

## **CHAPITRE II**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1 AU**

#### **PREAMBULE**

##### **1 – Vocation principale**

Il s'agit d'une zone d'urbanisation future.

##### **2 – Rappel**

Le permis de construire peut être refusé ou n'être délivré que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les bâtiments sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Les terrains à moins de 100 mètres de l'axe du Robec et de son lit fossile, ainsi que les zones potentiellement inondables identifiées le long des talwegs, ne peuvent être, même partiellement, remblayés, à l'exception des travaux nécessaires à la réalisation d'ouvrages hydrauliques.

Plus largement, l'obstruction et le comblement du Robec, de son lit fossile, et de l'ensemble des talwegs sont interdits.

L'aménagement du lit fossile du Robec est soumis à autorisation de la commune sur avis favorable de la Communauté d'Agglomération Rouennaise.

La zone 1AU est concernée par le tracé des talwegs notés T2a, T2b et T4.

L'aménagement de sous-sols existants en locaux habitables est interdit.

Il est rappelé que les démolitions sont soumises à permis de démolir, en application de l'article L. 430-2 du Code de l'Urbanisme.

#### **ARTICLE 1 AU 01 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES**

##### **Sont interdits :**

- La création d'établissements à usage d'activité industrielle et les installations classées,
- La création de sièges d'exploitation agricole et de bâtiments d'élevage,
- La création de terrains de camping et de caravanning et le stationnement isolé de caravanes,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- Les puits et forages,
- Les installations établies depuis plus de 3 mois susceptibles de servir d'abri pour l'habitation ou pour tout autre usage et constituées par d'anciens véhicules désaffectés, des abris autres qu'à usage public à l'exception des installations de chantier,
- Les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets industriels ou domestiques,
- Les parcs résidentiels de loisirs,
- Les parcs d'attraction permanents, les stands de tir et les pistes de karting,
- L'aménagement de sous-sols existants en locaux habitables

- L'obstruction et le comblement du Robec, de son lit fossile, et de l'ensemble des thalwegs,
- Toute nouvelle construction dans les secteurs à risque, concernés par les talwegs
- La construction de tout nouveau bâtiment dans les zones d'expansion des ruissellements et dans les zones de remontée de la nappe phréatique,
- Toute nouvelle construction dans les zones déjà inondées. Seules sont autorisées les extensions limitées sous réserve que le niveau habitable soit situé 30 centimètres au dessus des plus hautes eaux connues.

## **ARTICLE 1 AU 02 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

Sont autorisés, dans la mesure où le financement de tous les équipements nécessaires à la réalisation de l'opération, qu'il s'agisse des équipements publics ou des équipements internes à l'opération est assuré conformément au Code de l'Urbanisme :

- Les constructions destinées à l'habitation, ou à usage d'activités, sous forme d'opérations d'ensemble portant sur toute la zone,
- Les constructions destinées à l'artisanat, au commerce, aux bureaux, à l'hébergement hôtelier, comportant des installations classées ou non dans la mesure où ils satisfont à la législation en vigueur les concernant et que, compte tenu des prescriptions techniques imposées pour pallier les inconvénients qu'ils présentent habituellement, il ne subsistera plus pour leur voisinage de risques pour la sécurité (tels qu'en matière d'incendie, d'explosion) ou de nuisances (telles qu'en matière d'émanations nocives, ou malodorantes, fumées, bruits, poussières, altération des eaux) de nature à rendre indésirables de tels établissements dans la zone,
- Les bâtiments annexes et les garages liés à l'habitation principale,
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- Les aires de stationnement ouvertes au public liées aux types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés,

Afin de veiller à une parfaite intégration des constructions aux sites, les adaptations au sol de celles-ci doivent être traitées de façon à s'approcher au mieux du terrain naturel et éviter les exhaussements et affouillements trop importants.

Pour les aménagements extérieurs, la hauteur des murs de soutènement épaulant un remblai, une terrasse, etc, est limitée à 1,20 mètre.

L'édification de clôtures et portails est soumise à déclaration de travaux exemptés de permis de construire.

Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R. 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Il est également rappelé que dans les périmètres de protection du captage d'eau, les constructions et installations sont autorisées dès lors qu'elles sont compatibles avec le maintien de la qualité des eaux.

Les terrains à moins de 100 mètres de l'axe du Robec et de son lit fossile, ainsi que les zones potentiellement inondables identifiées le long des talwegs, ne peuvent être, même partiellement, remblayés, à l'exception des travaux nécessaires à la réalisation d'ouvrages hydrauliques.

Le tracé des talwegs et l'appréciation de l'expansion associée des ruissellements sont donnés à titre indicatif à défaut de relevés topographiques. La constructibilité des zones à

urbaniser est donc conditionnée à la réalisation d'une étude hydraulique sur la base de relevés topographiques précis et d'hypothèses de ruissellement adaptés à cette vulnérabilité sur l'ensemble du bassin versant concerné.

L'obstruction et le comblement du lit fossile du Robec sont interdits, sauf pour les constructions et aménagement de lutte contre les inondations.

L'aménagement du lit fossile du Robec est soumis à autorisation de la commune sur avis favorable de la Communauté d'Agglomération Rouennaise.

## **ARTICLE 1 AU 03 - CONDITION DE DESSERTE DES TERRAINS**

### **1 – Accès**

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès nécessaires aux constructions doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Le cas échéant les portails devront être en recul suffisant.

L'autorisation d'occupation ou d'utilisation des sols peut être subordonnée à l'obligation de se desservir, lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, à partir de la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les groupes de garages individuels ou les aires de stationnement privées doivent être disposés sur le terrain de manière à ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique ou deux accès en sens unique.

### **2 – Voirie**

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.

L'emprise des voies créées doit tenir compte de la taille de l'opération et de la situation de ces voies dans le réseau des voies environnantes actuelles ou futures.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire aisément demi-tour (notamment ceux des services publics : lutte contre l'incendie, ordures ménagères).

## **ARTICLE 1 AU 04 – CONDITION DE DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **1 – Alimentation en eau potable**

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément, ou toute installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes.

### **2 – Assainissement**

#### **a) Eaux usées domestiques**

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement, par canalisations souterraines, est obligatoire pour toutes constructions.

#### b) Eaux résiduaires des activités non domestiques

L'évacuation des eaux résiduaires au réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement conforme à la réglementation en vigueur et doit se faire dans le respect des textes réglementaires.

Cependant, certains effluents, compte tenu de leur nature ou de leur quantité, peuvent ne pas être autorisés à être rejetés dans le réseau collectif.

#### c) Eaux pluviales

Une gestion intégrée des eaux à la parcelle ou à l'échelle d'une opération groupée est à prévoir pour limiter les ruissellements vers les fonds et ne pas aggraver la situation à l'aval. Avant rejet, les eaux pluviales devront donc être régulées par des dispositifs adaptés (bâche de stockage-régulation, drains d'infiltration...). Sauf impossibilité technique liée à la nature du sol ou à la protection des nappes phréatiques, 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 demandée. Dans l'attente du zonage pluvial réglementaire, les dispositifs correspondants seront dimensionnés sur la base minimum de événements pluviométriques vicennaux et le débit rejeté sera limité au maximum à 10 l/s/ha. En tout état de cause, les prescriptions correspondantes devront être conformes aux exigences de la Communauté de l'Agglomération Rouennaise.

### **3 – Télécommunications / Electricité / Télévision / Radiodiffusion**

Dans les opérations d'ensemble, la réalisation des branchements et des réseaux nécessaires à la distribution des bâtiments devra se faire en souterrain depuis le point de raccordement du réseau général jusqu'à la construction ou à la limite de parcelle.

### **ARTICLE 1 AU 05 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Il n'est pas imposé de règle.

### **ARTICLE 1 AU 06 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 7 mètres par rapport à la limite d'emprise des voies publiques ou privées,

La façade des constructions à usage d'habitation doit être implantée avec un recul maximum de 25 mètres par rapport à la limite d'emprise des voies publiques ou privées.

Les constructions ne peuvent être implantées à moins de 15 mètres de l'axe du Robec, à l'exception des ouvrages et constructions d'intérêt public.

Les clôtures situées dans les zones déjà inondées, dans les zones d'expansion des ruissellements ou dans la zone des 15 mètres de part et d'autre du Robec devront être ajourées afin de ne pas empêcher l'expansion des inondations.

### **ARTICLE 1 AU 07 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions pourront s'implanter soit en limite séparative, soit en respectant une marge d'isolement d'au minimum 3 mètres.

### **ARTICLE 1 AU 08 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Il n'est pas imposé de règle.

### **ARTICLE 1 AU 09 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder :

- 40 % de la surface totale du terrain pour les constructions destinées à l'habitation,
- 60 % pour les autres constructions.

### **ARTICLE 1 AU 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur de toutes les constructions est limitée à 11 mètres. Cette hauteur est mesurée à partir du point le plus bas du terrain naturel après travaux au pied de la construction jusqu'au faîtage de la toiture.

Les constructions à usage principal d'habitation ne doivent pas comporter plus de deux niveaux habitables sur rez-de-chaussée, un seul niveau de combles aménageables inclus. (R+1+Combles)

### **ARTICLE 1 AU 11 - ASPECT EXTERIEUR**

Le permis de construire sera refusé ou ne sera accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

L'emploi de feutres bitumeux en couverture est interdit.

### **ARTICLE 1 AU 12 – OBLIGATIONS EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques et conformément aux prescriptions des décrets n° 99-756 et 99-757 et de l'arrêté du 31 août 1999 relatifs à l'accessibilité des stationnements aux personnes handicapées et à mobilité réduite.

Pour les bâtiments à usage autre que l'habitat, sur chaque parcelle, des surfaces suffisantes doivent être réservées :

- pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraison et de services,
- pour le stationnement des véhicules du personnel et des visiteurs.

Pour les nouvelles constructions à usage d'habitation, à l'exception des constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, il sera exigé :

- au minimum trois places de stationnement par logement,

- une place par logement pour les logements aidés

### **ARTICLE 1 AU 13 – OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS**

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les parties de terrain non imperméabilisées (espaces intérieurs libres de construction et de circulation, marges de recul imposées, retraits sur la rivière, etc) doivent être traitées en espaces paysagés et plantés selon une composition soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux avoisinants.

Les dépôts, les citernes de gaz liquéfié ou à mazout et installations similaires, les aires de stockage extérieures doivent être masqués par des écrans végétaux.

Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, les voiries, aires de manœuvre et de stationnement auront une emprise limitée aux justes nécessités. Ces voiries et aires seront constituées lorsque cela est possible techniquement de revêtements perméables.

Les bâches, films plastiques et autres matériaux imperméables sont interdits pour le paillage des végétaux, y compris en talus.

Les opérations d'aménagement de plus d'un hectare doivent comporter au moins 5 % d'espace commun de détente réellement aménagés situés hors des voies publiques.

### **ARTICLE 1 AU 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

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