

Zone AUb

La zone AUb a pour vocation principale l'accueil d'habitat. Cette zone concerne le secteur Nord du Grand Pressoir qui se développe en continuité du centre bourg à l'Est de la rue des Canadiens.

Zone d'urbanisation future à l'occasion de la réalisation d'une opération d'aménagement, cette zone est soumise au respect des principes d'aménagement définis dans l'Orientation Particulière d'Aménagement relative au secteur du Grand Pressoir.

Les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement existants à la périphérie immédiate auront, dans un court terme, la capacité pour desservir les constructions à implanter, cette zone est donc immédiatement urbanisable conformément à l'article 123.6 du Code de l'Urbanisme (Attestation de réalisation des réseaux jointe au présent dossier d'arrêt du PLU dans le cadre de la construction de la salle des fêtes).

Sur les parcelles concernées par le passage d'un axe de ruissellement ou la présence d'un secteur d'expansion tels qu'identifiés au plan de zonage, les aménagements ne devront en aucun cas interrompre ou aggraver le bon écoulement des eaux.

Article AUb-1 – Occupations et utilisations des sols interdites

Dans les secteurs soumis aux risques liés à la présence de cavités souterraines sont interdits :

Tous types d'occupations des sols à l'exception de ceux mentionnés à l'article AUb-2.

Dans les secteurs soumis aux risques liés à la présence d'axes de ruissellement sont interdits :

Le remblaiement des mares, bassins et fossés, existant ou à créer, sauf pour la réalisation d'ouvrages hydrauliques visant à lutter contre les inondations.

La suppression de tout obstacle aux ruissellements, tels que haies, talus, remblais, fossés, mares, bassins... est interdit.

Tous types d'occupations des sols à l'exception de ceux mentionnés à l'article AUb-2.

Dans les autres secteurs sont interdits :

L'implantation, l'extension ou la modification des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ou déclaration préalable préfectorale sauf celles indiquées à l'article AUb-2.

L'ouverture à l'exploitation de carrières, les affouillements et exhaussements de sol nécessitant une autorisation au titre de l'article R.421-20 du Code de l'Urbanisme et qui ne sont pas nécessaires à des travaux de construction ou d'aménagement.

Le dépôt et stockage de ferrailles, de véhicules usagés destinés à la casse, de matériaux, de combustibles solides ou liquides, ainsi que les entreprises de cassage de voitures et de transformation de matériaux de récupération.

Les constructions à usage d'activités artisanales, touristiques, de loisirs, les commerces et services.

Les constructions à usage d'entrepôts et de dépôts.

Les terrains de camping et de caravaning. Le stationnement des caravanes à usage d'habitation.

Le remblaiement des mares, bassins et fossés, existant ou à créer.

Article AUb-2 – Occupations et utilisations des sols soumises à conditions particulières

2.1 Dans les secteurs soumis aux risques liés à la présence de cavités souterraines sont autorisés :

Les extensions mesurées (inférieures à 20 m² de SHON) des constructions existantes ainsi que leurs annexes de faible emprise (inférieures à 20m²), jointive ou non, dans le but d'améliorer le confort des habitations.

La reconstruction après sinistre des constructions existantes, à condition que celui-ci ne soit pas lié à un effondrement du sol.

Les aménagements permettant de préciser ou de lever les risques.

2.2 Dans les secteurs soumis aux risques liés à la présence d'axes de ruissellement sont autorisés :

Les ouvrages de gestion des ruissellements.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public.

2.3 Dans les autres secteurs sont autorisés :

L'implantation, l'extension ou la modification des installations classées, à condition qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et répondent aux besoins des usagers et habitants, qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une augmentation des dangers ou nuisances, et que toutes les dispositions soient mises en œuvre pour les rendre compatibles avec les milieux environnants.

Les aménagements d'aires de jeux ou de détente, de promenades, de jardins, parcs et espaces publics.

Les constructions d'équipements publics nécessaires au fonctionnement de la zone.

Les aménagements, installations ou constructions nécessaires à la réalisation ou liés à l'existence d'infrastructures.

2.3 Conditions particulières relatives à la création de logements locatifs

Dans l'ensemble de la zone, tout projet de plus de 10 logements soumis à permis de construire et comportant des surfaces d'habitation, doit prévoir d'affecter au logement locatif au moins 20% de la surface hors œuvre nette destinée à l'habitation.

Article AUB-3 – Accès et voirie

3.1 Accessibilité des voiries ouvertes à la circulation publique aux handicapés et aux personnes à mobilité réduite

Il est rappelé que la création ou l'aménagement des voiries ouvertes au public doivent respecter les prescriptions stipulées par la loi et notamment les décrets n°99-756, n°99-757 et n° 2006-1658 et aux arrêtés du 31 août 1999 et du 15 janvier 2007.

3.2 Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins, éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.

L'accès doit présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les accès ne doivent présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou privées ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte

tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de leur nature et de l'intensité du trafic.

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 les inondent.

Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, toute construction ne peut être autorisée que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.

Les accès sont limités au strict besoin de l'opération.

Tout nouvel accès routier ne peut avoir moins de 3 mètres de large.

3.3 Voirie

Les caractéristiques des voies doivent être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions projetées, et doivent notamment 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.

3.4 Les voies en impasse

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées de telle façon à permettre à tout véhicule (notamment lutte contre l'incendie et collecte des ordures ménagères) de faire demi-tour et de se raccorder aux espaces ouverts au public, aux voies, sentes, sentiers et cheminements piétons existants ou projetés. A ce titre, le rayon de giration devra être de 20 mètres, et traité avec un aménagement paysager et des places de stationnement.

3.5 Dispositions particulières relatives aux sentes et cheminements piétons

Les continuités piétonnes existantes ou à créer devront être assurées et maintenues en cas d'aménagements des terrains concernés. Ces cheminements seront aménagés à partir de matériaux perméables.

Article AUb-4 – La desserte par les réseaux

4.1 Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination, nécessite une utilisation d'eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement sous pression de caractéristiques suffisantes.

4.2 Assainissement

Tout projet d'opération devra être conforme à la réglementation en vigueur en matière d'assainissement et en particulier les règlements d'assainissement collectif et non collectif et faire l'objet, dans le cadre de l'instruction du permis de construire, de l'avis de la Communauté de l'Agglomération Rouen-Elbeuf-Austreberthe, gestionnaire des réseaux et en charge du contrôle des dispositifs d'assainissement non collectif.

A l'intérieur d'un même terrain, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément quel que soit le type de réseau en domaine public.

Les installations d'assainissement doivent respecter les dispositions ci-dessous :

4.2.1 Eaux pluviales

La gestion des eaux pluviales de chaque parcelle aménagée doit se faire selon les principes suivants :

- Pour toute 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, grains d'infiltration,...). Sauf impossibilité technique, l'infiltration des eaux sera privilégiée.
- De plus, la construction de dispositifs particuliers de prétraitements tels que dessableurs ou déshuileurs notamment à l'exutoire des parcs de stationnement pourra être demandée.
- Les dispositifs correspondants seront dimensionnés sur la base des événements pluviométriques centennaux et limiter le débit à 2 litres/seconde/hectare aménagé.
- 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.
- La vidange du volume de stockage devra être assurée en 2 jours.
- Lorsqu'il existe un réseau pluvial, un raccordement du débit de fuite des ouvrages de gestion des eaux pluviales pourra être autorisé par le gestionnaire des réseaux.
- Les eaux pluviales ainsi rejetées devront respecter les normes de rejet qualitatives et quantitatives adaptées aux caractéristiques des réseaux.

4.2.2 Récupération des eaux de toiture.

La mise en place d'un système de récupération, stockage et réutilisation des eaux de toiture est souhaitable.

Le volume de stockage dédié à la récupération des eaux pluviales n'est pas comptabilisé dans celui ayant pour fonction leur régulation.

Les eaux pluviales peuvent être utilisées pour l'arrosage des espaces verts, etc. dans le respect des législations sanitaires en vigueur.

4.2.3 Branchements particuliers

Tout raccordement aux réseaux collectifs fera l'objet d'une demande du pétitionnaire intéressé auprès du gestionnaire du réseau.

4.2.4 Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle ou existante doit être raccordée par une canalisation souterraine au réseau collectif d'assainissement si celui-ci existe sur la voie publique. Le raccordement au réseau d'assainissement doit être conforme à la réglementation en vigueur, notamment au règlement d'assainissement de la collectivité et au zonage d'assainissement lorsque celui-ci sera réalisé.

4.3 Réseaux électriques et de télécommunications

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.

4.4 Collecte des déchets

Toute construction ou installation nouvelle doit permettre l'entreposage de conteneurs de collecte des déchets ménagers et autres. Une surface suffisante doit être prévue sur l'unité foncière même du projet, à raison d'au moins 1% des Surfaces Hors Œuvres à usage d'habitation dont la SHON est supérieure ou égale à 200m², de bureau ou d'équipement collectif et plafonnée à 100m².

Lorsque ce calcul aboutit à une surface supérieure à 3m² affectés l'entreposage des déchets, un local spécifique facilement accessible depuis la voie publique ou privée de desserte sera créé.

Article AUb-5 – Caractéristique des terrains

Il n'est pas fixé de règles.

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

En cas de division foncière, les dispositions du présent article s'appliquent à l'échelle de chaque terrain ou unité issu de la division.

6.1 Champ d'application

Les dispositions du présent article s'appliquent aux voies ouvertes à la circulation automobile ainsi qu'aux emprises publiques (jardin, parc public, place....) et non aux emprises publiques piétonnes ou cyclables, ni aux voies de statut privé donnant accès, au plus à deux constructions.

6.2 Dispositions applicables à l'ensemble de la zone

Les nouvelles constructions doivent être édifiées soit à l'alignement, soit en retrait de l'emprise publique. Les nouvelles constructions, en retrait de l'emprise publique, doivent être édifiées avec une marge de recul minimale de 5 mètres.

6.3 Dispositions particulières

Les nouvelles constructions doivent être édifiées avec un recul de 6 mètres minimum par rapport à la RD 43.

6.4 Cas des abris de jardin de moins de 20 m² d'emprise au sol

L'implantation des abris de jardin à l'alignement de l'emprise publique est interdite.

Les abris de jardin doivent être édifiés avec une marge de recul minimal de 1,5 mètre.

Article AUb-7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriété

En cas de division foncière, les dispositions du présent article s'appliquent à l'échelle de chaque terrain ou unité issu de la division.

7.1 Dispositions applicables à l'ensemble de la zone

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.

7.2 Dispositions particulières

Les constructions d'une surface de plancher inférieure à 20m² et d'une hauteur maximum de 3 mètres, mesurée depuis le sol naturel au faîtage, peuvent s'implanter soit sur la limite séparative, soit en retrait de la limite séparative.

Dans ce cas la marge d'isolement ne peut être inférieure à 1,5 mètre.

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

Il n'est pas fixé de règles.

Article AUb-9 – Emprise au sol

Il n'est pas fixé de règles.

A noter : il convient également de se conformer aux obligations de surfaces en espace libre et en plein-terre (article 13), complémentaires au présent article.

Article AUb-10 – Hauteur maximale des constructions

Il n'est pas fixé de règles.

Article AUb-11 – Aspect extérieur et clôtures

11.1 Dispositions générales

Il n'est pas fixé de règles.

11.2 Clôtures

Dans les zones se trouvant dans les axes de talweg, les axes de ruissellement secondaires ou dans des zones ayant déjà été inondées, les clôtures devront être ajourées jusqu'au terrain naturel afin de permettre la libre circulation des eaux.

Article AUb-12 – Stationnement

Il n'est pas fixé de règles.

Article AUb-13 – Espaces libres et plantations

En cas de division foncière, les dispositions du présent article s'appliquent à l'échelle de chaque terrain ou unité issu de la division.

13.1 Définition

Les espaces libres sont les espaces ne comportant aucun ouvrage au-dessus du sol.

Ils comprennent entre autres les jardins, les allées, cours, esplanades, coursives, mares, espaces de jeux, et les places de stationnement.

13.2 Dispositions applicables à l'ensemble de la zone

La suppression de haies, talus ou fossés identifiés dans la carte du bilan hydrologique (*en annexe du dossier de PLU*) est à proscrire.

Le comblement des mares identifiées comme éléments de régulation hydraulique dans la carte du bilan hydrologique (*en annexe du dossier de PLU*) est interdit.

13.3 Traitement des espaces libres

Les espaces libres (espaces non bâtis de toutes parcelles, espaces libres des aires de stationnement) doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants. Ces espaces libres ne peuvent être occupés même à titre provisoire par des dépôts.

Les projets de construction devront être étudiés dans le sens de la conservation maximum de plantations existantes.

Tout projet de construction entraîne l'obligation de traiter en espace libre au moins 60% de la superficie du terrain, avec un minimum d'un arbre pour 100 m² de terrain traité en espace libre.

Un minimum de 50% de la superficie du terrain doit être traité en pleine terre.

L'infiltration des eaux pluviales dans le sol est à favoriser lorsque cela est techniquement possible.

Les essences plantées seront choisies parmi les essences régionales (*cf liste de recommandation de végétaux en partie 5 de ce présent règlement*).

Les arbres et ensembles d'arbres repérés au document graphique au titre de l'article article L.123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme doivent être conservés, sauf pour un motif d'intérêt général lié à la sécurité ou à l'état phytosanitaire du spécimen. Les constructions réalisées sur les terrains supportant ces arbres doivent être conçues de manière à assurer la préservation durable de ceux-ci.

13.4 Protection des mares

Le rebouchage des mares est interdit.

Les mares repérées au document graphique au titre de l'article L.123-1-5-7 (nouvel article L151-23) du Code de l'Urbanisme doivent être préservées ou restaurées. Les mares et leurs abords doivent faire l'objet d'un aménagement paysager végétal n'intégrant que des espèces végétales locales traditionnelles (cf. liste de recommandation de végétaux en partie 5 de ce présent règlement). L'artificialisation de leurs abords est interdite, à l'exception des aménagements liés à la défense incendie.

Article Aub-14 – Les possibilités maximales d'occupation des sols

Il n'est pas fixé de règles.

