

Chapitre 1 - Dispositions applicables à la zone AUa

Cette zone constitue un prolongement de la zone Uc, la partie résidentielle de la commune. A ce titre elle a vocation principale d'habitat.

Elle est située dans un secteur de transition entre les espaces urbains et les espaces naturels dont le caractère doit être préservé.

Dans une bande de 300 mètres de part et d'autre du rail extérieur de la voie ferrée classée en catégorie 1, telle qu'elle figure sur le plan de zone de bruit, les constructions à usage d'habitation, les établissements d'enseignement, les bâtiments de santé et d'action sociale ainsi que les bâtiments d'hébergement à caractère touristique sont soumis à des normes d'isolation acoustique conformément à l'article 13 de la loi sur le bruit du 9 janvier 1995 et à l'arrêté du 28 février 2002.

Par ailleurs certains terrains de la zone AUa sont concernés par une servitude d'utilité publique liée à la présence de la tour de Carville, monument historique classé le 18 juin 1862.

Les usagers prendront connaissance dans le dossier « Annexes », des dispositions particulières attachées à ces servitudes et qui s'ajoutent au règlement de zone.

Section I Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article AUa-1 Occupations et utilisations du sol interdites

- 1.1 Les constructions à usage industriel
- 1.2 Les constructions à usage d'activités artisanales et commerciales, à l'exception de celles admises à l'article AUa2.
- 1.3 Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes :
 - permanents (art. R443.7)
 - saisonniers (art. R443.8.1)

Le stationnement isolé de caravanes de plus de trois mois consécutifs ou non en dehors des terrains aménagés.

- 1.4 Les divers modes d'utilisation des sols prévus à l'article R442.2 du Code de l'Urbanisme, à l'exception des aires de stationnement, des aires de jeux et de sports ouvertes au public, des affouillements et exhaussements de sols nécessaires à l'urbanisation de la zone ou liés aux équipements d'infrastructure.
- 1.5 L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- 1.6 Toute décharge de déchets industriels ou domestiques.

Article AUa-2 Occupations et utilisations du sol soumises à conditions spéciales

Peuvent être autorisés :

- 2.1 Les constructions à usage d'activités artisanales ou de services y compris les installations classées relevant de la législation pour la protection de l'environnement, à condition qu'elles répondent aux besoins de la vie quotidienne des habitants de la zone et soient compatibles avec la vie du quartier, qu'elles ne compromettent pas l'équilibre du cadre urbain et qu'il n'en résulte pas pour le voisinage des dangers ou nuisances occasionnées par le bruit, les poussières, les émanations odorantes, la fumée, la circulation, les risques d'incendie ou d'explosion.
- 2.2 Les affouillements et exhaussements du sol, ainsi que les remblais à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des constructions et aménagements admis.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics à condition qu'ils s'intègrent dans le paysage environnant.

- 2.3 Mixité des programmes de logements
Toute nouvelle construction de **5** logements, y compris par changement de destination de bâtiment existant, doit comporter **1** logement locatif social minimum.

Toute nouvelle opération de plus de **5** logements, y compris par changement de destination de bâtiment existant, doit comporter au moins **30%** de logements locatifs sociaux, arrondis à l'entier supérieur.

Section II Conditions de l'occupation du sol

Article AUa-3 Accès et voirie

- 3.1 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 sécurité, de défense contre l'incendie et de la protection civile.

L'aménagement des accès et de leurs débouchés sur la voie de desserte doit être tel qu'il soit adapté au mode d'occupation des sols envisagé et qu'il ne nuise pas à la sécurité et au fonctionnement de la circulation.

Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, il doit prendre accès sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.
L'accès est soumis à autorisation du gestionnaire de la voie.

3.2 Voirie

Toutes les voiries, qu'elles soient publiques ou privées, doivent :

- être adaptées aux activités qu'elles sont amenées à desservir,
- être aménagées de manière à permettre aux véhicules de secours, de lutte contre l'incendie, de livraison, et de services publics tels ceux assurant l'enlèvement des ordures ménagères, d'y avoir libre accès,
- assurer la protection 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 ou parties de voies aboutissant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules utilitaires tels que ceux de collecte des ordures ménagères ou de lutte contre l'incendie puissent aisément faire demi-tour.

Article Uc-4 Desserte par les réseaux

4.1 Eau potable

Toute construction, installation ou lotissement nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

4.2 Assainissement

4.2.1 Eaux pluviales

Le constructeur doit réaliser à sa charge les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales vers des installations de rétention adaptée qui vise une infiltration naturelle. Le débit de fuite des dispositifs de régulation sera à adapter suivant la filière imposée par l'aptitude et la capacité des sols.

Les eaux de ruissellement voirie seront obligatoirement prétraitées par un séparateur déboureur avant rejet, ce dispositif devant être équipé d'une vanne de fermeture en sortie afin d'isoler toute pollution accidentelle éventuelle.

Des accès aux véhicules privés lourds de curage devront être prévus à chaque bassin afin de permettre toutes les opérations d'entretien.

Les aménagements sur le terrain ne devront en aucun cas :

- modifier l'exutoire des eaux pluviales, sauf justification par une étude réalisée sur l'impact de la modification
- augmenter leur débit
- altérer leur qualité

Les dispositifs et descriptifs des aménagements sont soumis à l'accord de l'autorité compétente (agglomération de Rouen).

4.2.2 Eaux usées

Toute construction doit obligatoirement évacuer ses eaux usées sans aucune stagnation par des canalisations souterraines raccordées au réseau public d'assainissement, en respectant les caractéristiques de ce réseau (système séparatif ou unitaire).

4.3 Distribution électrique, téléphonique et réseaux câblés

Pour toute construction nouvelle, quelle qu'elle soit, les raccordements aux réseaux doivent être réalisés en souterrain.

Article AUa-5 Superficie des terrains.

Il n'est pas fixé de règles.

Article AUa-6 Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques

Le principe est que toutes les constructions doivent être édifiées avec un retrait de 5 mètres minimum par rapport à la limite de la voie ou de l'emprise publique future ou existante.

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

Les constructions et installations doivent s'implanter en retrait des limites séparatives

Sur toute la longueur des limites séparatives, la marge d'isolement (L) d'une construction qui ne serait pas édifiée sur ces limites doit être telle que la différence de niveau (H) entre tout point le plus haut de la construction et le point bas le plus proche de la limite séparative n'excède pas deux fois la distance comptée horizontalement entre ces deux points : $L \geq H/2$.

La marge d'isolement ne peut être inférieure à 3 mètres.

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

Entre deux bâtiments non contigus, il doit être aménagée un espace libre des 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 3 mètres.

Article AUa-9 Emprise au sol

L'occupation du sol par les constructions et installations, dessertes et aires de stationnement ainsi que toute autre imperméabilisation ne peut excéder 40% de la superficie du terrain.

Article AUa-10 Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale de construction, mesurée à partir du point le plus haut du terrain naturel au pied de la construction jusqu'au faitage ou acrotère de la toiture ne doit pas excéder 9 mètres.

Article AUa-11 Aspect extérieur

- 11.1 Les constructions et les installations de quelque nature qu'elles soient, y compris les clôtures, doivent respecter le caractère du site qu'elles intègrent ainsi que les site et paysages avoisinants. Elles doivent présenter une recherche architecturale tant dans les volumes, les rythmes que le choix des matériaux et des couleurs employés. Ces prescriptions ne s'appliquent pas pour les annexes, cabanes et appentis.
- 11.2 Toutes constructions ou installations qui, par leur situation, leur dimension ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, du site ou du paysage naturel ou urbain, sont interdites.
- Sont notamment interdits, y compris pour les clôtures :
- l'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit, (briques creuses, parpaings ...)
 - les imitations de matériaux tels que fausses briques, faux pans de bois...
 - l'emploi de bardages métalliques à ondes (ondes courbes ou en angles)
- 11.3 Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent être traités en harmonie avec les façades.
- 11.4 Les murs et toitures des bâtiments annexes non jointives doivent être traités en harmonie avec ceux de la construction principale.
- 11.5 Les citernes à mazout ainsi que les installations similaires doivent être enterrées. Lorsque l'installation ne peut pas être 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.
- 11.6 Les postes électriques doivent être traités en harmonie avec les constructions avoisinantes dans le choix des matériaux et des revêtements.

Façades

- 11.7 Les matériaux de façades existants (brique, silex, pierre calcaire) pourront faire l'objet d'un revêtement (enduit, plaquette, briquette notamment), ou être recouverts d'une peinture, seulement dans le cadre d'une restauration ou réparation justifiée des façades existantes.
- 11.8 Lorsque la construction comprend des façades et murs enduits, les enduits seront peints ou de type teintés dans la masse et de finition grattée ou lissée. Les tons seront choisis dans les tonalités des matériaux naturels, ou de couleur, à condition qu'ils s'insèrent harmonieusement dans leur environnement urbain.

Toitures

- 11.9 Lorsque la construction à édifier comporte une toiture à versants, elle devra présenter une pente comprise entre 30 et 60 degrés, à l'exception des vérandas (cf. lexique).
- 11.10 Les toitures à versants présenteront un débord minimum de 30 cm (en long pan et en pignon).
- 11.11 Les couvertures des constructions seront principalement (dominante) d'aspect et de teinte tuile ou ardoise, ou équivalent, afin de garantir la cohérence et l'homogénéité globale des toitures de la commune
- Il pourra être admis d'autres aspects de matériaux pour des raisons de composition architecturale ou de techniques de construction sur certaines parties de la toiture.
- 11.12 Les matériaux ondulés métalliques ou plastiques, opaques ou translucides (tels tôles sidérurgiques, plaques en ciment, tôles plastiques) sont interdits, à l'exception des matériaux d'aspect zinc ou bacs-acier. Un aspect différent sera notamment autorisé pour les vérandas (aspect verre).
- 11.13 Les matériaux ondulés à base de liants minéraux et les bacs nervurés sont autorisés à condition de présenter une coloration en harmonie avec le caractère du site avoisinant et dans le cadre d'une recherche architecturale de qualité.

11.14 Les toitures terrasses étanchées sont autorisées et peuvent être végétalisées.

Clôtures

11.15 L'édification des clôtures est soumise à déclaration.

11.16 Lorsque la construction est réalisée en retrait de la voie publique, la clôture en front à rue sera installée à l'alignement de la voie.

11.17 En front à rue, les clôtures sont constituées soit:

- d'une haie végétale composée d'essences variées ou adaptées au sol, choisies de préférence parmi celles proposées en annexe.
- d'un muret édifié de préférence en briques rouges ou maçonnerie traditionnelle et devant atteindre une hauteur maximum de 0.80 mètres, rehaussé ou non d'un dispositif à claire-voie de type grillage par panneau rigide ou grille de ferronnerie légère doublé de végétaux d'essences variées choisies de préférence parmi celles proposées en annexe.
- d'un mur plein édifié de préférence en briques rouges ou maçonnerie traditionnelle et devant atteindre une hauteur maximum de 1.60 mètres, uniquement lorsque ce mur de clôture assure également une fonction de soutènement (cf. lexique), rehaussé ou non d'un dispositif à claire-voie de type grillage par panneau rigide ou grille de ferronnerie légère doublé de végétaux d'essences variées ou adaptées au sol, choisies de préférence parmi celles proposées en annexe.

11.18 En limites séparatives des parcelles voisines, les clôtures sont constituées de dispositifs à claire-voie doublés de végétaux d'essences variées, choisies de préférence parmi celles proposées en annexe.

11.19 La hauteur maximale des clôtures tant en front à rue qu'en limite séparative est fixée à 2 mètres.

11.20 A l'intersection de deux voies, les clôtures ne doivent en aucun cas gêner la visibilité. L'autorité compétente pour délivrer l'autorisation d'édifier la clôture peut imposer une hauteur inférieure à celle admise au 11.18 ci-dessus, afin d'assurer la sécurité des personnes circulant sur les dites voies.

Article AUa-12 Stationnement des véhicules

Stationnement des véhicules.

12.1 Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

12.2 Pour chaque véhicule, il sera pris en compte la surface nécessaire permettant le stationnement ainsi que l'aire de dégagement et de manœuvre du véhicule.

12.3 Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé deux places de stationnement par logement.

Stationnement des vélos.

12.4 Des espaces de stationnement de vélos correspondant aux besoins doivent être intégrés dans les constructions de logements.

12.5 Pour les logements collectifs, il est exigé 1 m² de stationnement vélo par logement avec un minimum de 3 m².

12.6 Les aires de stationnement doivent respecter les prescriptions stipulées aux décrets n° 99-756 et n°99-757 du 31 août 1999 relatives à leur accessibilité aux handicapés et aux personnes à mobilité réduite, et notamment celles mentionnées à l'article 3 du décret n°99-756 concernant le nombre de places.

Article AUa-13 Espaces libres et plantations Obligation de planter

13.1 On entend par espace libre, la surface du terrain constructible non affectée aux constructions, aux aires de stationnement, de stockage, à la desserte.

13.2 Les espaces libres dont la superficie représente au minimum 40% de la superficie totale de la parcelle doivent être aménagés en espaces verts ou aires de détente, et plantés d'au moins un arbre pour 100 m² de leur superficie, d'essence variées choisies de préférence parmi celles proposées en annexe du règlement.

13.3 Les aires de stockage et de dépôt à l'air libre, ainsi que les citernes doivent être masquées par un écran végétal composé d'essences arbustives ; cet écran se composera d'essences variées à dominante persistante ou marcescente, choisies de préférence parmi celles proposées en annexe du règlement.

13.4 Les aires de stationnement doivent faire l'objet d'une composition paysagère dans laquelle la superficie réservée aux espaces verts plantés ne doit pas être inférieure à 15% de la superficie totale du parc. Lorsque la superficie du parc est supérieure à 500 m² ces espaces verts doivent être plantés d'au moins un arbre pour 3 places de stationnement, et celui-ci doit faire l'objet d'un aménagement paysager ou architectural sur sa périphérie.

Section III Possibilités maximales d'occupation du sol

Article AUa-14 Coefficient d'occupation des sols

Les possibilités maximales d'occupation des sols résultent de l'application des articles 3 à 13.