

ZONE 1AU DISPOSITIONS APPLICABLES

Il s'agit d'une zone qui réunit soit des secteurs non construits et non aménagés, destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Pour chaque secteur, l'urbanisation sera conditionnée par l'élaboration d'opération d'aménagement d'ensemble qui comprend la réalisation des équipements nécessaires.

Qualification de la zone :

En cohérence avec les développements différenciés souhaités, cette zone comprend 4 secteurs :

- **Le secteur 1Aua**, destiné au développement d'habitat individuel et groupé associé à une démarche de grande qualité environnementale, délimité au Sud-Est par l'emprise réservée à la Coulée Verte, au Nord-Ouest par la limite communale bâtie sur Mesnil-Esnard et à l'Ouest par le hameau de Normare.

Le bâti sera accompagné d'un nombre important d'espaces ouverts plantés publics et privés participant à la régulation des eaux pluviales, et d'espaces de liaisons douces (pour piétons et cycles), afin de relier le site aux espaces urbains et aux équipements environnants (lycée Galilée, complexe sportif, ...), conformément à l'orientation d'aménagement.

- **Le secteur 1AUb**, destiné principalement au développement d'activité à vocation de sport et de loisirs, qui comprend l'espace réservé pour la construction de la piscine intercommunale ; en continuité de la zone UJ.

Ce secteur fera également l'objet d'aménagements spécifiques pour la régulation des eaux pluviales.

- **Le secteur 1AUc**, correspond au site de reconversion d'une ancienne ferme située entre le parc du château et la rue des Canadiens ; il est destiné à l'aménagement d'un espace multifonctionnel, permettant le renforcement de la vocation d'habitat et d'équipement dans le centre bourg.

- **Le secteur 1AUe**, destiné au développement d'activité à vocation d'activités artisanales, commerciales et de services.

Les occupations et utilisations du sol ci-après exposées ne sont admises que si elles respectent les conditions suivantes :

-Les prescriptions au regard des Orientations d'Aménagement et de programmation :

La zone 1 AUc est couverte par une Orientation d'Aménagement et de Programmation qui définit des principes d'aménagement.

L'urbanisation de cette zone devra être réalisée en compatibilité et dans le respect des dispositions spécifiques aux Orientations d'Aménagement et de Programmation prévues dans le règlement et le PADD ».

-Les prescriptions relatives aux éléments remarquables bâti et non bâti :

Pour le secteur 1 AUc, des éléments remarquables bâti et non bâti ont été identifiés sur les documents graphiques du règlement au titre de l'article L 123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme en raison de leurs intérêts architectural, patrimonial et écologique. Le repérage exhaustif sous forme de fiches descriptives des éléments de patrimoine à préserver est intégré en annexe du rapport de présentation.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL.

ARTICLE 1AU 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- Toutes constructions quelles qu'en soient leurs destinations, les installations et les établissements classés ou non, à l'exception de ceux prévus et réglementés à l'article 1 AU2 ;
- Les terrains de camping et de caravanage et le stationnement de caravanes isolées ;
- Le dépôt d'objets résiduels hors d'usage (carcasses d'auto et de matériel, appareils ménagers, ...) ;
- Les divers modes d'utilisation des sols prévus à l'article R 442.2 du Code de l'Urbanisme, à l'exception de ceux autorisés à l'article suivant ;
- Les affouillements et exhaussements des sols ne se rapportant pas aux occupations visées à l'article suivant.

Sont également interdits :

- Le remblaiement des mares, bassins et fossés.
- L'exploitation de carrières.

Sur les zones d'expansion des ruissellements, sont interdits :

- les constructions nouvelles ;
- les remblais sauf ceux nécessaires pour la réalisation d'ouvrages hydrauliques visant à lutter contre les inondations ;
- La suppression de tout obstacle aux ruissellements tels que haies, remblais ou talus.

Article 1AU 2 - Occupations et utilisations du sols soumises à conditions spéciales

Rappels

L'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux articles L et R.441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

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

Les démolitions sont soumises à une autorisation prévue à l'article L.430-1 du Code de l'Urbanisme.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les Espaces Boisés Classés (EBC) au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme et figurant comme tels aux plans de zonage.

Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés au titre de l'article L.311-1 du Code Forestier.

Les ravalements sont soumis à la déclaration de travaux prévue aux articles R.422-3 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Tous travaux non soumis à un régime d'autorisation dans le cadre général mais ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié au plan de zonage, en application de l'article L.123-1-7 du Code de l'Urbanisme, doivent faire l'objet de l'autorisation préalable prévue au titre des installations et travaux divers.

Réutilisation de sites pollués :

Avant toute nouvelle utilisation d'un site répertorié dans BASIAS, il conviendra de vérifier le niveau de pollution des sols et, en cas de pollution avérée, il faudra rendre le site compatible avec l'usage prévu.

Protection autour des cavités souterraines :

A l'intérieur des périmètres de protection autour des cavités souterraines repérés sur le plan de zonage, seuls sont autorisés :

- La réhabilitation des constructions existantes autorisées y compris leur extension mesurée, sous réserve que ces travaux n'aient pas pour effet d'augmenter le nombre de logement ou de bâtiment d'équipement existant ;
- les travaux d'infrastructure publique et les remblais qui y sont nécessaires à condition de ne pas augmenter les risques d'instabilité du sol ;

Sans application des articles 2 à 14 du présent règlement qui rendraient impossible cette reconstruction,

- La reconstruction sur le même emplacement des constructions détruites à condition que le sinistre ne soit pas lié à un effondrement du sol.

En dehors des périmètres de protection autour des cavités souterraines,

Sont admis dans tous les secteurs :

- Les installations techniques d'intérêt général ;
- Les aires permanentes de stationnement nécessaires aux activités autorisées ;
- Les affouillements et exhaussements des sols nécessaires à la réalisation des constructions, et des ouvrages techniques autorisés de manière spécifique pour chaque secteur.
- La reconstruction à l'identique sur le même emplacement des constructions détruites soit à la suite d'un sinistre soit pour des motifs techniques ou d'insalubrité et ce, sans application des articles 2 à 14 du présent règlement qui rendraient impossible cette reconstruction ;

Sont admis spécifiquement,

Dans les secteurs 1AUa et 1AUc :

- Les opérations d'aménagement portant sur la totalité de chaque secteur à vocation d'habitat, d'équipements publics de toute nature, d'aires de jeux et de sport ; de commerce, de bureaux, de services et d'activités artisanales.

Dans le secteur 1AUb :

Une opération d'aménagement portant sur la totalité du secteur pouvant réunir :

- Les constructions et installations nécessaires à l'usage d'équipements sportifs et de loisirs ;
- Les constructions à usage d'habitation ou le changement de destination des bâtiments existants afin d'y aménager une habitation, à condition qu'ils soient destinés au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la maintenance ou la surveillance des établissements visés aux alinéas précédents.

Dans le secteur 1AUe :

Une opération d'aménagement portant sur la totalité du secteur pouvant réunir :

- des constructions nouvelles, extensions, changements de destination, tels que :

- Les constructions à usage commercial,
 - Les constructions à usage de bureaux, de services ou d'entrepôts,
 - Les constructions à usage industriel et artisanal,
 - Les restaurants,
 - Les stations-service et les garages associés.
- Les constructions à usage d'habitation ou le changement de destination des bâtiments existants afin d'y aménager une habitation, à condition qu'ils soient destinés au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la maintenance ou la surveillance des établissements visés aux alinéas précédents.

Les opérations d'aménagement portant sur la totalité de chaque secteur de zone sont autorisées à condition :

- que les opérations soient immédiatement raccordées à tous les réseaux communaux existants ;
- que ces opérations donnent lieu à la prise en charge des équipements par le constructeur aménageur, sans préjudice des participations éventuellement exigibles au titre des articles L.332 - 6 et suivants du code de l'urbanisme ;
- sur le secteur de Normare, que soit respectée l'orientation d'aménagement ;
- que leur nature et leur utilisation :
 - n'entraînent pas pour le voisinage des atteintes au cadre de vie et à la sécurité des personnes et des biens,
 - ne produisent pas des nuisances occasionnées en particulier par le bruit, les odeurs,
 - n'affectent pas le caractère et la qualité de l'environnement et des paysages.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article 1AU 3 - Accès et voirie

Pour être constructible un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ; pour les terrains enclavés, le propriétaire devra produire la preuve de l'existence d'une servitude de passage instituée juridiquement.

Les accès futurs à aménager pour les secteurs **1AUa**, **1AUb** et **1AUe** sont précisés sur le plan de zonage réglementaire.

L'autorisation de construire sera délivrée sous réserve de la compatibilité du traitement des accès avec l'intensité de la circulation et le respect de la sécurité des usagers.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte notamment la défense contre l'incendie, la protection civile et le ramassage des ordures ménagères.

Les voies en impasse doivent permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour, notamment aux véhicules des services publics.

Les voies ou rampes d'accès aux futures constructions et notamment aux sous-sols doivent être conçues de façon à éviter que les eaux pluviales des voiries ou tout ruissellement résiduel extérieur ne les inondent.

Article 1AU 4 - Desserte par les réseaux

Alimentation en eau

Toute construction ou installation nouvelle le nécessitant doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Assainissement

Toute construction ou installation nouvelle le nécessitant doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

Assainissement eaux pluviales

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. Ainsi, avant rejet, les eaux pluviales devront être réglées par des dispositifs adaptés (bâche de stockage régulation, drains d'infiltration, . . .). Sauf impossibilité technique, l'infiltration des eaux sera privilégiée. De plus, un prétraitement, de type dessablage déshuilage, pourra être demandé notamment à l'exutoire des parcs de stationnement. Dans l'attente du zonage pluvial réglementaire, l'ensemble des dispositifs correspondants seront dimensionnés sur la base au minimum des événements pluviométriques centennaux et le **débit rejeté sera limité au maximum à 2 l/s/ha.**

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.

La maîtrise du ruissellement sur les zones 1AUa, 1AUB et 1AUe :

L'aménagement de dispositifs d'infiltration des eaux pluviales ou de retenue des eaux pluviales sera recherché prioritairement sur le terrain.

Dans les secteurs **1AUa, 1AUB et 1AUe**, la gestion des eaux pluviales devra assurer un raccordement de celles-ci sur le dispositif intégré à la coulée verte (emplacement réservé n°3).

Le débit ruisselé généré par toute nouvelle opération d'aménagement, tendant à aggraver le niveau d'imperméabilisation d'un terrain aménagé ou naturel est ainsi limité à : **2l / s / ha.**

L'obligation de maîtrise du ruissellement à 2l / s / ha s'applique :

- aux opérations d'aménagement au sens du code de l'urbanisme telles que les ZAC et les lotissements ;
- aux infrastructures ;
- aux espaces publics ;
- aux demandes de permis de construire

Les pluies de référence prises en compte pour l'évaluation des volumes à intercepter sont les suivantes : pluies centennales.

La qualité des eaux rejetées doit être compatible avec le milieu récepteur.

Les aménagements nécessaires visant à la limitation des débits évacués de la propriété (bâche à eau ou bassin de rétention) sont à la charge du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Ils devront permettre le branchement sur le réseau collectif dès sa réalisation.

Tout aménagement permettant le stationnement regroupé de plus de 5 véhicules doit être équipé d'un déboureur/déshuileur installé en sortie d'ouvrage de régulation de débit des eaux pluviales.

Ordures ménagères

Le règlement de collecte communautaire doit être respecté ; ce document est joint en annexe du dossier de PLU.

Les opérations de construction neuve à usage d'habitation collective ou d'activités, les opérations groupées, auront l'obligation d'avoir un local d'une superficie suffisante pour recevoir les divers conteneurs liés à la collecte sélective des ordures ménagères.

Article 1AU 5 - Caractéristiques des terrains

Il n'est pas fixé de prescription spéciale.

Article 1AU 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Pour les secteurs 1AUa et 1AUc :

Toute construction nouvelle devra être édifiée à au moins 5 mètres de la limite d'emprise publique future ou existante.

Un retrait (en surface plane) de 5 mètres par rapport au domaine public est exigé :

- pour les rampes d'accès aux garages en sous-sol des constructions.

Pour les secteurs 1AUb et 1AUe :

Toute construction nouvelle devra être édifiée à au moins 10 mètres de la limite d'emprise publique future ou existante.

Les constructions qui suivent doivent être soit édifiées en limite de domaine public, soit respecter les reculs imposés ci-dessus :

- les guérites et bureaux de gardiens.
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées ;

Article 1AU 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Pour le secteur 1AUc :

Les constructions peuvent être édifiées en limite séparative.

Lorsque les constructions ne s'implantent pas en limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche de la limite

séparative doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Pour les secteurs 1AUa, 1AUB et 1AUE :

Les constructions ne peuvent être implantées à moins de 3 m et doivent s'inscrire sous un plan fictif incliné à 45° issu des limites séparatives à une hauteur de 3 mètres.



Gabarit constructible

Règles particulières sur les constructions annexes, pour l'ensemble des secteurs :

Les constructions légères non jointives et de petite dimension, et les abris non clos (ouverts sur 2 ou 3 côtés) accolés ou non à la construction principale peuvent être édifiées :

- soit à une distance de la limite séparative comprise entre 0 et 2 m ; dans ce cas la hauteur du mur de la construction parallèle à la ou aux limite(s) séparative(s) ne pourra être supérieure à 2,5 m et la surface de plancher de la construction ne pourra être supérieure à 20 m². Toutefois le mur de la construction parallèle à la limite séparative ne pourra dépasser 5m. de longueur.
- soit à une distance minimale de 2 m de la limite séparative, leur hauteur étant limitée alors à 3,5 m.

Pour les piscines, la distance de tous les points de la construction est de 4 m minimum par rapport aux limites séparatives.

Article 1AU 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les bâtiments doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces principales d'habitation ne soient pas masquées par aucune partie de construction qui, à l'appui de ces baies serait vue sous un angle de plus de 45° au dessus du plan horizontal.

Dans tous les cas, une distance minimum de 4 m doit être ménagée entre 2 bâtiments non contigus afin d'assurer 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.

Article 1AU 9 - Emprise au sol

En 1AUa,

L'ensemble des projections au sol des divers niveaux des constructions (balcons exclus), y compris leurs annexes, ne doit pas excéder :

- 35 % de la superficie totale de la parcelle.

En 1AUb,

L'ensemble des projections au sol des divers niveaux des constructions, y compris leurs annexes, ne doit pas excéder :

- 50 % de la superficie totale de la parcelle.

En 1AUc,

L'ensemble des projections au sol des divers niveaux des constructions (balcons exclus), y compris leurs annexes, ne doit pas excéder :

- 35 % de la superficie totale de la parcelle.

En 1AUe,

L'ensemble des projections au sol des divers niveaux des constructions, y compris leurs annexes, ne doit pas excéder :

- 50 % de la superficie totale de la parcelle.

Article 1AU 10 - Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du point du sol naturel le plus bas de l'emprise de la construction, avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires à la réalisation du projet, jusqu'à l'égout ou l'acrotère du bâtiment ; ouvrages techniques et autres superstructures exclus (cheminée, clocher, machinerie d'ascenseur).

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 7 m à l'égout et à l'acrotère ; les surhauteurs doivent s'inscrire dans le gabarit de l'article 7 (notamment cheminées, clochers, etc.).

Article 1AU 11 - Aspect extérieur et aménagement des abords

Le permis de construire peut être refusé pour les projets qui sont de nature par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des constructions ou ouvrages à édifier ou à modifier, à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt de leur environnement et aux paysages urbains et ruraux.

Le traitement des façades, des toitures et des clôtures devra prendre en compte les rythmes, les couleurs, les matériaux et les percements de l'environnement immédiat.

Les clôtures des parcelles ne pourront excéder 1,50 m. Dans le cas de réalisation de soubassements en matériaux opaques, ceux-ci ne devront pas excéder 0,30 m de hauteur.

Sauf en cas d'impératifs techniques, sur les terrains plats, le niveau fini du rez-de-chaussée des constructions ne devra pas excéder 0,5 mètres au-dessus du sol naturel, avant travaux.

L'orientation du bâti et des lignes de faîtage devra accompagner les lignes de composition et de structure urbaine données par les tracés (voies, passage, ...), le parcellaire et les constructions environnantes.

Les plantations

- de plus de 2 mètres doivent respecter une distance d'au moins 2 mètres de la limite séparative.
- de moins de 2 mètres doivent respecter une distance fixée à 0.5 mètre de la limite séparative.

La distance se calcul du milieu du tronc, de l'autre côté c'est la limite séparative qui sert de point de mesure. Si les terrains sont à des niveaux différents, les hauteurs des plantations sont mesurées par rapport au niveau du terrain où elles sont plantées.

Article 1AU 12 - Obligations en matière d'aires de stationnement

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

Pour les constructions neuves à usage d'habitation, il est exigé 2 places de stationnement par logement au minimum.

Pour les autres types de construction ou installation (commerces, équipements publics,...), les aires de stationnement et d'évolution devront être conformes aux besoins des visiteurs, du personnel et de l'exploitation.

Stationnement deux-roues

Des stationnements pour les deux-roues (vélos, motos...) devront être prévus par des installations spécifiques (type arceau support) pour tout projet de construction à usage de logements collectifs, d'établissements commerciaux, d'équipements collectifs et publics.

Le nombre des équipements devra être considéré en fonction des besoins des habitants, du personnel et des visiteurs.

- Pour l'habitat collectif,
 - 1m² par logement sous forme de local commun accessible, à l'exception des logements disposant de local individuel fermé assurant cet usage.
- Pour les entreprises et les administrations,
 - 1 emplacement matérialisé et équipé pour 5 employés,
- Pour les établissements recevant du public, ainsi que pour les établissements commerciaux,
 - 1 emplacement matérialisé et équipé par 50 m² de surface de plancher, jusqu'à 1000 m² de surface de plancher,
 - 1 emplacement matérialisé et équipé par 100 m² de surface de plancher, au delà des 1000 premiers m² de surface de plancher.
- Pour les établissements scolaires,
 - 1 emplacement matérialisé et équipé pour 10 élèves pour les écoles primaires ;
 - 1 emplacement matérialisé et équipé pour 5 élèves pour les établissements du 1^{er} degré et du 2^{ème} degré.

Article 1AU 13 - Obligations en matière d'espaces libres

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes en privilégiant les essences locales.

Dans les secteurs concernés par les orientations d'aménagement, des espaces communs plantés seront réalisés dans la continuité de la coulée verte.

Ces espaces représenteront au minimum 15% des surfaces aménagées.

Dans ces espaces ouverts seront incluses des aires de jeux d'enfants et des espaces plantés communs (zones aménagées ou pelouses accessibles) isolés des allées de circulation voitures et des aires de stationnement.

Les espaces extérieurs des constructions doivent assurer une qualité et une unité de traitement, interdisant l'utilisation sous forme résiduelle des fonds de parcelles ; sont particulièrement concernées par cette interdiction, les aires de stockage qui ne relèveront pas d'un véritable projet architectural ou paysager.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 1AU 14 - Coefficient d'occupation des sols (C.O.S.)

Il n'est pas fixé de C.O.S.

