

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'isolement 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, 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.
- 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.

