

TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A **URBANISER**

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU : **SECTEUR 1AU**

Caractère de la zone

Le secteur 1AU est à urbaniser à vocation dominante d'habitat. L'urbanisation ne peut y être admise que sous la forme d'opérations d'aménagement d'ensemble et les réseaux sont à la charge de l'aménageur.

Le secteur 1AU est concerné par les secteurs de nuisances sonores. Le règlement "risque" se superpose au règlement "PLU": en cas de "conflit" c'est la disposition la plus contraignante qui s'impose.

Le secteur 1AU est impacté par les zones d'effets irréversibles (Zei) liées aux canalisations de transport de matières dangereuses. Dans toutes les zones d'effet, représentées sur le plan de zonage, il est obligatoire d'informer le transporteur de tout projet d'urbanisme le plus en amont possible.

Au sein de l'enveloppe globale des aléas du PPRT, reportée sur le plan de zonage, il est fait application de l'article R 111-2 du Code de l'Urbanisme :

« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations. »

A titre d'information, il est précisé dans le titre V du présent règlement écrit les différents types de recommandations sur l'urbanisation future en fonction du niveau d'aléas relatif aux ICPE « AS ».

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Constructions :

- les constructions qui ne sont pas réalisées dans le cadre d'un plan d'aménagement d'ensemble sauf si elles sont liées à la réalisation des équipements d'infrastructures ;
- les constructions destinées à l'industrie, à l'exploitation agricole et forestière ;
- les constructions à usage d'artisanat, excepté les commerces de bouche ;
- les entrepôts autres que ceux visés à l'article 1AU 2 ;
- les dépôts de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, etc.), notamment ceux susceptibles d'apporter des nuisances aux eaux souterraines,
- les constructions modulaires à l'exception de celles nécessaires au fonctionnement des équipements publics (en cas de nécessité transitoire).

Installations classées :

- les installations classées au titre de la protection de l'environnement autres que celles visées à l'article 1AU 2.

Carrières :

- l'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol.

Terrains de camping et stationnement des caravanes :

- les terrains aménagés de camping et de caravanage, permanents ou saisonniers
- les habitations légères de loisirs ainsi que les terrains aménagés destinés à les recevoir;
- les Parcs Résidentiels de Loisirs (PRL), les villages de vacances ;
- le stationnement des caravanes autres que ceux visés à l'article 1AU 2.

Installations et travaux divers :

- les affouillements et exhaussements du sol autres que ceux visés à l'article 1AU 2 ;
- les parcs d'attractions.

ARTICLE 1AU 2 - OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1. Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- Les opérations d'aménagement d'ensemble à condition qu'elles ne compromettent pas l'urbanisation du reste de la zone.

Ces opérations d'aménagement d'ensemble peuvent inclure :

- les constructions à usage de commerces à condition de ne pas dépasser 1 000 m² de surface de plancher ;
- les installations classées soumises à autorisation ou déclaration, à condition :
 - qu'elles correspondent aux besoins et à la vie des habitants,
 - que leur implantation en milieu urbain ne présente pas de risque pour la sécurité,
 - qu'elles n'entraînent pas de nuisances,
 - que les nécessités de leur fonctionnement, lors de leur ouverture comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures et autres équipements collectifs existants,
 - que leur aspect extérieur soit compatible avec le bâti environnant ;

Sont également admis :

- l'aménagement, la réfection, la reconstruction après sinistre et l'extension des constructions existantes sous réserve de ne pas compromettre l'aménagement de la zone.
- les aménagements et extensions des habitations existantes avant l'approbation du présent PLU sous réserve du respect des règles édictées aux articles suivants.
- le stationnement des caravanes à condition qu'il se réalise à l'intérieur d'une propriété supportant déjà une construction à usage d'habitation et que ce stationnement n'excède pas 3 mois par an ou qu'il s'exerce à l'intérieur d'un bâtiment fermé.
- les affouillements et exhaussements des sols s'ils sont nécessaires à des travaux de constructions, d'aménagement, de voirie.
- les constructions et ouvrages liés à la réalisation des équipements d'infrastructures, dont tous les travaux relatifs à des aménagements de voiries.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU 3 - ACCES ET VOIRIE

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.

Voies existantes :

Les terrains doivent être desservis par des voies dont les caractéristiques techniques sont suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet, et permettent notamment d'assurer la circulation et l'utilisation des engins et matériels de lutte contre l'incendie conformément à la réglementation en vigueur.

Voies nouvelles créées à l'occasion de la réalisation d'un projet :

Ces voies doivent être dimensionnées et recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'elles desservent. Elles doivent par ailleurs permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité et des véhicules de ramassage des ordures ménagères, permettre la desserte du terrain d'assiette du projet par les réseaux nécessaires à l'opération.

Les voies en impasse doivent permettre à tous les véhicules de faire demi-tour.

Les voies doivent en outre être conçues pour s'intégrer au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte du quartier.

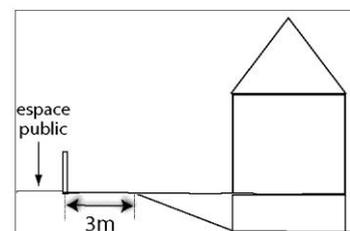
Le débouché d'une voie doit être conçu et localisé de façon à assurer la sécurité des usagers. Aux intersections, les aménagements de voie doivent assurer les conditions de sécurité et visibilité par la réalisation de pans coupés ou toute autre disposition ou dispositif.

Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée d'une largeur minimale de 3 mètres, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins dans les conditions fixées à l'article 682 du Code Civil.

Un seul accès charretier est autorisé par voie pour une même unité foncière. Pour des raisons de sécurité ou pour des raisons techniques liées à l'accessibilité de personnes à mobilité réduite, un second accès charretier pourra être toléré sur une même voie privée ou publique.

Les accès situés à un niveau différent de celui de la voirie doivent comporter une aire horizontale de 3 m de long, mesurée depuis la limite d'emprise publique.



Les accès doivent être adaptés à l'importance et à la destination de l'opération et au trafic qu'elle pourra engendrer.

Les accès ne doivent pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, de la pente, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès peut n'être autorisé que sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

ARTICLE 1AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 - Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable avec des caractéristiques suffisantes.

Tout bâtiment doit pouvoir être défendu contre l'incendie par des poteaux normalisés, alimentés par des canalisations avec un débit correspondant aux besoins des services de secours.

4.2 - Assainissement

a) Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou abritant des activités, doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant les caractéristiques de ce réseau et suivant les prescriptions du règlement de service d'assainissement intercommunal.

Ces dispositifs devront être conçus de façon à permettre le branchement sur le réseau collectif dès sa réalisation.

L'évacuation des eaux usées non domestiques est subordonnée à un prétraitement conformément aux instructions des textes en vigueur.

b) Eaux pluviales et de drainage

Pour toute nouvelle construction, une gestion intégrée des eaux pluviales à la parcelle ou à l'échelle d'une opération groupée est à prévoir pour limiter les ruissellements vers les fonds.

Avant rejet, les eaux pluviales devront être régulées par des dispositifs adaptés (bâche de stockage-régulation, drains d'infiltration...). Sauf impossibilité technique, l'infiltration des eaux sera privilégiée.

De plus, la construction de dispositifs particuliers de prétraitement tels que dessableurs ou déshuileurs, notamment à l'exutoire des parcs de stationnement, pourra être demandée.

Dans l'attente du zonage pluvial réglementaire, les dispositifs correspondants seront dimensionnés sur la base au minimum des événements pluviométriques centennaux et le débit de fuite limité à 2 l/s/ha.

En tout état de cause, l'ensemble des dispositifs devra être conforme à la réglementation en vigueur à la date du dépôt du permis de construire. En particulier, les prescriptions de la Communauté de l'Agglomération Rouen Elbeuf Austreberthe contribuant à la lutte contre les inondations et les ruissellements, notamment celles du règlement d'assainissement, devront être respectées.

4.3 - Réseaux divers

Pour toute modification ou construction d'un bâtiment ou d'une installation, les branchements aux lignes de distribution d'énergie ainsi qu'aux câbles de télécommunication doivent être réalisés en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services techniques compétents, ceci seulement si les installations publiques sont également souterraines en limites de la propriété.

ARTICLE 1AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE 1AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1. Les constructions peuvent être implantées :

- à l'alignement ou avec un recul minimum de 3 m des voiries ou emprises publiques pour les constructions principales ;
- avec un recul minimum de 5 m par rapport aux limites des voies ou emprises publiques pour les annexes et les extensions.

6.2. Des implantations différentes du 6.1 peuvent être admises :

- Pour l'implantation des piscines non couvertes qui devront toutefois respecter un recul minimal de 2 m.

ARTICLE 1AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Pour les parcelles contiguës à une zone U :

- Les constructions doivent être édifiées avec un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur au faitage du bâtiment à édifier et ce retrait ne pourra être inférieur à 2 m.
- Les bâtiments dont la hauteur n'excède pas 3,50m à l'égout du toit pourront s'implanter en limite séparative.

Pour les parcelles non contiguës à une zone U, les constructions peuvent être implantées en limite séparative ou avec un retrait au moins égal à 2m.

ARTICLE 1AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE 1AU 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE 1AU 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1. La hauteur de toute construction mesurée du plancher bas du dernier niveau au terrain naturel ne doit pas dépasser R+5+attique.

10.2. Les hauteurs fixées au 10.1 peuvent être dépassées :

- pour les constructions, ouvrages techniques de grande hauteur (antennes, pylônes, châteaux d'eau, etc.) et pour les édifices de culte, la hauteur est limitée à 18m.
- pour les installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, dans la limite d'un étage supplémentaire.

ARTICLE 1AU 11 - ASPECT EXTERIEUR

11.1. Dispositions générales

1- Adaptation au terrain

Le choix du lieu d'implantation, de la disposition sur le terrain se fera de façon à privilégier une bonne insertion paysagère. Les remblais/déblais devront être réduits au minimum. Ils devront figurer sur les coupes et plans de façades du permis de construire.

Les travaux de terrassement seront compatibles avec le site et seront limités au strict nécessaire.

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ne doivent pas 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.

2- Aspect des constructions

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

Toitures et couvertures

Les pentes de toitures seront comprises entre 30° et 55°. La pente des toits des annexes peut être inférieure.

Des toitures terrasses peuvent être autorisées pour des projets de nouvelles constructions faisant l'objet d'une recherche architecturale spécifique.

Les toitures seront recouvertes de tuiles de type terre cuite, ardoise, ou matériaux d'aspect similaire de même qualité (ex : poly tuiles) ou matériaux contemporains (ex : zinc) ; les toitures en tôle ou fibrociment sont interdites. Les toitures en tôle nervurée laquée en usine ou bitumeuse sont autorisées.

Pour les extensions, une pente de toiture inférieure en harmonie avec l'existant peut être autorisée. Les toitures terrasses sont autorisées pour les extensions sous réserve de ne pas être accessibles. Les toitures en tôle nervurée non laquée ou bitumineuse sont uniquement autorisées pour les extensions en toiture terrasse.

Les toitures des extensions devront être de même nature et teinte que la toiture de la construction existante.

Les panneaux solaires sont autorisés sous réserve de s'intégrer dans le plan de la toiture et d'être en harmonie avec la couleur de celle-ci.

Pour les vérandas, les toitures en poly carbonates sont autorisées.

Traitement des façades

Les couleurs «rose-brique» sont représentatives des teintes présentes sur la commune. Les façades des bâtiments principaux seront traitées de la façon suivante en fonction du matériau retenu :

Les clins PVC sont interdits.

Pour les enduits, seules les teintes «rose- brique» même très claires, blanche, craie naturelle et beige sont autorisées.

Pour les parements en clins bois, la teinte pourra être soit «rose- brique», soit blanche, soit grise. Dans le cas de l'utilisation de la teinte gris anthracite, elle devra être en surface très limitée. La teinte bois naturel devra être en surface limitée. Le bois naturel devra être traité pour assurer un bon état de conservation.

Pour les parements en panneau plan, en brique ou autres matériaux, la teinte pourra être soit «rose- brique», soit blanche, soit grise. Dans le cas de l'utilisation de la teinte gris anthracite, elle devra être en surface très limitée.

Les façades doivent avoir un aspect homogène avec les constructions existantes du quartier.

Les façades (et pignons) existantes ou nouvelles qui ne seraient pas réalisées en matériaux destinés à rester apparents doivent recevoir un parement en bois, briques ou pierres de parement... ou un enduit taloché ou gratté fin ou lissé.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits (brique creuse, parpaing, carreaux de plâtre, etc) est interdit.

L'usage en façade de bardages métalliques et plastiques et de tous matériaux ou échantillonnage de matériaux hétéroclites et disparates est interdit.

Peuvent être tolérés le verre et le métal, si ces éléments rentrent dans une construction d'un apport architectural significatif.

Les façades des extensions de bâtiments existants ainsi que des annexes et les murs de clôture comporteront un parement ou un enduit si possible identique en finition et en teinte et à défaut en harmonie avec celui existant sur le bâtiment principal.

Les différents murs d'un bâtiment, qu'ils soient aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent présenter un aspect convenable et donner des garanties de bonne conservation.

3- Clôtures

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.

Les clôtures balustres et piliers décoratifs sont interdites. Les clôtures en panneaux, clins et lames de bois ou tout autre matériau sont interdites en façade sur rue.

Les clôtures en plaques pleines de béton sont interdites en façade sur rue et sur limites séparatives.

Les clôtures en limites séparatives seront d'une hauteur maximale de 2m et en bordure de voie de 1,80 m. Les écrans végétaux pourront atteindre 2,30m de hauteur maximale.

Les clôtures doivent comporter un soubassement d'au moins 5 cm minimum de hauteur le long de la limite avec le trottoir. Un mur plein ne peut excéder 1m maximum de hauteur en façade de rue, la partie supérieure devant être ajourée.

4- Autres installations

Aucun réseau ne doit être visible d'où que ce soit. Les réseaux seront donc soit encastrés, soit intégrés dans les éléments traditionnels de l'architecture.

Les citernes de combustibles, les citernes de rétention des eaux pluviales de type industriel ou autres seront soit enterrées, soit masquées par des haies vives à feuillage persistant en utilisant les essences préconisées en annexe 5 du présent règlement.

ARTICLE 1AU 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

12.1 Dispositions générales

La localisation et l'aménagement du stationnement seront compatibles avec l'environnement bâti ou naturel.

Les aires de stationnement, y compris pour les deux-roues, et leurs zones de manœuvre doivent être réalisées en dehors des voies publiques ouvertes à la circulation.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

La surface de plancher considérée dans les règles suivantes est calculée à partir de la surface de plancher existante et de celle en projet pour le cas des extensions et des annexes.

12.2. Normes de places de stationnement exigées par catégories de construction

- **Pour les constructions à usage d'habitation :**
 - 2 places de stationnement automobile par tranche de 150 m² de surface de plancher ;
 - au delà de 150m² de surface de plancher, une place par tranche de 80m² (de surface de plancher) ;
 - le nombre de places doit être arrondi au nombre entier supérieur et dans tous les cas ne peut être inférieur à 1 place par logement ;
 - ces normes ne sont pas applicables aux logements visés dans le cadre des articles L.123-1-3°, L. 421-3 et R-111-4 du Code de l'Urbanisme (logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat) pour lesquels 1 seule place de stationnement par logement est exigée.

De plus, une place de stationnement sera exigée par logement si le nombre de logements créés est supérieur au nombre de places de stationnement exigées par quantité de surface de plancher.

- **pour les établissements commerciaux : en fonction de la surface de vente**

Surface de vente	Nombre de place de stationnement
Jusqu'à 1000 m ²	1 place pour 50m ² de surface de plancher

- **pour les établissements d'enseignement :**

Enseignement du 1 ^{er} degré	1 place par classe
Enseignement du second degré	2 places par classe
Université et établissement pour adultes	1 place par 4 personnes

Ces établissements doivent aussi comporter une aire de stationnement pour les deux roues, vélomoteurs et motocyclettes.

- **pour les autres activités admises :** 1 place de stationnement pour 2 emplois. A ces espaces à aménager s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers utilitaires liés à l'activité (aire de déchargement, dépose-minute,...)
- **pour les constructions à usage de commerce :** 1 place de stationnement par tranche entière de 50 m² de surface de plancher ;

ARTICLE 1AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Espaces libres

Les espaces libres de toute utilisation ou occupation du sol (constructions, accès, terrasses, piscines...) doivent être traités en espaces verts sur au moins 35 % de la superficie de l'unité foncière. Sont comprises dans ce calcul les superficies des toitures végétalisées.

L'implantation des constructions nouvelles doit être choisie de façon à préserver la plus grande partie possible des plantations existantes de qualité.

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être traités en espaces verts d'agrément.

Aires de stationnement

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de moyenne ou haute tige minimum, d'essence locale, pour 6 emplacements. Les arbres seront regroupés de façon à former des haies ou des bosquets.

Des écrans boisés doivent être aménagés autour des parcs de stationnement de véhicules de plus de 1 000m².

Les surfaces de stationnement des véhicules ne constituent pas des espaces verts.

Espaces verts collectifs

Dans les constructions réalisées sur un terrain d'une superficie supérieure à 1 ha, 10% du terrain doit être traité en espace vert commun planté.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions, ouvrages techniques ou installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le C.O.S., global pour l'ensemble de la zone, est fixé à 1,5.

.