

Le secteur A Urbaniser résidentiel (AUa) :

Caractère du secteur :

Le secteur A Urbaniser résidentiel, noté AUa, correspond au site de développement de l'habitat à Hautot-sur-Seine, situé rue de l'Ancien Vignoble. Une Orientation d'Aménagement et de Programmation fixe plusieurs principes pour l'urbanisation de ce terrain d'environ 1,7 ha, sous maîtrise foncière privée.

Article AUa.1. Occupations et utilisations du sol interdites

- 1.1. Les constructions et installations à vocation industrielle, agricole et d'entrepôt.
- 1.2. Les habitations légères de loisirs, groupées ou isolées et les résidences mobiles.
- 1.3. Les terrains aménagés pour le camping et les parcs résidentiels de loisirs.
- 1.4. Le stationnement des caravanes.
- 1.5. Les dépôts et décharges de toute nature.
- 1.6. L'ouverture et l'exploitation de carrière.

Article AUa.2. Occupations et utilisations du sol autorisées et / ou soumises à conditions particulières

- 2.1. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- 2.2. Les équipements publics.
- 2.3. Les constructions à vocation d'habitation, leurs annexes et leurs extensions.
- 2.4. Les constructions à vocation de bureaux, d'hébergements hôteliers, d'artisanat, de commerces, leurs annexes et leurs extensions sont autorisées sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et des lieux avoisinants et qu'elles ne soient pas la source de nuisances pour l'environnement immédiat (bruit, odeurs, circulation,...).
- 2.5. Les affouillements et exhaussements de sol sont autorisés à condition d'être réalisés dans l'un des cas suivants :
 - ✓ qu'ils soient directement liés aux travaux des constructions autorisées ;
 - ✓ qu'ils soient liés aux équipements d'infrastructures ;
 - ✓ qu'ils permettent de lever ou réduire un indice de cavité souterraine ;
 - ✓ qu'ils permettent la réalisation d'aménagement de lutte contre les inondations.
- 2.6. Les aires de stationnement collectives sont autorisées à condition de faire l'objet d'un traitement environnemental qualitatif (intégration paysagère, gestion des eaux pluviales, entretien, qualité de revêtement, etc.).
- 2.7. Dans les zones de risque liées à la présence d'un indice de cavité souterraine, les extensions mesurées des constructions existantes ainsi que les annexes de faible emprise, jointives ou non, dans le cadre de l'amélioration de l'habitat et de la mise aux normes des bâtiments d'activités sont autorisées sous réserve :
 - ✓ dans la limite de 30 m² d'emprise au sol ;
 - ✓ que la vocation de la construction principale soit autorisée dans le secteur ;
 - ✓ de ne pas construire au droit de l'indice ;
 - ✓ que ces travaux n'aient pas pour effet d'augmenter le nombre de logements.

Article AUa.3. Accès et voirie

Les accès :

3.1. Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile, en bon état de viabilité, dont les caractéristiques doivent satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité, de défense contre l'incendie et d'enlèvement des déchets, répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble envisagé. La constructibilité des terrains enclavés est subordonnée à l'existence d'une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

3.2. L'autorisation de construire est délivrée sous réserve de la compatibilité du traitement des accès avec la circulation et le respect de la sécurité des usagers. La notion de sécurité est appréciée au regard, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

3.3. La création de tout nouvel accès est soumise à l'accord préalable du gestionnaire de la voirie.

3.4. Le nombre d'accès doit être optimisé afin de garantir la sécurité de tous les usagers et de limiter la consommation d'espace. Dès que possible, tout nouvel accès doit être jointif à un accès existant lorsque ce dernier est situé en limite séparative. En cas de création de plusieurs parcelles, simultanément et contiguës, le découpage parcellaire doit prévoir la mutualisation des accès.

3.5. Dans le cas de constructions ayant une rampe d'accès à un sous-sol, l'accès à cette rampe, limitrophe de la voirie, doit être surélevé par rapport au niveau de la voirie.

La voirie :

3.6. La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie qui les dessert.

3.7. Les voies nouvelles doivent être conçues et aménagées de manière à prendre en compte la sécurité des piétons et des cycles.

3.8. Les voies en impasse doivent être évitées lors de la programmation de nouvelles opérations d'aménagement. Si aucune autre possibilité technique ne peut être préférée, elles doivent être aménagées de telle sorte que tous les types de véhicules utilitaires puissent faire demi-tour.

3.9. Tous les aménagements de voirie publique ou d'accès public doivent être conformes aux normes permettant l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

Article AUa.4. Desserte par les réseaux

Alimentation en eau potable :

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

Assainissement des eaux usées :

4.2. Toute construction ou installation, le nécessitant, doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

En cas d'impossibilité technique justifiée, un dispositif d'assainissement individuel est autorisé, à condition d'être conforme à la réglementation en vigueur, et contrôlé, conformément aux dispositions du Code de Santé Publique et du Code Général des Collectivités Territoriales, par le Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC).

Assainissement des eaux pluviales :

4.3. Pour les projets sur des superficies inférieures à 3000 m² :

- La gestion des eaux pluviales doit être assurée préférentiellement par un dispositif de stockage et d'infiltration si l'aptitude des sols le permet. A défaut, d'une perméabilité suffisante, un rejet régulé à 2l/s vers un exutoire (réseau, talweg,...) sera autorisé.
- Le dispositif doit être dimensionné sur la base d'une pluie de 50 mm ruisselés sur les parties imperméabilisées, soit un stockage de 1 m³ pour 20 m² de surface imperméabilisée.

4.4. Pour les projets sur des superficies supérieures à 3000 m² :

- La gestion des eaux pluviales doit être assurée préférentiellement par un dispositif de stockage et d'infiltration si l'aptitude des sols le permet.
- Le dimensionnement du dispositif doit prendre en compte la totalité de la surface du projet et être calculé pour gérer la pluie centennale la plus défavorable ;
- Si la perméabilité du sol n'est pas favorable à l'infiltration des eaux pluviales, la gestion des eaux pluviales d'un événement centennal doit être assurée par un dispositif de stockage / restitution à l'exutoire, avec un débit régulé à 2l/s/ha aménagé.
- Dans le cas où le projet comporte une voirie interne (ou la réalisation d'un permis d'aménager), la gestion des eaux pluviales proposée de cette partie collective sera réalisée pour la pluie centennale la plus défavorable.
- Chaque bassin, créé dans le cadre d'un projet d'urbanisme devra être équipé d'une surverse aménagée afin d'organiser son propre débordement sans causer de dommages aux biens et aux personnes situés à l'aval. Cette surverse sera dimensionnée pour l'événement centennal le plus défavorable.

4.5. Pour les projets sans distinction de superficie :

- La gestion des eaux pluviales de l'impluvium extérieur pour l'événement centennal le plus défavorable (stockage ou rétablissement en prenant des mesures nécessaires afin de ne pas provoquer d'inondations plus en amont ou en aval) devra être assurée.
- Chaque bassin, créé dans le cadre d'un projet d'urbanisme devra être équipé d'une surverse aménagée afin d'organiser son propre débordement sans causer de dommages aux biens et aux personnes situés à l'aval. Cette surverse sera dimensionnée pour l'événement centennal le plus défavorable.
- Les ouvrages devront se vidanger en moins de 48 heures pour la pluie centennale.
- Le raccordement du débit de fuite devra être autorisé par le gestionnaire de l'exutoire sollicité.
- Le gestionnaire de l'exutoire pourra demander la mise en place d'un système de dépollution des eaux pluviales avant raccordement.

Electricité et télécommunication :

4.6. Pour toute construction ou installation, les lignes de distribution d'énergie électrique, les lignes de communications téléphoniques et autres réseaux sont enterrés.

4.7. Dans le cas de constructions groupées et d'opérations d'aménagement, la solution d'installation commune devra obligatoirement être recherchée.

4.8. Les coffrets techniques seront intégrés aux clôtures ou aux façades et si possible dissimulés.

Collecte des déchets :

4.9. Pour tout projet de construction, il est recommandé de prendre contact avec les services de la Métropole Rouen Normandie, notamment pour garantir l'accès des véhicules de collecte des déchets.

4.10. Dans le cadre des opérations d'aménagement d'ensemble, une gestion collective des déchets doit être envisagée.

Article AUa.5. Caractéristiques des terrains

Sans objet.

Article AUa.6. Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1. Toute nouvelle construction doit être implantée avec un recul minimum de 2 mètres par rapport à la limite d'emprises publiques.

6.2. L'article 6.1. ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et aux équipements publics qui peuvent s'implanter sans restriction de recul par rapport aux limites d'emprises publiques.

Article AUa.7. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1. Toute nouvelle construction doit être implantée :

- ✓ soit en limite séparative ;
- ✓ soit avec un recul minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

7.2. L'article 7.1. ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et aux équipements publics qui peuvent s'implanter sans restriction de recul par rapport aux limites séparatives.

Article AUa.8. Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Il n'est pas fixé de prescriptions particulières pour cet article.

Article AUa.9. Emprise au sol

9.1. L'emprise au sol maximale des constructions est limitée à 40% de l'unité foncière sur laquelle elles sont implantées.

9.2. Dans le cadre de projets d'aménagement d'ensemble, mixant différents types de logements (logements locatifs, logements seniors, etc.) ou promouvant des formes innovantes d'habitat, l'emprise au sol peut être rehaussée de 10% supplémentaires.

Article AUa.10. Hauteur maximum des constructions

10.1. La hauteur des constructions est mesurée à partir du médian de l'implantation de la construction sur le terrain naturel jusqu'à l'égout de toiture ou à l'acrotère.

10.2. La hauteur maximale autorisée des constructions est de 6,5 mètres à l'égout de toiture soit R+1+C (rez-de-chaussée + étage + combles) et 10 mètres au faîtage.

10.3. La hauteur maximale autorisée des constructions à vocation d'équipement public et aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif n'est pas réglementée (sauf contrainte liée à une servitude d'utilité publique).

Article AUa.11. Aspect extérieur

Généralités :

11.1. L'autorisation d'urbanisme peut être refusée ou subordonnée au respect 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.

11.2. Toutes les constructions, doivent respecter l'harmonie créée par les bâtiments existants et le site. Elles doivent, par leur implantation, leur volume ou leur teinte, contribuer à créer, maintenir ou renforcer l'aspect de la rue.

11.3. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics doivent s'intégrer à l'environnement par leur aspect et leur implantation. S'ils ne peuvent être dissimulés, ils doivent faire l'objet d'un traitement soigné.

11.4. Les systèmes d'énergie alternatifs et les éléments techniques divers (descentes d'eau, caisson de volets roulants, climatiseurs, câbles de toute nature,...), installés sur les façades ou / et les toitures des constructions, s'ils ne peuvent être dissimulés, doivent faire l'objet d'un traitement soigné.

Les toitures :

11.5. Les couleurs vives et criardes et les aspects brillants sont interdits pour toutes les toitures des constructions.

11.6. Les toitures doivent être de ton ardoise ou tuile vieillie.

11.7. Les couleurs de toiture des constructions doivent être en harmonie avec les autres constructions et annexes environnantes.

11.8. Les toitures des annexes devront être en harmonie avec celle de la construction principale de l'unité foncière ou avec le site environnant.

11.9. Les toitures doivent présenter un débord de toiture de 15 cm minimum, en pans longs et sur pignons, sauf en cas d'implantation en limite d'emprise publique ou séparative. Les annexes et les extensions de type abri de jardin, véranda et piscine couverte ne sont pas concernées par cette disposition.

11.10. Les toitures terrasses et les toitures monopentes sont uniquement autorisées :

- ✓ dans le cas d'architecture contemporaine de qualité, à condition que la construction présente un ou plusieurs décrochés de façade ou/et de toiture ;
- ✓ dans le cadre de techniques innovantes d'économie ou de production d'énergie ;
- ✓ pour les faibles volumes, sans que leur superficie n'excède 30% de la surface totale des toitures ;
- ✓ pour les annexes non jointives ;
- ✓ pour les constructions à vocation d'équipements publics ou d'intérêt collectif et d'ouvrages techniques.

Les façades :

11.11. Toutes les façades, murs, pignons et conduits doivent présenter un traitement architectural harmonieux.

11.12. Le choix des teintes de façade se fera dans le respect de l'architecture dominante de l'environnement de la construction.

11.13. Les couleurs des extensions et des annexes jointives doivent être en harmonie avec les couleurs des façades ou des menuiseries de façade de la construction principale de l'unité foncière.

11.14. Le blanc pur, les couleurs vives et les couleurs criardes sont interdites. Les façades peuvent, toutefois, être rehaussées, de façon harmonieuse et par petites touches

(encadrements des baies, éléments de détail,...) par des couleurs vives pour souligner le parti architectural.

11.15. Les matériaux bruts utilisés en façade (béton, maçonnerie de briques creuses, blocs béton) sans enduit extérieur et les matériaux d'aspect médiocre sont interdits.

Les clôtures :

11.16. Les clôtures sont réalisées en harmonie avec les bâtiments, les clôtures voisines et le caractère du quartier. L'utilisation du blanc et des couleurs vives est proscrite tandis que les teintes bois, vert, gris et galvanisé sont privilégiées.

11.17. Sur limite séparative, la hauteur maximum des clôtures est limitée à 2 mètres. Les clôtures pleines sont autorisées jusqu'à 0,30 mètre à condition qu'il ne soit pas fait obstacle au ruissellement. Les portails pleins sont autorisés jusqu'à 1,50 m. Les matériaux bruts (plaques béton, parpaings,...) sans traitement qualitatif ne doivent pas être laissés apparents. Au-delà de 0,3 mètre, un dispositif à claire-voie est imposé.

11.18. Sur limite d'emprise publique, la hauteur maximum des clôtures est limitée 1,80 mètre. Les clôtures pleines sont autorisées jusqu'à 0,30 mètre à condition qu'il ne soit pas fait obstacle au ruissellement. Les portails pleins sont autorisés jusqu'à 1,50 m. Les matériaux bruts (plaques béton, parpaings,...) sans traitement qualitatif ne doivent pas être laissés apparents. Au-delà de 0,3 mètre, un dispositif à claire-voie est imposé.

11.19. Les articles 11.17. et 11.18. ne s'appliquent pas à la reconstruction des murs de clôtures en matériaux pleins traditionnels (silex, briques,...) ou à leur prolongement avec les mêmes caractéristiques (hauteur, matériaux,...).

11.20. Les clôtures peuvent être doublées d'une haie, constituée d'essences locales et rehaussées d'arbustes.

11.21. Les clôtures implantées à l'angle de plusieurs voies et emprises publiques devront respecter un dégagement suffisant permettant d'assurer la visibilité des usagers de la voie et devront faire l'objet d'un accord du gestionnaire de voirie.

Article AUa.12. Stationnement des véhicules

12.1. Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des usagers doit être assuré sur la parcelle utilisée, en dehors de la voie publique.

12.2. En cas de changement de destination de tout ou partie d'un bâtiment existant, le nombre minimum de places afférentes à la nouvelle destination doit correspondre aux règles définies ci-après.

12.3. Les aires de stationnement collectives extérieures doivent être accompagnées de dispositifs permettant une gestion des eaux pluviales ruisselées.

12.4. Les abords des caravanes stationnées sur les parcelles privées doivent être végétalisés ou aménagés afin qu'elles ne soient pas visibles depuis l'espace public.

12.5. Pour les constructions à vocation de logement, le nombre de places de stationnement automobile à réaliser est le suivant :

- 1 place de stationnement pour les logements de moins 50 m² de surface de plancher ;
- 2 places de stationnement pour les logements de plus de 50 m² de surface de plancher ;
- en cas de division de logements, les places de stationnement correspondant au nombre total de logements doivent être créées.
- dans le cadre d'opérations de plus de 10 logements, des places supplémentaires devront être réalisées à raison de 2 places pour 5 logements.

12.6. Pour les constructions à vocation d'hébergement hôtelier, le nombre de places de

stationnement à réaliser est le suivant :

- 1 place par chambre ;
- 1 place par tranche de 10m² de surface de plancher de restaurant.

12.7. Pour les constructions à vocation d'activités, de commerces et d'équipements publics, le nombre de places de stationnement doit être adapté aux besoins inhérents à l'activité.

12.8. Dans tous les cas, le stationnement PMR doit être prévu dans le respect des règles qui lui sont applicables.

Article AUa.13. Espaces libres et plantations

13.1. Les haies végétales devront être réalisées avec des essences locales. Une liste « palette des essences locales » est à disposition en annexe du présent règlement.

13.2. Un arbre doit être planté par tranche de 300 m² d'unité foncière.

13.3. Les espaces non utilisés pour les constructions, l'accès et le stationnement devront être aménagés en espaces verts et/ou matériaux perméables.

13.4. Une attention particulière doit être portée à la qualité paysagère des dispositifs de gestion en surface des eaux pluviales : végétalisation des ouvrages, plantations des abords, berges en pente douce,....

Article AUa.14. Coefficient d'Occupation des Sols

Sans objet.

Article AUa.15. Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

15.1. Les constructions prendront en compte, dans la mesure du possible, les objectifs de développement durable et d'efficacité énergétique. Elles pourront :

- ✓ utiliser les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables,
- ✓ intégrer les dispositifs de récupération de l'eau de pluie,
- ✓ prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie,
- ✓ utiliser les énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire) géothermie, ...
- ✓ orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

15.2. Les panneaux solaires sont autorisés, sous réserve d'être intégrés dans les pentes de toiture, en respectant une intégration soignée : sans surépaisseur, aligné ou dans le rythme de la façade.

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

16.1. Toute nouvelle construction doit intégrer dans ses réseaux enterrés, entre le domaine public et la construction, un dispositif technique adapté pour permettre le raccordement au réseau de communications numériques.