

Zone AU

Caractère de la zone

Cette zone correspond aux espaces naturels destinés aux activités de loisirs et de tourisme. Dans une bande de 300 mètres du bord de la chaussée de l'A13 classée en catégorie 1 et de 100 mètres du bord de la chaussée de la RD 7 telles qu'elles figurent sur le plan de zones 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 aux arrêtés préfectoraux du 28 février 2001 et du 28 mai 2002.

Par ailleurs, certains terrains de la zone AU sont concernés par des servitudes d'utilité publique. Les usagers prendront connaissance dans le dossier « Annexes », des dispositions particulières attachées à ces servitudes et qui s'ajoutent au règlement de zone. Ces servitudes sont relatives :

- Au Plan de Prévention du Risque Inondation
- Aux servitudes liées aux voies ferrées, et aux transmissions radioélectriques concernant la protection contre les obstacles des centres d'émission et de réception exploités par l'Etat mais aussi liées aux réseaux et aux lignes de télécommunication.

Des secteurs de protection ou de risques repérés aux documents graphiques sous la forme de trames peuvent concerner cette zone, les réglementations les concernant figurent à la fin de ce règlement.

AU - Article 1 : Les occupations et utilisations des sols interdites

1.1 Dans la bande inconstructible de 75 m de part et d'autre de l'axe de la RD7 et de 100 m de part et d'autre de l'axe de l'autoroute A13

Les constructions et installations de toute nature à l'exception de celles mentionnées à l'article 2.

1.2 Dans les autres secteurs

Les constructions, installations, travaux et ouvrages de toute nature, autres que celles expressément admises au paragraphe correspondant de l'article 2

AU - Article 2 : Les occupations et utilisations des sols soumises à conditions spéciales.

2.1 Dans la bande inconstructible de 75 m de part et d'autre de l'axe de la RD7 et de 100 m de part et d'autre de l'axe de l'autoroute A13, peuvent être autorisées conformément à l'article L.111.1.4 du code de l'urbanisme :

- les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières
- les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières
- les réseaux d'intérêt public et les ouvrages électriques à haute et très haute tension ainsi que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques
- les aires de stationnement
- Les travaux, aménagements, ouvrages et constructions nécessaires à la réalisation d'aménagement hydraulique paysager
- Les cuves enterrées devront être lestées.

2.2 Dans le reste de la zone, peuvent être autorisées :

- Les aménagements nécessaires à la préservation des sites et paysages.
- Les aménagements nécessaires à la réalisation et l'entretien des voiries et des cheminements piétons, cyclistes et équestres existants ou à créer.
- Les équipements d'accompagnement des cheminements de randonnées tels que balisage, signalétique...
- Les travaux, aménagements, ouvrages et constructions nécessaires à la réalisation d'aménagement hydraulique paysager
- Les aménagements nécessaires à la préservation et la mise en valeur de l'espace naturel.
- Les constructions et installations liées aux activités de sportifs, de loisirs, récréatives et de détente y compris des aires de jeux, fermes équestre, sous réserve de respecter le caractère prédominant de la zone et de s'intégrer dans le paysage
- Les hébergements hôteliers,
- La transformation ou l'extension modérée avec un rapport de surface entre les superficies de plancher nouvelles et anciennes inférieur ou égal à 1 des constructions existantes sous réserve que cette transformation ou extension réponde à un besoin d'amélioration des conditions d'habitabilité ou de confort du logement existant.
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et les ouvrages électriques à haute et très haute tension ainsi que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques
- Les sous sols si leur conception prend en compte le risque de remontée de nappe. Par ailleurs, les cuves enterrées devront être lestées.

AU - Article 3 : Accès et voirie.

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 aux décrets n°99-756, n°99-757 et à l'arrêté du 31 août 1999.

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.
- Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, toute construction ou extension 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 réalisés pour permettre une parfaite visibilité de la voie avant la sortie des véhicules.
- 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.

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, d'y avoir libre accès et circulation
 - assurer la sécurité 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 à créer doivent être réalisées à partir des voies publiques existantes.
- Toute nouvelle voirie créée devra prendre en compte les modes doux des déplacements.

AU - Article 4 : La desserte par les réseaux -

A/ Alimentation en eau potable

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

B/ Assainissement

- Le branchement sur le réseau public d'assainissement eaux usées, lorsqu'il existe, est obligatoire pour toute opération le nécessitant.
- Les eaux résiduaires industrielles ou artisanales seront rejetées au réseau public après pré-traitement éventuel et à condition que le débit et les caractéristiques des effluents soient compatibles avec les caractéristiques de l'ouvrage collectif et satisfassent à la réglementation en vigueur.
- En l'absence de réseau d'assainissement collectif ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement non collectif doit être mis en place selon la réglementation en vigueur à la date de la demande de permis de construire.

C/ Eaux pluviales

- Pour toute nouvelle construction ou extension de construction existante, 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 inférieurs.
- 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.
- Les dispositifs de gestion des eaux pluviales seront dimensionnés sur la base des événements pluviométriques centennaux. Le débit de rejet au réseau sera fixé par la Communauté de l'Agglomération Rouennaise-Elbeuf-Austreberthe sans toutefois dépasser 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-Elbeuf-Austreberthe contribuant à la lutte contre les inondations et les ruissellements, notamment celles du règlement d'assainissement, devront être respectées.
- L'entretien, les réparations et le renouvellement de ces dispositifs sont alors à la charge de l'utilisateur, sous le contrôle du service d'assainissement.

D/ Electricité et téléphone

- Toutes les lignes électriques, téléphoniques et câblées doivent être enterrées.
- Les branchements privés à ces réseaux doivent l'être également.

AU - Article 5 : Caractéristiques des terrains

En cas de recours à l'assainissement non collectif, les terrains constructibles devront présenter une superficie suffisante pour permettre, sur un espace de 250 à 300m² affecté uniquement à cet usage, la mise en place d'un dispositif d'assainissement non collectif assurant, par le sol en place, l'épuration et la dispersion des eaux usées. .

AU - Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

Les constructions devront observer :

- Un recul de 75 m de part et d'autre de l'axe de la RD7
- Un recul de 100 m de part et d'autre de l'axe de l'autoroute A13,

Le long des autres voies et emprises publiques, les installations et aménagements admis pourront s'implanter soit à l'alignement ou soit avec un retrait minimum de 1m.

Les éoliennes ancrées au sol seront implantées avec un recul au moins égal à une fois et demie la hauteur de l'installation par rapport aux limites séparatives.

AU - Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

Les installations et aménagements admis pourront s'implanter soit en limite soit avec un recul au moins égal à la moitié de la hauteur totale de la construction.

Les éoliennes ancrées au sol seront implantées avec un recul au moins égal à une fois et demie la hauteur de l'installation par rapport aux limites séparatives.

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

Pas d'objet

AU - Article 9 : Emprise au sol.

L'emprise au sol des constructions de toute nature, y compris les annexes, ne pourra excéder 30 % de la superficie de la propriété.

AU - Article 10 : Hauteur maximale des constructions.

La hauteur totale d'une construction est la différence de hauteur entre le point le plus

haut de la construction et le point le plus bas du terrain naturel au pied de cette construction. La hauteur à l'égout est la hauteur mesurée à partir du point le plus bas du terrain naturel au droit de la construction jusqu'à l'égout de toiture ou l'acrotère.

La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 12 mètres de hauteur totale sauf dans le cas d'installations techniques nécessitant un dépassement de cette hauteur (mats, cheminées ou équipements techniques, dispositifs de jeux extérieurs, liés aux activités de loisirs.)

AU - Article 11 : Aspect extérieur et clôtures.

Les constructions et installations ne doivent nuire ni par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ni par leur aspect extérieur à l'environnement immédiat et aux paysages dans lesquels elles s'intégreront.

- Les citernes de gaz et mazout ainsi que les installations similaires doivent être placées en des lieux où elles sont peu visibles depuis les voies publiques et masquées par un écran de verdure, ou enterrées.
- Est interdite l'utilisation en couverture de matériaux ondulés opaques ou translucides (tels tôles plastiques, plaques en ciment), à l'exception des bacs acier.
- Les boîtiers électriques doivent être traités en harmonie avec les constructions avoisinantes dans le choix des matériaux et des revêtements. Ils seront dans toute la mesure du possible, accolés ou intégrés à une construction.
- Les façades donnant sur les voies publiques seront traitées en façades principales et dans ce cas les pignons et les murs aveugles sont interdits.
- Une attention particulière sera apportée au traitement et à la finition de toutes les façades et à la cohérence globale du bâtiment.
- Les enseignes seront intégrées dans le volume général des bâtiments. Elles seront implantées parallèlement au mur support sans dépassement de la limite supérieure.
- La mise en lumière des bâtiments comme outil publicitaire sera préférable à tout affichage lumineux.
- Les constructions devront recevoir un parement bois.
- Les éléments techniques, de stockage énergétique ou autre, devront être intégrés dans le bâtiment principal ou dans un bâtiment annexe, de façon à minimiser leur impact visuel.
- Les surfaces d'exposition extérieures sont interdites.

Clôtures et traitement des limites

- Les limites pourront être constituées en front de rue de haies végétales d'essences régionales doublée ou non d'un grillage localisé coté privatif
- Possibilité au niveau de l'entrée charretière d'un muret en maçonnerie traditionnelle d'une hauteur de 1,00 mètre rehaussé ou non d'un dispositif à

claire-voie de type grillage par panneau rigide ou grille de ferronnerie légère doublée de végétaux d'essences régionales.

- Les dispositifs constituant les limites ne pourront pas être supérieurs à 1,50 mètres.
- 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 à l'article ci-dessus, afin d'assurer la sécurité des personnes circulant sur lesdites voies.
- Pour les murets, l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts est interdit.
- Les portails pleins (non transparents) n'excéderont pas une hauteur maximale de 1,50 mètres. Les portails et dispositifs d'accroche devront être en concordance avec l'architecture et la construction et devront respecter le principe de transparence.

AU - Article 12 : Stationnement

Dispositions générales.

- Accessibilité des stationnements aux handicapés et aux personnes à mobilité réduite
Il est rappelé que les places de stationnement doivent respecter les prescriptions stipulées dans les décrets n°99-756, n°99-757 et à l'arrêté n°99-756 concernant le nombre de places.
- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions sera mutualisé entre les fonctions d'hébergement touristique et de loisirs.
- Pour chaque véhicule, il sera pris en compte une surface minimum de 25 m², permettant le stationnement ainsi que la circulation de celui-ci.

La règle applicable aux constructions et établissements non prévus est celle à laquelle ces constructions sont le plus directement assimilables.

Normes applicables aux divers modes d'occupation des sols

Pour les établissements visant l'accueil du public, il est rappelé que le nombre de places de stationnement devra respecter les prescriptions stipulées dans la législation en vigueur.

Le stationnement des vélos doit être prévu pour les établissements visant l'accueil du public.

AU - Article 13 : Espaces boisés, espaces protégés, obligations de planter

- Les espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer figurant au plan suivant légende sont soumis aux dispositions de l'article L.123-1-5 du Code de l'Urbanisme.

- Les espaces libres, visibles ou non de l'extérieur doivent faire l'objet du même soin que les constructions.
- Les espaces non bâtis et non utilisés pour l'accès, la desserte, les aires de stationnement... doivent être aménagés en espaces verts
- Les plantations seront choisies de préférence parmi des essences locales tout en favorisant une diversité biologique. (voir liste en annexe du règlement)
- Les espaces libres aménagés en espaces verts représenteront au minimum 60% de la superficie totale de la parcelle.
- Les parcs de stationnement publics ou privés à l'air libre d'une capacité de stockage supérieure à 20 véhicules doivent être plantés d'un arbre (platanes, érables...) pour 3 places de stationnement et faire l'objet d'un aménagement paysager ou architectural sur sa périphérie.

AU - Article 14 : Les possibilités maximales d'occupation des sols.

Sans objet.

AU - Article 15 : Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

- Toute construction neuve devra se conformer à la réglementation thermique en vigueur. La norme actuelle étant la RT 2012, les constructions devront respecter les objectifs fixés sur les 3 indicateurs de référence : la Consommation d'Energie Primaire – la CEP, le Besoin Bioclimatique – Bbio, et la Tic – Température intérieure de confort.
- Dans la mesure du possible, il conviendra de privilégier l'utilisation des énergies renouvelables
- Les dispositions prises en matière d'éclairage public devront limiter au maximum les consommations d'énergie et les pollutions lumineuses (espacement des candélabres, orientation et intensité du flux lumineux...)

AU - Article 16 : Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Il n'est pas fixé de prescription particulière