires à recueillir les eaux pluviales 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 d'urbanisme.
- Les aires de stationnement devront faire l'objet d'un traitement paysager spécifique permettant de les intégrer à leur environnement. Des haies ou des arbres à croissance rapide formant rideau devront dissimuler les aires de stationnement, les bâtiments annexes ainsi que les aires de livraison.

- Les espaces libres des aires de stationnement devront être traités, soit en minéral avec plantation d'arbres ou arbustes, soit en espaces verts plantés. Les espèces végétales devront être conformes à la liste annexée au PLU.
- Les aires de livraison et de stockage, les espaces de service et les bâtiments annexes seront dissimulés par des haies ou des arbres à croissance rapide formant rideau.
- Les plantations d'arbres et de végétaux seront constituées d'essences et d'espèces locales. 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.
- L'acquéreur prendra toutes dispositions afin que les plantations et espaces verts soient entretenus régulièrement afin de garantir leur pérennité et la qualité du paysage.

ARTICLE 1AUXc 14 : Coefficient d'occupation des sols

Abrogé

ARTICLE 1AUXc 15 : Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

- Les nouvelles constructions devront être conformes à la réglementation thermique en vigueur.
- L'emploi des dispositifs économisant l'utilisation des ressources naturelles (eau, air, sols et sous-sols, etc.), limitant les rejets (eau, déchets, pollutions), et employant des solutions énergétiques renouvelables et/ou performantes sont privilégiés.

ARTICLE 1AUXc 16 : Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les nouvelles constructions devront être raccordées aux réseaux lorsqu'ils existent.

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 2 AU

ZONE A URBANISER A LONG TERME

Il s'agit d'une zone à la périphérie de laquelle les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement, n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone.

L'ouverture à l'urbanisation de ces secteurs sera donc conditionnée à une procédure de modification du P.L.U.

La zone 2AU se décline en plusieurs secteurs, et sous-secteurs :

- **Le secteur 2AUa à vocation principale d'activités :**

Il s'agit de la partie du secteur de reconversion dit Seine Sud située sur le territoire de la commune, donnant lieu à un projet d'ensemble conduit par la C.R.E.A. et dont l'aménagement est prévu pour s'opérer dans le cadre d'une Z.A.C.

- **Le secteur 2AUh à vocation principale d'habitat, comprenant 2 sous-secteurs distincts :**

- **2AUh1 : Il s'agit du secteur Marc Seguin, situé en partie basse de la ville, à proximité du carrefour des rues de Paris et Coquelicots. Il s'agit d'un secteur de reconversion industrielle, avec d'anciennes emprises désaffectées de la S.N.C.F. et des entreprises industrielles déjà fermées ou en voie de transfert.**

Ce secteur de rénovation urbaine suppose une intervention publique pour procéder aux acquisitions immobilières, aux démolitions et aux aménagements qui constituent un préalable à ré urbanisation du site.

- **2AUh2 : Il s'agit de la plus grande partie du futur quartier Claudine Guérin, destiné à constituer le principal territoire de développement urbain de la commune à moyen et long termes.**

- **Le secteur 2AUm à vocation principale mixte ou non définie, comprenant 4 sous-secteurs distincts :**

- **2AUm1 : Il s'agit de l'ex Hippodrome des Bruyères, désaffecté depuis de nombreuses années et qui a une vocation de principe, en tout ou partie, à l'implantation d'un parc urbain d'agglomération, dont le contenu, le programme et les modalités de réalisation restent à déterminer.**

- **2AUm2 : Il s'agit de terrains situés en limite Ouest du Centre Hospitalier du Rouvray. Ces terrains sont en état de réserves foncières et propriété du C.H.R. Leur vocation définitive n'étant pas totalement définie, il convient de leur conserver dans l'immédiat ce caractère de réserve foncière.**

- **2AUm3 : Il s'agit d'un secteur situé sur le plateau du Madrillet, à l'interface entre la Cité du Château Blanc, les lotissements pavillonnaires du Madrillet,**

l'ensemble commercial Leclerc, le Technopôle du Madrillet et la zone de petites industries du Madrillet.

Cette situation fait de ce secteur un territoire stratégique de liaison et d'enjeux, donc toutes les implications ne sont pas encore identifiées et dont la vocation ne peut dès lors être arrêtée de manière précise et définitive.

- 2AUm4 : Il s'agit de la partie Ouest du secteur de la Vente Olivier Sud compris entre la R.D. 18E et la limite communale avec Oissel. Ces terrains sont en état de friches avec quelques constructions à usage d'habitat et de caractère plus ou moins précaire en bordure du Chemin de la Folie.**

La vocation de ce secteur, situé entre de grandes zones d'activités économiques (secteur de reconversion Seine Sud et Parc d'activités de la Vente Olivier), proche de grands ensembles d'habitat sur Oissel et en bordure d'un grand d'axe d'entrée de l'agglomération (R.D. 18^E), n'est pas totalement définie.

Elle comprend un secteur 2AUa_{IR} et 2AUm4_{IR} 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 2AU-1 : Types d'occupation ou d'utilisation des sols interdits

Dans la zone 2AU et en dehors des secteurs 2AUa_{IR} et 2AUm4_{IR}

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 2AU-2
- Les affouillements, exhaussements de sols, non liés à une opération de construction ou d'aménagement paysager, 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.
- Toute construction quelle qu'en soit la destination.

1.2 Dans les secteurs 2AUa_{IR} et 2AUm4_{IR} sont interdits :

- Tous types d'occupation et d'utilisation du sol, à l'exception de ceux visés au point 2.5 de l'article 2AU-2.

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

Dans l'ensemble de la zone 2AU et en dehors des secteurs 2AUa_{IR} et 2AUm4_{IR}

2.1 Dans l'ensemble de la zone :

Les ouvrages purement techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

2.2 Dans le secteur 2AUh :

Les extensions ponctuelles d'habitation existante à caractère non précaire, visant à l'amélioration de l'hygiène (extensions limitées à l'aménagement de sanitaires et salle d'eaux).

2.3 Dans le secteur 2AUm :

Les extensions ponctuelles d'habitation existante à caractère non précaire, visant à l'amélioration de l'hygiène (extensions limitées à l'aménagement de sanitaires et salle d'eaux).

Les extensions limitées d'activités existantes à la date d'approbation du présent P.L.U., sous réserve qu'elles ne soient génératrices d'aucune nuisance supplémentaire et respectent les règles édictées pour la zone UX.

Dans le secteur 2AUm4, les affouillements et exhaussements liés à des travaux d'infrastructures routières.

2.4 Dans le secteur 2AUa :

Les affouillements et exhaussements liés à des travaux d'infrastructures routières.

2.5 Dans les secteurs 2AUa_{IR} et 2AUm4_{IR} 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.

ARTICLE 2AU-3 : Accès et voirie

Sans objet

ARTICLE 2AU-4 : Desserte par les réseaux

Sans objet

ARTICLE 2AU-5 : Caractéristiques des terrains

Sans objet

ARTICLE 2AU-6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Sans objet

ARTICLE 2AU-7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Sans objet

ARTICLE 2AU-8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sans objet

ARTICLE 2AU-9 : Emprise au sol

Sans objet

ARTICLE 2AU-10 : Hauteur des constructions

Sans objet

ARTICLE 2AU-11 : Aspect extérieur

En attente de leur urbanisation toutes dispositions doivent être prises pour assurer la propreté et le bon aspect des terrains et des immeubles bâtis déjà existants, afin qu'ils ne créent aucune nuisance à la sécurité, à l'hygiène et à l'environnement. Une obligation de clôture pourra être éventuellement prescrite à ces fins.

11.1 Clôtures

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.
- Les clôtures, y compris les portillons et portails, doivent avoir une conception d'ensemble et être constituées de matériaux de nature et de teinte ne portant pas atteinte à l'environnement de rue ou de quartier.

En bordure de voie :

Les clôtures seront établies à l'alignement ou à défaut à l'alignement de fait 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 figurant sur la liste des végétaux recommandés jointe en annexe. Elles devront être régulièrement entretenues et n'avoir aucun débord sur la voie.

Les clôtures auront une hauteur maximum de 2m

En limites séparatives :

Les clôtures auront une hauteur maximum de 2m 50.

ARTICLE 2AU-12 : Stationnement des véhicules

Sans objet

ARTICLE 2AU-13 : Espaces libres et plantations

En attente de leur urbanisation les terrains ou parties de terrains libres de toute utilisation ou occupation du sol 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.

Toutes dispositions doivent être prises pour que les plantations et espaces verts puissent être et soient entretenus régulièrement, afin de garantir la qualité du paysage.

ARTICLE 2AU-14 : Coefficient d'occupation des sols

Sans objet

TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES **AUX ZONES NATURELLES**

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

ZONE NATURELLE

Cette zone couvre la Forêt du Rouvray et correspond à des territoires en état naturel, boisés ou à reboiser.

Elle couvre également divers espaces verts existants sur le territoire communal et dont il convient d'assurer la préservation.

Elle intègre enfin les collines artificielles de phosphogypses ainsi que les bassins et installations de pompage qui en sont l'accessoire.

La zone N comporte trois secteurs :

Secteur Na

Il s'agit de la Forêt Urbaine de Loisirs (F.U.L.) qui comprend déjà divers équipements liés aux loisirs et accueille notamment la maison des forêts de la CREA.

Ce secteur, outre son caractère forestier à préserver et dont il convient de poursuivre la mise en valeur, a une vocation de lieu de promenade et de loisirs pour les habitants de l'agglomération rouennaise.

Secteur Nb

Ce secteur correspond à la zone de captage des eaux du bord de Seine et aux équipements de traitement desdites eaux, en vue de la desserte publique en eau potable

Secteur Nc

Ce secteur correspond aux collines artificielles de phosphogypses ainsi que les bassins et installations de pompage qui en sont l'accessoire. La vocation à terme de ce secteur est de constituer un espace de détente et de loisirs ouvert au public, dont l'aménagement reste à définir.

Les collines artificielles sont destinées à recevoir un aménagement paysager dense. Elles pourront accueillir des équipements de jeu, de sports, de loisirs et de détente, intégrant des constructions légères de surface nécessaires au fonctionnement de ces équipements.

Elle comprend un secteur N_{IR} 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 N-1 : Types d'occupation ou d'utilisation des sols interdits

Dans la zone N et en dehors du secteur N_{IR}

Sous réserve des dispositions de l'article N-2, sont interdits :

- Les établissements et installations de toute nature, classée ou non.
- Les affouillements, exhaussements de sols, exploitations de carrière et enlèvement de terre végétale, sauf lorsqu'ils correspondent à un aménagement paysager du site, à des travaux de calibrage de la Seine, à des mesures de gestion des dépôts de phosphogypses ou à des travaux d'infrastructures routières.
- Les défrichements
- Les terrains de camping et le stationnement des caravanes, à l'exclusion 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 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.
- Toute construction quelle qu'en soit la destination.

Dans le secteur N_{IR}, sont interdits :

- Tous types d'occupation et d'utilisation du sol, à l'exception de ceux visés à l'article N2 relatif au secteur N_{IR}.

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

Dans la zone N et en dehors du secteur N_{IR}

Pourront être autorisés :

- Les travaux et ouvrages nécessaires aux fouilles archéologiques et si nécessaire à la conservation des vestiges pouvant être mis à jour.
- Les ouvrages publics indispensables à la satisfaction des besoins d'intérêt général, sous réserve que toutes dispositions soient prises pour leur intégration dans le site
- Les ouvrages correspondant à l'exploitation forestière, à la fréquentation du public et à la protection contre l'incendie.

Dans le secteur Na :

Les constructions et les aménagements de surface liés à l'exercice de la gestion forestière

Les constructions et les aménagements de surface directement liés aux activités existantes ou au fonctionnement de la forêt urbaine de loisirs

Dans le secteur Nb :

Les constructions et installations uniquement liées au captage et au traitement de l'eau, ainsi que celles liées aux activités sportives ou de détente compatibles avec la protection de captage des eaux

Dans le secteur Nc :

Les constructions et installations nécessaires à la gestion des stockages de phosphogypses.

Les constructions légères de surface et les aménagements nécessaires aux équipements de jeu, de sports, de loisirs et de détente que le secteur à vocation à accueillir

Dans les secteurs N_{IR}, 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.

ARTICLE N-3 : Accès et voirie

Sans objet

ARTICLE N-4 : Desserte par les réseaux

Sans objet

ARTICLE N-5 : Caractéristiques des terrains

Sans objet

ARTICLE N-6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Sans objet

ARTICLE N-7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Sans objet

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

Sans objet

ARTICLE N-9 : Emprise au sol

Sans objet

ARTICLE N-10 : Hauteur des constructions

Sans objet

ARTICLE N-11 : Aspect extérieur

Afin d'assurer la propreté et le bon aspect des espaces, et afin de ne créer aucune nuisance à la sécurité, à l'hygiène et à l'environnement, une obligation de clôture pourra être éventuellement prescrite à ces fins.

Clôtures

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.
- Les clôtures, y compris les portillons et portails, doivent avoir une conception d'ensemble et être constituées de matériaux de nature et de teinte ne portant pas atteinte à l'environnement de rue ou de quartier.

En bordure de voie :

Les clôtures seront établies à l'alignement ou à défaut à l'alignement de fait 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 figurant sur la liste des végétaux recommandés jointe en annexe. Elles devront être régulièrement entretenues et n'avoir aucun débord sur la voie.

Les clôtures auront une hauteur maximum de 2m

Des clôtures d'une hauteur supérieure pourront être autorisées pour assurer la sécurisation des sites présentant des contraintes spécifiques.

En limites séparatives :

Les clôtures auront une hauteur maximum de 2m 50.

Des clôtures d'une hauteur supérieure pourront être autorisées pour assurer la sécurisation des sites présentant des contraintes spécifiques.

ARTICLE N-12 : Stationnement des véhicules

Sans objet

ARTICLE N-13 : Espaces libres et plantations

Toutes dispositions doivent être prises pour que les plantations et espaces verts puissent être et soient entretenus régulièrement, afin de garantir la qualité du paysage.

ARTICLE N-14 : Coefficient d'occupation des sols

Sans objet

ANNEXE 1

PRECONISATIONS SUR LES PLANTATIONS

Les arbres et végétaux plantés dans le cadre d'un aménagement paysager accessoire à un projet d'aménagement ou de construction donnant lieu à autorisation d'urbanisme, devront avoir une force suffisante dès leur plantation de manière à garantir leur croissance et assurer le paysagement des lieux dans des délais raisonnables.

Consécutivement les arbres devront avoir une circonférence minimale comprise entre 12 et 14 cm (12/14) et les arbustes pour haies ou massifs une force (hauteur) minimale comprise entre 60 et 80 cm (60/80). Les arbres et arbustes plantés devront privilégier les espèces champêtres d'essences locales favorisant la biodiversité

Espèces d'arbres recommandées :

Bouleau commun
Chêne pédonculé
Chêne rouvre ou sessile
Erable sycomore
Erable plane
Erable champêtre
Frêne commun
Hêtre
Merisier
Noyer commun
Châtaignier
Charme commun
Marronnier
Liquidambar

Essences d'arbustes recommandées pour l'utilisation en haies :

Aubépine
Charme commun
Châtaignier
Cornouiller mâle
Cornouiller sanguin
Eglantier
Erable champêtre
Fusain d'Europe
Houx commun
If
Noisetier commun
Sureau noir
Viorne Obier
Viorne lantane