

**DISPOSITIONS SPECIFIQUES APPLICABLES A LA ZONE AU****Caractère et vocation de la zone**

La zone **AU** est une zone naturelle, proche d'une zone urbanisée, peu ou pas encore équipée. Elle est destinée à l'urbanisation future en permettant l'extension de la commune sous la forme d'opération d'aménagement à vocation principale d'habitat (lotissement, groupes d'habitation par exemple).

Les opérations d'aménagement doivent s'intégrer dans une opération d'ensemble de la zone qui doit prévoir la réalisation des équipements nécessaires et l'adaptation du parcellaire.

Cette zone comprend deux secteurs : AUa (avec un sous secteur AUa1) et AUb.

Les parcelles se trouvant à l'aval des zones agricoles situées sur les versants sont susceptibles d'être touchées par des ruissellements diffus qui ponctuels peuvent générer des contraintes ;

**ARTICLE AU 1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les constructions à usage industriel même présentant peu de nuisances.
- Les constructions à usage de bureaux d'une superficie supérieure à 150 m<sup>2</sup> de SHOB
- Les constructions à usage commercial ou artisanal d'une superficie supérieure à 300 m<sup>2</sup> de SHOB
- Les constructions à usage d'entrepôt d'une superficie supérieure à 100 m<sup>2</sup> de SHOB
- Les exhaussements et les affouillements de sols, ne répondant pas aux conditions définies à l'article AU2.
- L'ouverture et l'extension de toute carrière.
- Les abris fixes ou mobiles utilisés pour l'habitation.
- L'ouverture de terrains de camping et de caravaning ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs.
- Le stationnement des caravanes isolées sur terrain nu.
- Les limitations des constructions à usage de bureaux et d'entrepôts ne s'appliquent pas aux constructions, ouvrages ou équipements à caractère d'intérêt général ou collectif ainsi que les activités annexes qui en sont le complément normal.
- La suppression de tout obstacle aux ruissellements tels que haies, remblais, mares ou talus est interdit.

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

Sont admises les constructions non interdites au titre 1 et les occupations ou installations autorisées, sous les réserves et conditions fixées ci-après :

- L'urbanisation ne peut être autorisée que dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.
- Les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient liés à la réalisation

des occupations et utilisations du sol admises dans la zone, ou à des équipements d'infrastructure.

- Les constructions, ouvrages ou équipements à caractère d'intérêt général ou collectif ainsi que les activités annexes qui en sont le complément normal.

Toute opération de construction sous réserve que :

- l'occupation du sol suive les orientations d'aménagement spécifiques définies dans le cadre du présent PLU afin d'aboutir à un aménagement d'ensemble cohérent et à une bonne insertion dans l'environnement naturel et bâti préservant ainsi le caractère des lieux avoisinants.
- Le constructeur ou lotisseur prenne à sa charge la réalisation des équipements propres à l'opération sans préjudice des participations éventuellement exigibles .

### Dans le secteur AUa1

En cas de réalisation d'un programme de logements, une part minimale de 25% des logements prévus dans ce programme doit être affectée à du logement locatif social.

### **ARTICLE AU 3 - Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées.**

#### **Accès :**

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise la preuve de l'existence d'une servitude de passage suffisante.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

A cet effet, au droit des entrées, les clôtures seront établies à 3m en retrait de la limite d'emprise publique.

Les accès aux terrains situés à un niveau différent des voies doivent comporter une aire horizontale de 3m de long, mesurée depuis la limite d'emprise publique.

Ils doivent notamment être aménagés de telle manière que :

- la visibilité soit suffisante
- les véhicules automobiles puissent entrer et sortir des propriétés sans avoir à effectuer de manœuvres sur la voirie.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques , l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque peut être interdit, tel est le cas le long de la route départementale n° 67. le long de cette voie, les accès devront être réduits au minimum.

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.

**Desserte :**

Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre incendie.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies en impasse supportant une circulation publiques et les carrefours doivent être aménagés de manière à permettre l'évolution des véhicules des services publics.

**ARTICLE AU 4 - Les conditions de desserte des terrains par les réseaux****Alimentation en eau potable**

Toute construction, installation ou lotissement nécessitant une alimentation en eau doit être raccordé au réseau public d'eau potable par des canalisations souterraines.

**Assainissement eaux usées**

Toute construction, installation ou lotissement le nécessitant doit être raccordé au réseau public d'assainissement.

**Assainissement eaux pluviales**

Pour toute nouvelle construction, une gestion intégrée des eaux pluviales à la parcelle ou à l'échelle d'une opération groupée est à prévoir pour limiter les ruissellements vers les fonds.

Avant rejet, les eaux pluviales devront être régulées par des dispositifs adaptés (bâche de stockage-régulation, drains d'infiltration, ...). Sauf impossibilité technique, l'infiltration des eaux sera privilégiée.

De plus, la construction de dispositifs particuliers de prétraitement tels que dessableurs ou déshuileurs notamment à l'exutoire des parcs de stationnement pourra être demandé.

Dans l'attente du zonage pluvial réglementaire, les dispositifs correspondants seront dimensionnés sur la base des événements pluviométriques centennaux.

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.

**Electricité, téléphone, télécommunications**

Les lignes de distribution d'énergie électrique basse-tension, les lignes téléphoniques, le réseau de télédistribution seront enterrés.

**ARTICLE AU 5 - La superficie minimale des terrains constructibles**

Non réglementé.

**ARTICLE AU 6 - L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**Dans les secteurs AUa et AUa1

Les constructions doivent s'implanter à l'alignement par rapport à l'emprise publique ou avec un recul minimum de 3 mètres.

Dans le secteur AUb

Les constructions doivent être implantées avec un retrait de 5 mètres au minimum par rapport à l'alignement.

Pour les terrains situés à l'angle de deux voies, possédant de ce fait deux alignements, la règle ci-dessus définie s'applique par rapport à l'alignement constituant la façade d'accès principal au terrain.

Pour le second alignement, la règle d'implantation qui s'applique est un recul minimum de 3 mètres des constructions principales par rapport à cet alignement.

Les constructions, ouvrages ou équipements à caractère d'intérêt général ou collectif ainsi que les activités annexes qui en sont le complément normal peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait minimum de 3m.

**ARTICLE AU 7 - L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**Dans les secteurs AUa et AUa1

Les constructions doivent être implantées :

- soit en limite séparative,
- soit en observant un recul par rapport à celle-ci au moins égal à 3m.

Dans le secteur AUb

Les constructions doivent être implantées en recul par rapport à la limite séparative au moins égal à 5m.

Les annexes d'une hauteur inférieure à 2,50m peuvent être implantées en limites séparatives.

Les constructions, ouvrages ou équipements à caractère d'intérêt général ou collectif ainsi que les activités annexes doivent être implantées soit en imite séparative soit en observant un recul par rapport à celle-ci égal au moins à 3m.

**ARTICLE AU 8 - L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementé.

## **ARTICLE AU 9 - L'emprise au sol des constructions**

Non réglementé.

## **ARTICLE AU 10 - La hauteur maximale des constructions**

La hauteur des constructions à usage d'habitation ne doit pas excéder 1 étage droit sur rez-de-chaussée plus comble aménageable.

Pour les autres constructions, cette hauteur est fixée à 6 m à l'égout de toiture ou à l'acrotère.

## **ARTICLE AU 11 - L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords**

### **Généralités**

Le permis de construire peut être refusé pour des constructions ou installations ne présentant pas d'unité d'aspect, ni de réel équilibre dans le jeu des volumes, l'emploi des matériaux, le rythme et les proportions des percements, la modénature et la coloration des parements de façades.

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

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

Les annexes doivent être construites en harmonie de matériaux avec le bâtiment principal.

### **Adaptation au sol**

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

Dans le cas d'affouillements ou d'exhaussements du sol, les terres devront être mises en place de manière à retrouver le plus possible le profil initial du terrain.

### **Aspect**

Les enduits imitant des matériaux tels que faux moellons, fausses briques, faux pans de bois et faux marbre ainsi que l'emploi en parement extérieur de matériaux d'aspect médiocre sont interdits.

### **Toitures**

La pente des toitures principales des constructions d'habitation doit être comprise entre 40° et 60° sur l'horizontale.

Les matériaux de couverture doivent être d'aspect : ardoise naturelles, tuiles de terre cuite plates petit modèle, ardoise fibro.

Les toitures terrasses ou monopente sont interdites sauf :

- pour les bâtiments annexes de faible volume dans la mesure où ils s'intègrent de façon satisfaisante à la partie existante.
- Pour les bâtiments s'inscrivant sur des terrains à forte pente,
- Dans le cas d'architecture contemporaine de qualité intégrée dans le site.

L'emploi des matériaux brillants tel que la tôle ondulée est interdit.

### **Clôtures**

Les murs de clôture sur rue doivent être traités en harmonie avec les façades des constructions. La nature, la hauteur et l'aspect des clôtures doivent s'harmoniser avec les lieux avoisinants. Les clôtures de haies vives devront être :

- composées d'essences locales reconnues comme telles,
- d'une hauteur maximum de 1m20,
- plantées avec un recul minimum de 1m par rapport à l'emprise publique.

### **ARTICLE AU 12 - Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins actuels et futurs des usagers, des visiteurs et des services, doit être assuré en nombre suffisant en dehors des voies de circulation.

Des aires de stationnement sont exigées à raison d'un minimum de 2 places par logement aménagées dans la propriété.

#### Modalités d'application :

La surface à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m<sup>2</sup> y compris les accès.

### **ARTICLE AU 13 - Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations**

#### Dans l'ensemble des secteurs

Les plantations existantes doivent être maintenues, ou remplacées par des plantations constituées d'essences locales, notamment d'arbres fruitiers.

Les espaces boisés classés et les alignements brise-vent classés figurant aux plans correspondent à des espaces plantés ou à planter d'arbres de grand développement. Ils sont soumis aux dispositions des articles L.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Les constructeurs ou lotisseurs doivent participer à la réalisation des plantations figurant au schéma d'aménagement de l'ensemble de la zone, constituant une tranche de l'aménagement final de cette zone.

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être traités en espaces verts d'agrément ou en jardins familiaux et ne peuvent être occupés par des dépôts même à titre provisoire.

Dans le secteur AUb :

50% des espaces libres devant les constructions implantées en retrait de l'alignement des voies et emprises publiques, doivent être traitées en espace vert.

Les parcelles doivent être plantées avec un minimum d'un arbre de haute tige par tranche de 200m<sup>2</sup> d'espace vert.

Les plantations d'alignements et de haies seront constituées d'essences locales.

Les opérations groupées de plus de 5 lots doivent comporter un espace planté commun d'au moins 10% de la surface.

#### **ARTICLE AU 14 - Le coefficient d'occupation du sol défini par l'article R.123-10**

Pour toutes les constructions la valeur maximale du COS est fixée à :

- 0,40 dans les secteurs AUa1 et AUa
- 0,20 dans le secteur AUb