Chapitre 6 :

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

Caractère de la zone 1AUx

La zone 1AU correspond à une zone d'urbanisation future qui peut être urbanisée à l'occasion de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble. Elle est classée 1AU « anticipable » car les réseaux sont à la périphérie immédiate et en capacité suffisante.

Les zones 1AU sont les suivantes :

- 1AUh, rue François Arago à Yainville,
- 1AUh, rue Théophile POURHOMME à Yainville,
- 1AUx1, route de Rouen à Yainville,
- 1AUz de la Bucaille au Trait.

Cette zone comprend :

- un secteur 1AUh ; à vocation d'habitat,
- un secteur 1AUx1 ; à vocation d'activité artisanale et industrielle,
- un secteur 1AUz ; à vocation mixte.

La zone 1AU est passée au filtre de la Commission Départementale de la Consommation des Espaces Agricoles de Seine-Maritime du 17 janvier 2012.

Le secteur 1AUz de la Bucaille au Trait constitue une interface entre les deux communes e. Le secteur 1AUx1, route de Rouen à Yainville constitue l'entrée Est de l'intercommunalité. Il développe des caractéristiques architecturales et paysagères de qualité en lien avec leur environnement. Des prescriptions particulières y sont édictées en considération de sa position d'entrée d'intercommunalité afin de développer un effet vitrine. Ce secteur 1AUx1 fait l'objet d'une notice « loi Barnier ».

Les secteurs 1AUz de la Bucaille et 1AUx1 de la route de Rouen font l'objet d'orientations particulières telles qu'indiquées dans le document « Orientations particulières d'aménagement ».

Les secteurs 1AUx1 et 1AUh, rue François Arago, ont fait l'objet d'une demande d'extension limitée de l'urbanisation au titre de l'article L.122-2 du Code de l'Urbanisme.

La zone 1AUx1 est concernée par le classement de **voies bruyantes** pour la route départementale RD 982.

Pour le secteur 1AUx1, route de Rouen à Yainville : Dans une bande de 100 de part et d'autre du bord de la chaussée de la RD 982, classée en catégorie 3 telle qu'elle figure sur le plan de zones de bruit, les constructions à usage d'habitation nécessaire au logement des personnes dont la présence est requise pour assurer le bon fonctionnement et le gardiennage des établissements et services de la zone sont soumis à des normes d'isolation acoustique en application,

- de la loi n° 92-14444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit,
- du décret 95-20 du 9 janvier 1995 relatif aux caractéristiques acoustiques de certains bâtiments autres que d'habitations et leurs équipements,
- du décret 95-21 du 9 janvier 1995 relatif au classement des infrastructures de transports terrestres,
- de l'arrêté interministériel du 30 mai 1996 relatif aux modalités de classement des

infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitations dans les secteurs affectés par le bruit,
- de l'arrêté préfectoral du 28 mai 2002 relatif au classement des voies bruyantes.

Certains terrains de la zone 1AU sont concernés par des **servitudes d'utilité publique** relatives à la protection des monuments historiques et à la voie ferrée.

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

Des terrains ont été classés comme **Espaces Boisés Classés (EBC)** en application de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 1AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans toute la zone 1AU :

1.1 - Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière ;
- Le stationnement de caravanes/camping-cars, le camping, les habitations légères de loisirs ;
- Les affouillements et exhaussements du sol autres que ceux visés à l'article 2.1.

Dans les secteurs 1AUh et 1AUz :

1.2 - Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :
- Les constructions destinées à l'industrie ;
- Les entrepôts ;
- Les ICPE autres que celles visées à l'article 2.2 ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières, ainsi que toute autre exploitation du sous-sol ;
- Les dépôts de toute nature (ferraille, véhicules usagers, matériaux de démolition, déchets, combustibles liquides ou solides).

Dispositions particulières :

Dans le secteur 1AUx1 :

1.3 - Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :
- Les constructions destinées à l'habitation autres que celles visées à l'article 2.3 ;
- La reconstruction à l'identique, après sinistre, des bâtiments non-conformes à la vocation de la zone.

Article 1AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans toute la zone 1AU :

2.1 - Les occupations et utilisations du sol admises sous conditions sont les suivantes :

- Les constructions sont autorisées à condition d'être réalisées sous forme d'opérations d'aménagement d'ensemble ;
- Les exhaussements et affouillements des sols à condition qu'ils concernent des ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les appareils de climatisation, les pompes à chaleurs et autres appareillages mécanisés, sous réserve que le seuil d'émergence ne dépasse pas 5 décibels le jour et 3 décibels la nuit

Dans les secteurs 1AUh et 1AUz :

2.2 - Les occupations et utilisations du sol admises sous conditions sont les suivantes :
- Les constructions destinées au commerce à condition de ne pas dépasser 500m² de surface de plancher ;
- Les ICPE à condition qu'elles correspondent au besoin et à la vie des habitants, que leur implantation en milieu urbain ne présente pas de risque pour la sécurité, qu'elles n'entraînent pas de nuisances.

Dispositions particulières :

Dans le secteur 1AUx1 :

2.3 - Les occupations et utilisations du sol admises sous conditions sont les suivantes :
- Les constructions à usage d'habitation et leurs dépendances à condition :
  - quelles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance et le gardiennage des établissements et services de la zone ;
- Les activités polluantes ou bruyantes à condition :
  - que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les nuisances et dangers éventuels ;
  - que les installations nouvelles, par leur volume et leur aspect extérieur, soient compatibles avec le milieu environnant.

ARTICLE 1AU 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

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.

3.1 - Voies existantes :

Les terrains doivent être desservis par des voies dont les caractéristiques techniques sont suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet, et permettent notamment d'assurer la circulation et l'utilisation des engins et matériels de lutte contre l'incendie conformément à la réglementation en vigueur.

3.2- Voies nouvelles créées à l'occasion de la réalisation d'un projet :

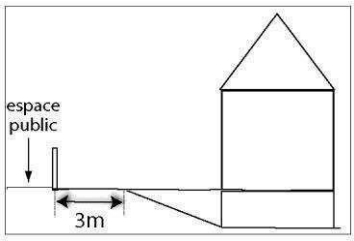
Ces voies doivent être dimensionnées et recevoir un traitement en fonction de l'importance et

de la destination des constructions qu'elles desservent. Elles doivent par ailleurs permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité et des véhicules de ramassage des ordures ménagères, permettre la desserte du terrain d'assiette du projet par les réseaux nécessaires à l'opération.
Les voies en impasse doivent permettre à tous les véhicules de faire demi-tour.
Les voies doivent en outre être conçues pour s'intégrer au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte du quartier.
Le débouché d'une voie doit être conçu et localisé de façon à assurer la sécurité des usagers.
Aux intersections, les aménagements de voie doivent assurer les conditions de sécurité et visibilité par la réalisation de pans coupés.
Tout projet d'aménagement d'une nouvelle voie devra présenter une étude de faisabilité des modes doux de déplacements.

3.3- 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 dans les conditions fixées à l'article 682 du Code Civil.
Les accès doivent être adaptés à l'importance et à la destination de l'opération et au trafic qu'elle pourra engendrer.
Les accès ne doivent pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, de la pente, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les garages situés en contrebas de la voie d'accès devront être aménagés de telle façon qu'il soit réservé une aire horizontale de 3 m de profondeur.



Les alignements de plus de deux garages ouvrant sur rue, intégrés ou non dans les constructions à usage d'habitation, sont interdits.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès peut n'être autorisé que sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

ARTICLE 1AU 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

Toute construction projetée à usage d'habitation ou abritant une activité doit être raccordée aux réseaux.
Pour toute construction nouvelle, quelle qu'elle soit, les raccordements aux réseaux doivent être réalisés, dans la mesure du possible, en souterrain.

4.1 - Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable avec des caractéristiques suffisantes.

Les prescriptions du règlement en vigueur du service Eau de la Métropole Rouen Normandie devront être respectées.

Tout bâtiment doit pouvoir être défendu contre l'incendie autant que possible par des poteaux normalisés, alimentés par des canalisations avec un débit correspondant aux besoins des services de secours.
Dans le cas où les réseaux sont éloignés, le demandeur devra intégrer à sa charge les frais inhérents au raccordement aux réseaux.

4.2 - Assainissement :

Les prescriptions du règlement de service d'assainissement de la Métropole Rouen Normandie devront être respectées.

a) Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.
L'évacuation des eaux usées dans les fossés, caniveaux ou réseaux pluviaux est interdite.
L'évacuation des eaux usées non domestiques est subordonnée à un prétraitement conformément aux instructions des textes en vigueur.

b) Eaux pluviales et de drainage

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent le libre écoulement des eaux pluviales dans le milieu récepteur (articles 640 et 641 du Code Civil) et ne doivent pas aggraver la situation des fonds situés en aval.
Les matériaux de revêtement de sol devront, dans la mesure du possible, être absorbants afin de limiter les rejets d'eau de pluie sur l'emprise publique ou dans le réseau d'assainissement pluvial.
Pour toute nouvelle construction, une gestion intégrée des eaux pluviales doit être assurée à la parcelle ou à l'échelle d'une opération groupée. Les eaux pluviales de toiture et de ruissellement doivent être recueillies et infiltrées à la parcelle à l'aide de dispositifs de stockage, de traitement et d'infiltration conformes à la législation en vigueur.
Seules les eaux pluviales résiduelles qui ne peuvent être absorbées par le terrain, doivent être dirigées vers le réseau d'évacuation des eaux pluviales après que tous moyens techniques de rétention des eaux à la parcelle aient été envisagés.
Les espaces de rétention à ciel ouvert doivent faire l'objet d'un projet paysager.
Les dispositifs correspondants seront dimensionnés sur la base des évènements pluviométriques centennaux et le débit rejeté dans le réseau public d'assainissement pluvial sera limité au maximum à 2l/s/ha aménagé.

c) Réutilisation des eaux pluviales

Dans la mesure du possible, il conviendra de recueillir et de stocker les eaux pluviales pour les réutiliser pour l'arrosage du jardin ou dans le système sanitaire conformément à la réglementation en vigueur.

4.3 - Réseaux divers :

Pour toute modification ou construction d'un bâtiment ou d'une installation, les branchements aux lignes de distribution d'énergie ainsi qu'aux câbles de télécommunication doivent être réalisés en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services techniques compétents.
Les antennes et paraboles sont interdites. Les habitations seront raccordées au réseau collectif

de la zone.

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. Cette surface ou local spécifique doit être facilement accessible depuis la voie publique ou privée de desserte et intégré à l'environnement.
Ces dispositions s'appliquent en cas d'extension ou de réaménagement de constructions existantes.

ARTICLE 1AU 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de superficie minimum, néanmoins, toute division de propriété devra être établie de telle sorte qu'elle garantisse l'utilisation rationnelle des terrains environnants réservant en particulier la possibilité d'accès et d'équipement de ces terrains.

ARTICLE 1AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Dans le secteur 1AUh :

6.1 - Les constructions doivent s'implanter avec un recul au moins égal à :
- 3m par rapport à l'alignement (actuel ou futur) des voies et emprises publiques.

Dans le secteur 1AUz :

6.2 - Les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou en recul. En cas de recul, celui-ci sera compris entre 3m et 6m maximum.

6.3 – Des implantations différentes du 6.2 sont autorisées pour la construction ded'annexes en cohérence avec la trame bâtie environnante.

6.4 – Des implantations différentes sont autorisées pour la construction d'intérêt collectif en cohérence avec la trame bâtie environnante.

Dispositions particulières :

Dans le secteur 1AUx1 :
6.5 - Les constructions doivent s'implanter avec un recul de 25m par rapport à l'axe de la RD 982. Sauf, au niveau du bassin de rétention, où les constructions doivent s'implanter avec un recul de 40 m minimum par rapport à l'axe de la RD 982.

6.6 - Les constructions doivent être implantées avec un recul de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques secondaires (actuelles ou futures).

ARTICLE 1AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La marge de recul minimale de toute construction est de 20 mètres par rapport aux Espaces Boisés Classés « EBC ».

Dans toute la zone 1AU :

7.1 - Sauf dispositions énoncées par le Code Civil, des implantations différentes des articles 7.2 à 7.9 sont admises :

- en cas de surélévation ou en cas d'extension d'une construction existante implantée avec des retraits différents, à condition de :
  - ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique,
  - de présenter une bonne intégration dans le paysage industriel,
- pour les constructions telles que guérites, bureaux de gardiens, édicules de faibles importance nécessaires à l'alimentation des sites par les réseaux de concessionnaires, sous réserve de présenter un aspect architectural soigné.

Dans le secteur 1AUh :

7.2 - Les constructions doivent être édifiées avec un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur au faîtage du bâtiment à édifier, avec un minimum de 3m.

7.3 - Les abris de jardins d'une surface inférieure à 10m² et d'une hauteur à l'égout de la toiture inférieure à 2,50m, pourront être implantés à une distance minimum de 1,50m de la limite séparative.

Dans le secteur 1AUz :

7.4 - Sauf dispositions énoncées par le Code Civil, dans une bande de 15m de profondeur comptés à partir de l'alignement (actuel ou futur) des voies et emprises publiques, les constructions peuvent s'implanter soit en limites séparatives, soit en retrait.

7.5 - En cas de retrait, celui-ci doit-être au moins égal à 3m.

7.6 - Au-delà de la bande de 15m de profondeur comptés à partir de l'alignement (actuel ou futur), les constructions doivent s'implanter avec un retrait au moins égal à 3m.

7.7 - Les abris de jardins d'une surface inférieure à 10m² et d'une hauteur à l'égout de la toiture inférieure à 2,50m, pourront être implantés à une distance minimum de 1,50m de la limite séparative.

Dispositions particulières :

Dans le secteur 1AUx1 :

7.8 - Les constructions doivent être édifiées avec un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur au faîtage du bâtiment à édifier, avec un minimum de 3m.

7.9 – Les constructions doivent respecter une marge de recul de 5 m par rapport au bassin de rétention. La marge de recul doit être composée à proximité du bassin d'une bande d'une largeur de 3m laissant passer les engins d'entretien et d'une bande de 2m traitées en espace

vert paysager compose d'arbres, d'arbustes et semés de gazon rustique ou de prairie.

ARTICLE 1AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

Dans le secteur 1AUx1 uniquement :

8.1 - Les bâtiments peuvent être contigus sous réserve expresse du maintien de la sécurité vis-à-vis des risques d'incendie, d'explosion, de pollution chimique et des nuisances sonores et vibratoires.

ARTICLE 1AU 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Dans toute la zone 1AU :

9.3 - Il n'est pas fixé de prescription pour les équipements publics ou d'intérêt général.

Dans le secteur 1AUh :

9.1 - Il n'est pas fixé de règle.

Dans le secteur 1AUz :

9.2 - L'emprise au sol maximale autorisée est de 50%.

Dispositions particulières :

Dans le secteur 1AUx1 :

9.4 - L'emprise au sol maximale autorisée est de 70%.

ARTICLE 1AU 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au faîtage ou à l'acrotère.

La hauteur maximale exprimée en mètres s'apprécie en tout point du sol naturel sur lequel s'exerce l'emprise du bâtiment. Sur les terrains en pente, cette hauteur maximale est mesurée au point le plus haut du sol naturel sur lequel s'exerce l'emprise du bâtiment.

Dans toute la zone 1AU:

10.1 - Les hauteurs fixées peuvent être dépassées :

- pour les restaurations et aménagements de bâtiments existants et ayant une hauteur supérieure aux hauteurs absolues définies sans augmenter celle-ci ;
- pour les constructions, ouvrages techniques de grande hauteur (antennes, pylônes, châteaux d'eau, etc.) aux édifices de culte, aux éoliennes.

10.2 - Il n'est pas fixé de prescription pour les équipements publics ou d'intérêt général.

Dans le secteur 1AUh :

10.3 - La hauteur maximale des constructions est limitée à 9m au faîtage ou à l'acrotère.

Dans le secteur 1AUz :

10.4 - La hauteur maximale des constructions est limitée à 15m au faitage ou à l'acrotère.

Des hauteurs différentes peuvent être autorisées pour les constructions d'intérêt collectif en cohérence avec la trame bâtie environnante.

Dispositions particulières :

Dans le secteur 1AUx1 :

10.5 - La hauteur maximale des constructions depuis le point le plus haut du sol naturel est limitée à 11m au faîtage ou à l'acrotère.

ARTICLE 1AU 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS

Les constructions, de quelques natures qu'elles soient, y compris les annexes, doivent respecter le caractère de l'environnement et les paysages dans lesquels elles s'intègrent. Notamment, leurs volumes, leurs matériaux et teintes, leurs percements, leurs toitures doivent être compatibles avec ceux des constructions avoisinantes.
Les constructions doivent obligatoirement être adaptées par leur type ou leur conception à la topographie du sol naturel.

11.1 - Dispositions générales :

Le choix du lieu d'implantation, de la disposition sur le terrain se fera de façon à privilégier une bonne insertion paysagère. Les remblais/déblais devront être réduits au minimum. Ils devront figurer sur les coupes et plans de façades du permis de construire.
Les travaux de terrassement seront compatibles avec le site et seront limités au strict nécessaire.

11.2 - Aspect des constructions :

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

✓ **Toitures et couvertures**

Les toitures monopentes sont autorisées uniquement pour les extensions des constructions existantes toutefois, elles seront autorisées dans le cas d'architecture contemporaine s'intégrant au site.
Les toitures doivent être recouvertes de tuiles de type terre cuite, ardoise ou matériaux d'aspect similaire de même qualité (ex : poly tuiles). Les toitures en tôle métalliques ou fibrociment sont interdites. La couleur des matériaux de toiture doit s'harmoniser avec celle des toitures environnantes. Le bac acier en couleur tuile ou ardoise est autorisé.

Les capteurs solaires en toiture seront intégrés à celle-ci sans sur épaisseur et devront avoir la même inclinaison. L'implantation de ces capteurs solaires devra respecter les volumes, ouvertures, matériaux et couleurs pour s'intégrer de manière harmonieuse.
Les toitures terrasses pourront être végétalisées.

✓ **Traitement des façades**

Les façades (et pignons) existantes ou nouvelles qui ne seraient pas réalisées en matériaux destinés à rester apparents doivent recevoir un parement en bois, brique, pierre, briquette de parement… ou un enduit taloché ou gratté de couleur claire.

Les pignons aveugles doivent être composés de deux teintes d'enduits (ton sur ton), de deux matériaux différents.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits (brique creuse, parpaing, carreaux de plâtre, etc.) est interdit.

L'usage en façade de tous matériaux ou échantillonnage de matériaux hétéroclites et disparates est interdit. Dans le cas d'architecture contemporaine le béton banché ou tout autre matériau brut peuvent être utilisés.

Sont admis le verre, le métal, et le bardage plastique, métallique, bois ou autre matériaux de qualité, si ces éléments rentrent dans une construction à caractère architectural contemporain.

✓ **Formes et matériaux**

Les matériaux et techniques innovantes découlant de la mise en œuvre d'une démarche relevant de la haute qualité environnementale ou de l'utilisation d'énergies renouvelables devront s'intégrer à la composition architecturale d'ensemble.

11.3 - Aménagement des abords :

Des aménagements permettant de distinguer les domanialités devront être réalisées. Lorsque les limites entre espaces publics et privés ne sont pas marquées par une construction ou une clôture, l'aménagement des espaces privés sera traité de manière à marquer le changement de domanialité.

Les constructions édifiées au croisement de rues devront être traitées en fonction et en relation avec les espaces publics.

Les rampes des parkings destinées à desservir les parcs de stationnement doivent être intégrées dans la construction, ou s'harmoniser avec les constructions et les espaces extérieurs.

11.4 – Clôtures :

En bordure des voies publiques ou privées, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.

La hauteur totale au-dessus du soutènement éventuel ne peut excéder 1,80m.

Les clôtures comportant un grillage peuvent être doublées d'un dispositif végétal (Cf. titre VI, liste des végétaux recommandés). Les haies ne dépasseront pas 1,80m.

Sur rue, les murs de clôture devront être réalisés avec des matériaux modernes ou traditionnels de qualité et leur hauteur doit s'harmoniser avec le voisinage.

Les clôtures en plaques pleines en béton sont interdites en façade sur rue, ainsi que les dispositifs opaques (panneaux de bardage tressé en bois, bâche plastique…).

11.5 - Autres installations :

Aucun réseau ne doit être visible d'où que ce soit. Les réseaux seront donc soit encastrés, soit intégrés dans les éléments traditionnels de l'architecture. De même les appareils de climatisation, les pompes à chaleurs seront soit encastrés, soit intégrés au bâti pour les bâtiments neufs. Dans le cas de travaux de rénovation ou d'extension de constructions existantes, le pétitionnaire

veillera, dans la mesure du possible, à l'intégration paysagère des appareillages et à prévoir l'enfouissement des réseaux quels qu'ils soient.
Les citernes de combustibles, les citerneaux de rétention des eaux pluviales ou autres seront soit enterrées, soit masquées par des haies vives à feuillage persistant en utilisant les essences préconisées au titre 6 du présent règlement, ou des panneaux de bardage tressé en bois.

Dispositions particulières :

Dans le secteur 1AUx1 :

11.6 - Les constructions, de quelques natures qu'elles soient, y compris les annexes, doivent respecter le caractère de l'environnement et les paysages dans lesquels elles s'intègrent. Notamment, leurs volumes, leurs matériaux et teintes, leurs percements, leurs toitures doivent être compatibles avec ceux des constructions avoisinantes.

11.7 - Les constructions doivent obligatoirement être adaptées par leur type ou leur conception à la topographie du sol naturel.

11.8 - Les façades donnant sur la voie publique créée seront traitées en façades principales et dans ce cas les pignons et les murs aveugles sont interdits.

11.9 - Une attention particulière sera apportée au traitement et à la finition de toutes les façades et à la cohérence globale du bâtiment.

11.10 - 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.

11.12 - Les surfaces d'exposition extérieures seront limitées et devront bénéficier d'aménagements paysagers de qualité.

11.13 - Les parkings et les aires de stockage de matériaux seront réalisés de préférence du côté de la rue Racine.

ARTICLE 1AU 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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 du 31 août 1999 concernant le nombre de places.

12.1 Les aires de stationnement, y compris pour les deux-roues, et leurs zones de manœuvre doivent être réalisées en dehors des voies publiques ouvertes à la circulation, sur le terrain d'assiette de l'opération. - Pour les constructions nouvelles ou les changements d'affectation dans les rues piétonnes, les accès aux emplacements de stationnement doivent être réalisés en dehors des voies piétonnes.

12.2 - La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessous est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables. Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone.

12.3 - Le calcul du nombre de places de stationnement doit tenir compte des besoins existants.

12.4 - Le nombre de place doit être arrondi au nombre entier supérieur et dans tous les cas ne peut être inférieur à 1 place.

12.5 - Normes de places de stationnement automobile exigées par catégories de construction :

Catégories	Normes de stationnement des véhicules	Normes de stationnement des vélos
Logements collectifs	1 place par logement	1 place par logement
Autres logements	2 places par logement	
Ecoles, collèges et lycées	1 place par classe + 1 place par emploi administratif *(Le nombre de places à réaliser peut être révisé compte tenu de leur situation géographique au regard des transports en commun structurant.)*	3 places 10pour élèves
Hôtels	1 place pour 2 chambres	1 place pour 4 chambres
Restaurants	1 place pour 50m² de surface de plancher de salle de restaurant	
Commerces	1 place pour 50 m² de surface de plancher de surface de vente	1 place pour 25 m² de surface de plancher de surface de vente
Constructions à usages de bureaux ou d'artisanat (hors locaux de stockage)	1 place pour 100m² de surface de plancher (Le nombre de places à réaliser peut être révisé compte tenu de leur situation géographique au regard des transports en commun structurant.)	1 place pour 25m² de surface de plancher
Etablissements hospitaliers, cliniques et maisons de retraite	1 place pour 2 lits *(Le nombre de places à réaliser peut être révisé compte tenu de leur situation géographique au regard des transports en commun structurant.)*	1 place pour 30 personnes employées

12.6 - En cas de division de logements, les places de stationnement doivent être créées en fonction du nombre de logements de l'ensemble.

12.7 - En cas d'incapacité technique de pouvoir aménager le nombre de places de stationnement nécessaire, le constructeur peut être autorisé à reporter sur un autre terrain situé à moins de 200 mètres du premier les places de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places ou qu'il conclut un accord avec la puissance publique ou son concédant, créant un droit de jouissance du nombre d'emplacements de stationnement à construire.

12.8 - Les eaux pluviales :

Les eaux pluviales en provenance des aires de stationnement doivent être infiltrées sur la parcelle, éventuellement après stockage provisoire.
Si l'infiltration est techniquement impossible, elles seront stockées provisoirement sur la parcelle.
Le volume à stocker est de 60l par m² de surface imperméabilisée.
Le débit maximal de rejet dans le réseau public d'assainissement pluvial (fossé ou canalisation) ou dans l'exutoire naturel sera conforme au schéma de gestion des eaux pluviales lorsqu'il existe. En l'absence de schéma, le débit de fuite sera limité à 2l/s/ha de surface aménagée. Les espaces de rétention à ciel ouvert doivent faire l'objet d'un projet paysager.
Les eaux pluviales issues des parkings de plus de 10 places doivent être dessablées et déshuilées avant rejet dans le réseau public d'assainissement pluvial ou dans le milieu naturel.

12.9 - L'aménagement d'aires de stationnement 2 roues, de préférence couverts, sera assuré à proximité des équipements publics ou privés et des commerces.

12.10 - Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé la réalisation de locaux de stationnement deux roues.

ARTICLE 1AU 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Les articles L130.1 et suivants du Code de l'urbanisme sont applicables sur l'ensemble des Espaces Boisés Classés « EBC ».

Les espaces libres, visibles ou non de l'extérieur doivent faire l'objet du même soin que les constructions. Le projet paysager, qu'il soit végétal ou minéral, devra être joint à la demande de permis de construire.

Dans le secteur 1AUh et 1AUz :

13.1 - Espaces libres :

Les espaces non imperméabilisés doivent occuper au moins 10% de la superficie de l'unité. Ces espaces ne peuvent être occupés par des dépôts, mêmes provisoires.
Les nouvelles plantations doivent être composées d'essences locales variées végétales (Cf. titre VI, liste des végétaux recommandés.)
L'implantation des constructions nouvelles doit être choisie de façon à préserver la plus grande partie possible des plantations existantes de qualité. Les arbres abattus doivent être remplacés par des plantations équivalentes.
Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être traités en espaces verts d'agrément.

Sauf contrainte technique, les arbres existants en dehors des emprises du projet devront être conservés et protégés. L'organisation générale du projet devra privilégier la préservation de « bosquets » ou « poches de boisement » ou de mails plantés plutôt que des arbres isolés.

Les espaces libres de toutes constructions et non utilisés pour la circulation et le stationnement, devront être aménagés en espaces verts et soigneusement entretenus. La conception de ces espaces verts devra contribuer à l'harmonie et à la qualité paysagère de l'ensemble de la zone.

Les mares existantes devront être protégées et entretenues.

13.2 - Aires de stationnement :

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige minimum, d'essence locale, pour 2 emplacements (Cf. titre VI, liste des végétaux recommandés.). Le développement des végétaux doit être compatible avec la dimension des espaces où ils seront plantés. Les arbres seront implantés pour ombrager au mieux les places de stationnement.
Des écrans boisés doivent être aménagés autour des parcs de stationnement de véhicules de plus de 1000m².

Dispositions particulières :

Dans le secteur 1AUx1 :

13.4 - Espaces libres :

Les espaces libres de toute construction, de toute aire de stationnement ou de stockage doivent être traités en espaces verts plantés et occuper au moins 10% de la superficie de la parcelle.
Ces espaces ne peuvent être occupés par des dépôts, mêmes provisoires.

Les nouvelles plantations doivent être composées d'essences locales (Cf. titre VI, liste des végétaux recommandés.)
L'implantation des constructions nouvelles doit être choisie de façon à préserver la plus grande partie possible des plantations existantes de qualité. Les arbres abattus doivent être remplacés par des plantations en nombre équivalent.
Les limites séparatives des parcelles seront plantées de haies d'essence locales.
Les marges de recul en façade de la RD982 doivent être traitées en espace vert paysager composé d'arbres, d'arbustes et semé de gazon rustique ou de prairie.

13.5 - Aires de stationnement :

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige minimum, d'essence locale, pour 5 emplacements (Cf. titre VI, liste des végétaux recommandés.). Le développement des végétaux doit être compatible avec la dimension des espaces où ils seront plantés. Les arbres seront implantés pour ombrager au mieux les places de stationnement.
Les aires de livraison, espaces de services et bâtiments annexes doivent être agrémentés par des haies ou des arbres.
Des écrans boisés doivent être aménagés autour des parcs de stationnement de véhicules d'une superficie de plus de 1 000m².

ARTICLE 1AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de C.O.S

Dans le secteur 1AUh :

Le C.O.S est fixé à 0,6.