

Chapitre II

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU

La zone AU est une zone d'urbanisation future qui peut être urbanisée à l'occasion de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble de chaque secteur.

La zone AU comprend :

- **le secteur AUa, à vocation principale d'habitat,**
- **le secteur AUb, à vocation principale d'habitat**
- **le secteur AUc à vocation principale d'habitat**

Plusieurs de ces secteurs sont affectés par un risque d'inondation (délimité sur les documents graphiques par des hachures horizontales de couleur bleue), et/ou par un risque d'effondrement de cavité souterraine (délimité sur les documents graphiques par des hachures verticales de couleur marron). Les espaces concernés font l'objet de prescriptions particulières dans le règlement.

Article AU 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- 1.1 - Les installations et constructions non prévues dans une opération d'aménagement d'ensemble de chaque secteur ou non fixées à l'article 2.
- 1.2 - Les constructions et installations à usage agricole, artisanal, industriel ou commercial, sauf celles fixées à l'article 2.
- 1.3 - Le stationnement de caravanes sans autorisation de la mairie
- 1.4 - Les terrains aménagés pour camping ou stationnement des caravanes et les installations y afférentes
- 1.5 - L'ouverture et l'exploitation de carrières
- 1.6 - Tout dépôt ou décharge de déchets industriels ou domestiques
- 1.7 - Tous types de construction dans les espaces affectés par un risque d'inondation (délimité sur les documents graphiques par des hachures horizontales de couleur bleue)
- 1.8 - Toute nouvelle construction dans les espaces affectés par un risque d'effondrement de cavité souterraine (délimité sur les documents graphiques par des hachures verticales de couleur marron)
- 1.9 - La suppression de tout obstacle aux ruissellements tels que haies, remblais ou talus, ainsi que le remblaiement des mares, bassins et fossés.

Article AU 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Peuvent être autorisés:

- 2.1 - Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, sous réserve qu'ils s'intègrent dans l'environnement, et qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone.
- 2.2 - Dans les secteurs AUa, AUb et AUc, les constructions à usage principal d'habitat, prévues dans une opération d'aménagement d'ensemble (lotissement, groupement de constructions, etc.), portant sur l'ensemble de chaque secteur.

Le constructeur ou le lotisseur prend à sa charge la réalisation des équipements propres à l'opération d'aménagement d'ensemble, sans préjudice des participations éventuellement exigibles au titre des articles L332.6 et suivants du Code de l'Urbanisme.

- 2.4 - Sont également autorisés
 - Sauf dans les espaces affectés par un risque d'inondation (délimité sur les documents graphiques par des hachures horizontales de couleur bleue), et/ou par un risque d'effondrement de cavité souterraine (délimité sur les documents graphiques par des hachures verticales de couleur marron), l'extension mesurée (20 m² de surface hors œuvre nette) des bâtiments existants, y compris leurs annexes non jointives, dans la limite de la plus grande de ces deux valeurs :
 - une surface hors œuvre nette totale de 170m²
 - la surface hors œuvre nette totale susceptible d'être construite en application du COS
 - la reconstruction sur place des constructions détruites à la suite d'un sinistre (sauf dans les espaces affectés par un risque d'effondrement de cavité souterraine (délimité sur les documents graphiques par des hachures verticales de couleur marron), les constructions détruites à la suite d'un effondrement et dans les espaces affectés par un risque d'inondation (délimité sur les documents graphiques par des hachures horizontales de couleur bleue), les constructions détruites à la suite d'une inondation), avec une surface de plancher au maximum équivalent ou agrandie de façon mesurée (20 m² de surface hors œuvre nette en plus).
- 2.5 Dans les espaces affectés par un risque d'inondation (délimité sur les documents graphiques par des hachures horizontales de couleur bleue), et/ou par un risque d'effondrement de cavité souterraine (délimité sur les documents graphiques par des hachures verticales de couleur marron), l'extension mesurée des constructions existantes (20m² de surface hors oeuvre nette), sans création de nouveau logement.

- 2.6 - Les affouillements et exhaussements pour la réalisation d'ouvrages techniques, et notamment les aménagements hydrauliques, les aménagements paysagers et les travaux permettant de lever ou de mieux cerner les risques liés aux cavités.

Article AU 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

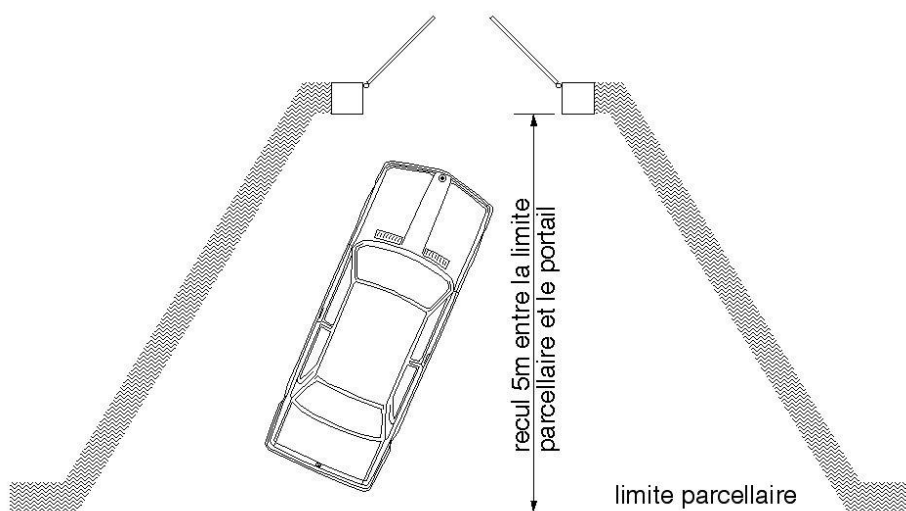
- 3.1 - Toute construction ou installation doit être desservie par une voie publique ou privée.

Les caractéristiques de ces accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte: défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères, etc.).

Les voies en impasse desservant plus d'une construction doivent permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

Dans le cas de division de propriétés, la desserte de tout terrain devra être assurée.

- 3.2 - Les accès automobile sur la route départementale 95 sont interdits
- 3.3 - Les accès directs des lots bâtis sur les voies publiques sont interdits.
- 3.4 - Toutes les dispositions doivent être prises pour assurer la visibilité des véhicules sortant des propriétés, notamment par la réalisation d'une sortie charretière, ménageant un espace de 5m pour l'arrêt d'une voiture entre le portail et la voirie, sans qu'il empiète sur cette voirie.



- 3.5 - Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques ou privées, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- 3.6 . En cas de garage en sous sol, la rampe d'accès au garage ne devra pas être supérieure à 15%.

- 3.7 - 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.

Article AU 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement, ainsi que les conditions de réalisation d'un assainissement individuel

4.1 EAU POTABLE

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle le nécessitant.

4.2 ASSAINISSEMENT EAUX USEES

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

4.3 ASSAINISSEMENT PLUVIAL

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.

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

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

4.4 ELECTRICITE - TELEPHONE

Les branchements électriques et téléphoniques doivent être enterrés. Quand le réseau public est aérien, les branchements doivent être réalisés en aéro-souterrain (c'est à dire que le réseau privé doit être enterré, et déboucher sur un

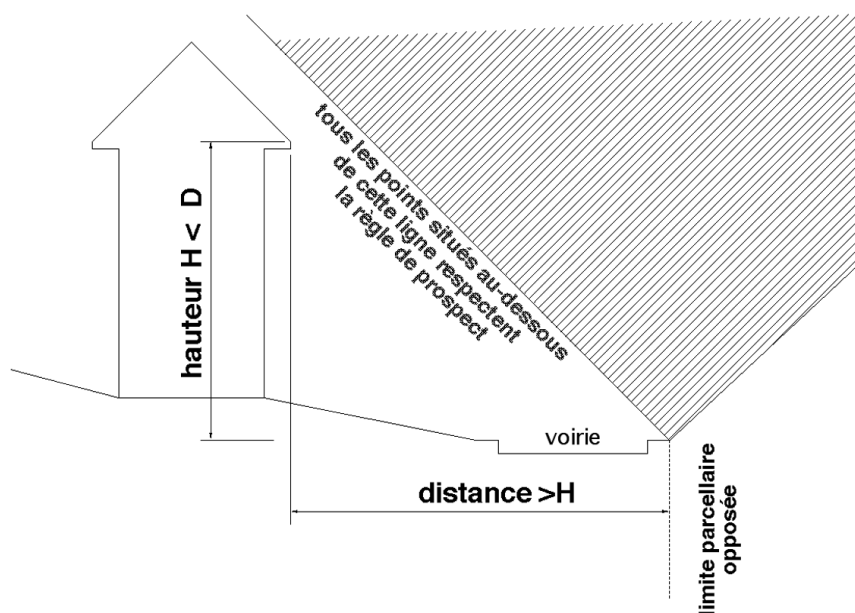
dispositif permettant le branchement sur le réseau public, à l'extérieur de la propriété).

Article AU 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet.

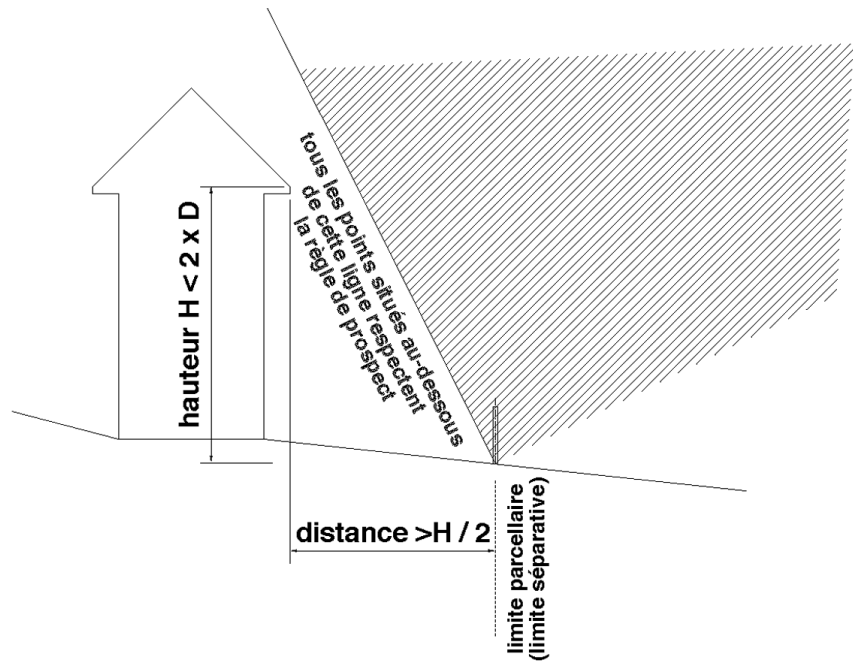
Article AU 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- 6.1 Les constructions doivent être implantées:
- soit aux alignements de façades constitués par les bâtiments existants, lorsque la construction projetée est située dans une rue occupée par des bâtiments en ordre continu et constituant un alignement
 - soit en retrait minimal de 5 m par rapport aux limites d'emprise des voies, dans les autres cas
- 6.2 Il n'est pas fixé de retrait minimal pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.
- 6.3 Dans tous les cas d'application des articles 6.1 et 6.2 précédent, la distance séparant la construction de l'alignement opposé ne doit pas être inférieure à la différence de hauteur.



Article AU 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Les constructions doivent être implantées
- Soit sur la limite séparative
 - Soit à une distance supérieure ou égale à la moitié de la hauteur du bâtiment ($L \geq H/2$) avec un minimum de 3 m.



Dans les secteurs AUa, AUb et AUc, les constructions devront être distantes d'au moins 15 m des limites séparatives plantées d'arbres.

Dans le secteur AUc, les constructions doivent être distantes de 17m de la limite Est de la zone, au contact avec la zone A.

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

Pas de prescription spéciale

Article AU 9 - Emprise au sol des constructions

Pas de prescription spéciale.

Article AU 10 - Hauteur maximale des constructions

10.1 La hauteur de toute construction, y compris sur terrain en pente, ne devra pas, en tout point du terrain, excéder:

- ni deux niveaux droits + comble
- ni 12m hors tout

La hauteur est mesurée verticalement en tous points à partir du sol existant, cheminées et autres superstructures ponctuelles exclues.

Article AU 11 - Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords ainsi que, éventuellement, les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments

11.1 - Généralités

11.1.1 Le permis de construire peut être refusé 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.

Dans un ensemble de constructions présentant une unité de volume, de matériaux, de couleur ou de style, le permis de construire peut être refusé si les travaux projetés sont de nature à rompre l'harmonie de l'ensemble, principalement si la composition des façades ne tient pas compte des modules du bâti existant.

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

11.1.3 En cas de travaux de transformation ou d'agrandissement de constructions existantes de qualité ou de constructions d'annexes, ceux-ci doivent respecter ou restituer le caractère des bâtiments principaux (matériaux de maçonnerie et de couverture).

11.2 Adaptation au sol

11.2.1 Les constructions doivent être adaptées par leur type ou leur conception à la topographie du sol et non le sol à la construction :

- Sur les terrains plats, la côte du rez-de-chaussée ne doit pas excéder 0,5 m au-dessus du terrain naturel mesuré en tout point de la construction.

- Sur les terrains en pente, les constructions ne devront pas nécessiter de remblais ou d'affouillements d'une hauteur supérieure à 1,50m par rapport au terrain naturel

11.3 Aspect

11.3.1 Tant sur les constructions que sur les clôtures, les maçonneries doivent présenter des teintes en harmonie avec celles des matériaux rencontrés sur les bâtiments anciens,

11.3.2 Les matériaux ne présentant pas par eux même un parement satisfaisant pour rester apparent (briques creuses, parpaings, etc ...) seront obligatoirement recouverts (enduit, bardage bois, ...).

Les enduits imitant des matériaux tels que faux moellons, fausses briques, faux pans et faux marbre sont interdits, sauf en cas d'extension bien intégrée à une maison de style particulier (type anglo-normand par exemple). Dans certains cas l'utilisation de clins de bois sera privilégiée, notamment sur les pignons aveugles pour diminuer leur importance.

- 11.3.3 Les revêtements et leurs couleurs seront choisis de manière à assurer un fondu de qualité avec les constructions traditionnelles, parmi la gamme des ocres, des beiges et des gris (teintes RAL au chapitre « liste des couleurs autorisées », en dernière page du règlement, ou proches de celles-ci).

Ceci exclut les teintes trop claires ou trop prononcées, qui ne pourront être admises qu'en petites touches, pour certaines menuiseries ou détails d'architecture, ou pour souligner la volumétrie.

- 11.3.4 Les façades seront de teinte non brillante, en harmonie avec l'environnement existant, ce qui exclut notamment le blanc.

- 11.3.5 Pour les bâtiments à usage d'activité artisanale

On privilégiera les clins de bois en façade. Si l'on choisit le bardage métallique, il sera de teinte non brillante, en harmonie avec l'environnement existant, ce qui exclut notamment le blanc.

La construction de bâtiments d'activité pourra être subordonnée à la réalisation d'écrans de verdure (composées d'essences locales ou régionales - charme, hêtre, houx, cornouiller, noisetier, troène..., excluant les conifères) pour protéger les vues à partir du domaine public.

11.4 **Toitures**

- 11.4.1 Les toitures des habitations doivent avoir une pente supérieure ou égale à 35°. Des adaptations pourront être admises pour les annexes de faible volume ou pour les petits agrandissements prévus en appentis, dans la mesure où ils s'intégreront de façon satisfaisante à la partie existante.

- 11.4.2 Les toitures - terrasses et les toitures monopentes sont autorisées:
- en ce qui concerne les petits ouvrages techniques (transformateur EDF, ...),
 - ou dans le cas d'une architecture contemporaine de qualité s'intégrant au site (la toiture - terrasse ou la toiture monopente ne devra pas couvrir sur un même plan la totalité de la construction)

- 11.4.3 Pour les constructions à usage d'activité artisanale, les toitures de faible pente sont acceptées.

- 11.4.4 Les toitures des constructions d'habitation devront être réalisées soit en ardoise, soit en tuile de terre cuite, soit en matériaux de teinte analogue au format adapté à une pose de 20 éléments minimum au m². La couverture en chaume est également admise. Des matériaux différents (métal, ...) peuvent être éventuellement acceptés dans le cas d'une architecture contemporaine de qualité s'intégrant au site.

- 11.4.5 Pour les constructions à usage d'activité artisanale, les matériaux de couverture seront de couleur foncée ardoise ou tuile.

11.5. **Clôtures**

- 11.5.1 Les murs de clôtures sur rue doivent être traités en harmonie avec les façades des constructions, en privilégiant l'emploi des mêmes matériaux et parements. La nature, la hauteur (qui ne doit pas dépasser 2 m) et l'aspect des clôtures doivent s'harmoniser avec les lieux avoisinants.

Les matériaux ne présentant pas par eux même un parement satisfaisant pour rester apparent (parpaings, etc ...) seront obligatoirement recouverts.

En particulier, les clôtures réalisées en plaques préfabriquées sont interdites (sauf pour leur soubassement jusqu'à 0,5m de hauteur) sur rue.

- 11.5.2 Les clôtures réalisées en maçonnerie enduite devront comporter des modénatures en briques (harpes, bandeaux...), en privilégiant les modèles traditionnels en briques et silex.
- 11.5.3 Si les clôtures ne sont pas réalisées en maçonnerie, elles seront constituées de haies vives composées de trois essences locales ou régionales au moins (charme, hêtre, houx, cornouiller, noisetier, troène...), excluant les conifères. Elle sera doublée d'un grillage.
- 11.5.4 Dans les espaces repérés par des hachures horizontales bleues (parcours des ruissellements), les clôtures devront être ajourées jusqu'au niveau du terrain naturel afin de permettre la libre circulation des eaux.

Article AU 12 - Obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement

- 12.1 - Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules, il est exigé pour les constructions à usage d'habitat deux places par unité de logement, sur la parcelle, en dehors de l'entrée charretière qui doit rester libre.
- 12.2 Pour les autres constructions et installations le nombre de places de stationnement sera adapté en fonction des projets, sur la base minimale de 1 place par 50m² de SHON pour les autres secteurs

La surface à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25m² y compris les accès.

Article AU 13 - Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

- 13.1 Les espaces non bâtis de toute parcelle, les espaces communs et les espaces libres des aires de stationnement devront être plantés et ne peuvent être occupés, même à titre provisoire par des dépôts.
- 13.2 Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 100m² de terrain.
- 13.3 Les espaces non bâtis doivent être plantés à raison d'un arbre pour 200m².
- 13.5 Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'essence locale ou ornementale.

- 13.6 Les clôtures sur les limites extérieures de l'urbanisation actuelle ou future (joutant la zone A ou une zone N), seront réalisées par un talus planté d'arbres de haut-jet d'essences locales (chênes, hêtres, etc.), ou d'arbres d'essence comparable taillés en cépées ou en têtard.
- 13.7 Les espaces classés boisés (EBC) figurant aux plans sont soumis aux dispositions des articles L.130 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Article AU 14 - Coefficient d'occupation du sol défini par l'article R. 123-10

- 11.6 Le COS applicable dans la zone est de 0,4.
- 11.7 Un dépassement du COS de 20% est autorisé pour les constructions à usage d'habitation:
- remplissant des critères de performance énergétique (label « haute performance énergétique », conformément à l'arrêté du 27 juillet 2006)
 - ou comportant des équipements de production d'énergie renouvelable (couvrant une part minimale de la consommation conventionnelle d'énergie du bâtiment au sens de l'article R. 111-20 du code de la construction et de l'habitation)
- 14.3 Le COS applicable pour les constructions publiques est de 0,5.
- 14.4 Il n'est pas fixé de COS pour les constructions existantes, tant que leur surface hors nette totale ne dépasse pas 170m².