

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.

