

Zone AUy

La zone AUy est affectée spécialement aux constructions à usage d'activités : tertiaire, artisanat, petite industrie.

Cette zone d'urbanisation future sera réalisée à l'occasion d'une opération d'aménagement d'ensemble portant soit sur l'ensemble du secteur, soit plus simplement sur un ensemble de terrains « homogène » laissant la possibilité au reste du secteur de s'urbaniser correctement et de garantir un aménagement d'ensemble global cohérent.

Les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement existants à la périphérie immédiate ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter, cette zone est donc immédiatement urbanisable conformément à l'article R151-20 (ancien R123-6) du Code de l'Urbanisme.

Certains secteurs de la zone sont concernés par la présence d'une infrastructure terrestre bruyante et d'un périmètre de bruit tel que reporté sur le plan de zones de bruit.

Article AUy-1 – Occupations et utilisations des sols interdites

1.1 Dans le secteur soumis aux risques liés à la présence de cavités souterraines sont interdits :

Tous types d'occupations des sols à l'exception de celles mentionnées à l'article AUy-2.

1.2 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 AUy-2.

L'ouverture et l'exploitation des 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.

Les dépôts et stockages de véhicules usagés destinés à la casse, ainsi que les entreprises de cassage de voitures et de transformation de matériaux de récupération.

Les constructions à usage d'habitations, sauf celles mentionnées à l'article AUy-2.

Les terrains de camping et de caravaning. Le stationnement des caravanes à usage d'habitation, garages collectifs de caravanes et résidences légères de loisirs.

Les constructions agricoles.

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

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

2.1 Dans le secteur soumis aux risques liés à la présence de cavités souterraines sont autorisés :

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

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

Les aménagements permettant de préciser ou de lever les risques.

2.2 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 constructions à usage d'activités industrielles, artisanales, et à vocation tertiaires, à condition qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone, 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 affouillements et exhaussements du sol à condition d'être liés aux ouvrages travaux, aménagements et constructions.

Les constructions à usage d'habitation à condition d'être destinées au logement des personnes dont la présence permanente est liée au fonctionnement des équipements publics ou nécessaires pour assurer la direction, la surveillance, l'entretien et la sécurité des établissements, installations et services implantés dans la zone.

Les dépôts d'hydrocarbures à condition que des dispositions soient prises pour limiter les risques d'incendie et en éviter la propagation

Article AUy-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.

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.

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 AUy-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 évènements 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 AUy-5 – Caractéristique des terrains

Il n'est pas fixé de règles.

Article AUy-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 devront être implantées avec un recul minimum de 10 m par rapport à l'emprise publique.

6.3 Dispositions particulières

En front de la route nationale, les nouvelles constructions doivent être édifiées en respectant un recul minimal de 30 m, mesuré par rapport à l'axe de la route.

Article AUy-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.

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.

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

Entre deux bâtiments non contigus, il doit être aménagé un espace libre de constructions ou d'installations suffisant pour permettre l'entretien des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

Cette distance ne peut être inférieure à 5 mètres.

Article AUy-9 – Emprise au sol

L'emprise au sol maximale autorisée est de 60%.

Article AUy-10 – Hauteur maximale des constructions

10.1 Principe général

La hauteur de toute construction ne doit pas excéder 15 m à l'égout du toit ou à l'acrotère par rapport à un niveau de référence équivalent à la moyenne entre le niveau le plus haut et le plus bas du terrain naturel.

10.2 Dispositions particulières**10.2.1 Pour les édifices d'ascenseurs et éléments techniques**

Les dispositions relatives à la hauteur maximale et au nombre de niveaux admis ne s'appliquent pas pour les édifices d'ascenseurs et éléments techniques à condition qu'ils mesurent moins de 3 mètres de haut et qu'ils ne représentent pas plus de 20% de l'emprise du toit de la construction.

Article AUy-11 – Aspect extérieur et clôtures

11.1 Dispositions générales

Les bâtiments, constructions et annexes à édifier ou à modifier, par leur implantation, leur architecture, leur dimension et le traitement de leurs façades et toitures doivent s'insérer harmonieusement dans le bâti environnant en tenant compte de ses caractères dominants.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'ensemble.

Les citernes de stockage de combustible ainsi que les installations similaires doivent être enterrées. Lorsque l'installation ne peut pas être enterrée pour des raisons de sécurité ou de contraintes liées à la configuration du terrain ou la nature du sol, elle devra être placée en des lieux peu visibles depuis l'espace public et masquée par un écran de verdure.

11.2 Façades

Aspect des matériaux :

Les différents murs d'un bâtiment, qu'ils soient aveugles ou non doivent présenter des garanties de bonne conservation.

Les façades latérales et postérieures des constructions et celles des constructions annexes doivent être traitées avec le même soin que les façades principales, en harmonie avec elles et celles des bâtiments existants sur les terrains contigus ; il en est ainsi notamment des pignons apparents en limite de propriété qui doivent être traités avec le même soin que les autres façades.

Les enduits seront choisis dans les tonalités de matériaux naturels et en fonction de l'environnement architectural existant.

Les murs des façades doivent être traités en s'inspirant des teintes traditionnelles.

La polychromie utilisée sera d'au maximum deux teintes mates. Une troisième couleur, éventuellement plus vive, pourra être admise sur les ébrasements, les fermetures et leurs encadrements pour souligner la volumétrie du bâtiment.

Les volumes importants sur les espaces publics et les lieux d'articulation urbaine devront présenter une diversification de matériaux, de couleurs ou de décrochements en creux ou en saillie, afin d'en rompre la monotonie.

La volumétrie pourra avantageusement faire ressortir certaines parties du bâtiment (par exemple, les espaces de bureaux d'un bâtiment industriel), afin d'en diversifier l'aspect.

Sont à proscrire l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouvert ainsi que les matériaux qui ne s'intègrent pas dans le paysage urbain.

Les devantures commerciales doivent être composées en harmonie avec les rythmes et proportions de la façade dans laquelle elles s'intègrent. Dans le cas d'insertion sur plusieurs façades contiguës, une composition en séquences devra être opérée.

11.3 Toitures

Dans le cas de toitures à versants, les matériaux utilisés seront de coloris naturels, et devront présenter des garanties de bonne conservation.

Les couvertures en matériaux ondulés opaques ou translucides ne sont pas autorisées, à l'exception des bacs acier.

Dans le cas de toitures terrasses ou courbes, la jonction avec les bâtiments contigus devra faire l'objet d'un soin particulier.

Les ouvrages et locaux techniques tels que cheminées, machinerie d'ascenseurs, de réfrigération, de ventilation, sorties de secours doivent faire partie de la composition volumétrique d'ensemble, et être au maximum dissimulés.

11.4 Annexes

Les annexes réalisées avec des moyens de fortune tels que des matériaux de démolition, récupération de matériaux destinés à être peints ou recouverts, utilisés à nu, sont interdites.

Les coffrets, compteurs, boîtes à lettres, devront être intégrés dans les murs des constructions ou dans les clôtures.

11.5 Les antennes collectives, antennes paraboliques et antennes relais

Sauf impossibilité technique, les antennes seront implantées sur les toitures ou sur les façades, de manière à ne pas être visibles depuis les voies publiques.

11.6 Dispositions relatives aux énergies renouvelables

Il est recommandé d'utiliser :

Des énergies renouvelables (énergie solaire, géothermie) et d'avoir recours à des systèmes permettant leur utilisation pour les besoins de constructions.

Des matériaux participant à l'économie d'énergie ou de ressources naturelles (isolation, recyclage) et plus généralement à tous les matériaux de norme « Haute Qualité Environnementale ».

Ces différents éléments techniques liés à la valorisation des énergies renouvelables sont autorisés en toitures ou en façades dès lors qu'ils présentent une bonne intégration au volume et à l'aspect des bâtiments ou des espaces extérieurs où ils seront utilisés, et qu'ils s'intègrent à la pente de la toiture.

11.7 Locaux et équipements techniques

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans la construction ou les clôtures en s'implantant selon une logique de dissimulation qui tient compte des modénatures et des matériaux constitutifs.

Les locaux techniques doivent être intégrés au bâti principal ou faire l'objet d'une recherche prenant en compte le bâti annexe, les constructions voisines, la structure végétale existante et les plantations à créer.

Toute construction nouvelle doit prévoir le stockage et l'intégration des conteneurs à déchets sur le terrain du projet.

Article AUy-12 – Stationnement

12.1 Modalités d'application des normes

Les normes fixées au paragraphe 12.2 doivent être appliquées selon les modalités suivantes :

- toute tranche entamée égale ou supérieure à la moitié d'une tranche doit être considérée comme une tranche entière.
- quand la détermination des places est issue d'un pourcentage de la SHON, le nombre d'emplacements de stationnement est déterminé en fonction de la division de cette surface par tranches de 25 m² ; le ratio de 25 m² par place inclut les aires de manœuvre et les voiries desservant les places de stationnement ; le résultat doit être arrondi à la tranche supérieure.
- lorsqu'une opération comporte plusieurs destinations, le nombre d'emplacements de stationnement doit correspondre à la somme des résultats issus du mode de calcul approprié à chacune de ces destinations et appliqué à leur SHON respective.
- les besoins en stationnement des opérations de constructions, des établissements ou des installations non prévues par les normes énoncées doivent être calculés en fonction des normes auxquelles ils sont les plus directement assimilables.
- les établissements industriels ou les bureaux de plus de 300 m² de SHON doivent réserver à l'intérieur de leur propriété les emplacements nécessaires à toutes leurs opérations de déchargement, de chargement, et de manutention sans encombrer la voirie publique.
- il est demandé un minimum de 12,50 m² par place de stationnements hors place handicapée (soit 2,50 m x 5,00 m).
- les locaux destinés au stationnement des deux-roues doivent être dimensionnés sur une base de 2 m² par place, arrondie à la tranche supérieure.
- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des nouvelles constructions et installations doit être assuré sur la parcelle en dehors des voies publiques.

12.2 Normes de stationnement véhicules pour les opérations de construction neuve

Sous réserve de l'application de l'article R.111-6 du Code de l'urbanisme, les espaces à réserver dans les opérations de construction neuve doivent être suffisants pour assurer les manœuvres et le stationnement des véhicules selon les normes suivantes :

BUREAUX	La surface de stationnement doit être égale à 40% de la SHON
----------------	--

INDUSTRIE, ARTISANAT ET LOISIRS	La surface de stationnement doit être égale à 15% de la SHON
--	--

12.3 Normes de stationnement vélos pour les opérations de construction neuve

Des espaces de stationnement suffisant de vélos correspondant aux besoins doivent intégrer les constructions de logements, d'équipements scolaires, culturels sportifs ou d'administration, ainsi que les constructions à usage d'activités.

Pour les bureaux, hébergement hôtelier, commerces, industrie, artisanat et entrepôt, il est fixé un minimum d'une place de stationnement vélo pour deux places de stationnement véhicule.

12.4 Règles applicables aux constructions existantes

Pour les opérations d'extension de constructions existantes à usage autre que d'habitation, les besoins en stationnement doivent être calculés sur la base de la différence entre les surfaces existantes et nouvelles.

Article AUy-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 allées, cours, esplanades, mares 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.

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 chapitre V du présent document*).

Les haies, arbres isolés 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.

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

Il n'est pas fixé de règles.