

Chapitre III - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU

Les zones à urbaniser (zones AU), comprennent les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation, et sont au nombre de deux:

- le secteur AUa, à vocation principale d'habitat, situé aux Hauts Prés
- le secteur AUb, à vocation principale d'habitat, situé aux Hauts Vergers

Les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement existant à la périphérie immédiate ayant une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans chacun de ces secteurs, le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de chaque secteur. Les constructions y sont autorisées lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble de chaque secteur.

Article AU 1 Occupations et utilisations du sol interdites

- 1.1 L'ouverture ou l'exploitation de carrières.
- 1.2 - Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes :
 - permanents (art. R-443-7)
 - saisonniers (art. R-443-8.1)

Le stationnement des caravanes (art. 443-4)
- 1.3 Les divers modes d'utilisation des sols prévus à l'article R.442.2 du Code de l'Urbanisme, à l'exception des aires de stationnement ouvertes au public, des aires de jeux et de sport ainsi que les affouillements et exhaussements du sol nécessaires à l'urbanisation de la zone.

Article AU 2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

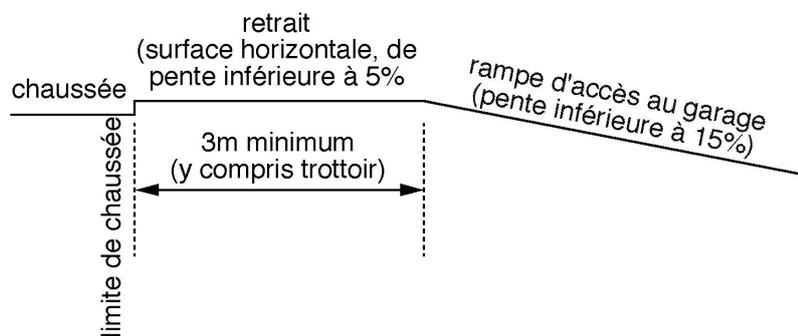
Peuvent être autorisés:

- 2.1 Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, sous réserve qu'ils s'intègrent dans l'environnement, et qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone.
- 2.2 Les constructions à usage principal d'habitat, (ou à usage commercial ou de service) et les équipements publics prévus dans une opération d'aménagement d'ensemble (lotissement, groupement de constructions, etc.), portant sur l'ensemble de chaque secteur.

Le constructeur ou le lotisseur prend à sa charge la réalisation des équipements propres à l'opération d'aménagement d'ensemble, sans préjudice des participations éventuellement exigibles au titre des articles L.332.6 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Article AU 3 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

- 3.1 Toute construction ou installation doit être desservie par une voie publique ou privée dont toutes les caractéristiques correspondent à sa destination.
- 3.2 Les voies en impasse doivent permettre aux véhicules des services publics de faire aisément demi-tour (rayon de giration : 8m minimum)
- 3.3 . En cas de garage en sous sol, la rampe d'accès au garage, dont la pente ne devra pas être supérieure à 15%, observera un retrait (surface horizontale ou en pente inférieure à 5%) de 3m par rapport à la limite parcellaire (voir croquis ci-après).



- 3.4 L'accès piéton aux constructions se fera par l'intermédiaire de trottoirs situés de chaque côté des chaussées, dont l'un aura une largeur minimale de 1,5m.

Article AU 4 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement, ainsi que les conditions de réalisation d'un assainissement individuel

4.1 EAU POTABLE

Le branchement sur le réseau public d'eau potable par canalisations enterrées est obligatoire pour toute opération nouvelle le nécessitant.

4.2 ASSAINISSEMENT EAUX USEES

Le branchement sur le réseau public d'assainissement des eaux usées est obligatoire pour toute opération nouvelle le nécessitant. Les eaux résiduaires industrielles, artisanales ou commerciales seront rejetées au réseau public après pré-traitement éventuel et à condition que le débit et les caractéristiques des effluents soient compatibles avec les caractéristiques de fonctionnement de l'ouvrage collectif, et satisfassent à la réglementation en vigueur.

Dans le secteur AUc, une attention particulière devra être portée à l'étanchéité des réseaux, compte tenu de la proximité de la nappe phréatique, de manière à éviter tout risque de mélange.

4.3 ASSAINISSEMENT PLUVIAL

Pour toute nouvelle construction, 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.

Avant rejet, les eaux pluviales devront être régulées par des dispositifs adaptés (bâche de stockage-régulation, drains d'infiltration, ...). Sauf impossibilité technique, l'infiltration des eaux sera privilégiée.

De plus, la construction de dispositifs particuliers de prétraitement tels que dessableurs ou déshuileurs notamment à l'exutoire des parcs de stationnement pourra être demandé.

Tout projet d'urbanisme devra prévoir une gestion des eaux pluviales par un dispositif adapté (infiltration ou stockage) conforme aux préconisations de la Communauté de l'Agglomération Rouennaise.

Dans l'attente du zonage pluvial réglementaire, les dispositifs correspondants seront dimensionnés sur la base au minimum des évènements pluviométriques vicennaux 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.

4.4 ELECTRICITE - TELEPHONE

Les branchements électriques et téléphoniques doivent être enterrés.

Article AU 5 Superficie minimale des terrains constructibles, lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif

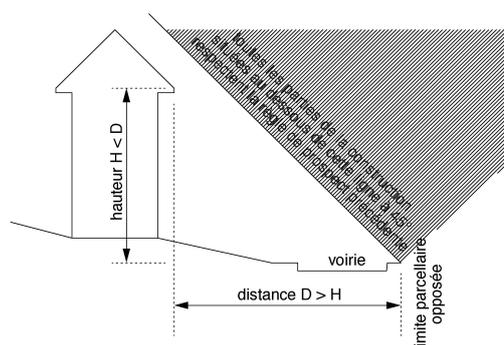
Sans objet

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

Les constructions doivent être implantées:

- 6.1 soit à l'alignement des voies publiques, en particulier si le plan d'ensemble crée un alignement visuel.
- 6.2 soit en retrait minimal de 5 m

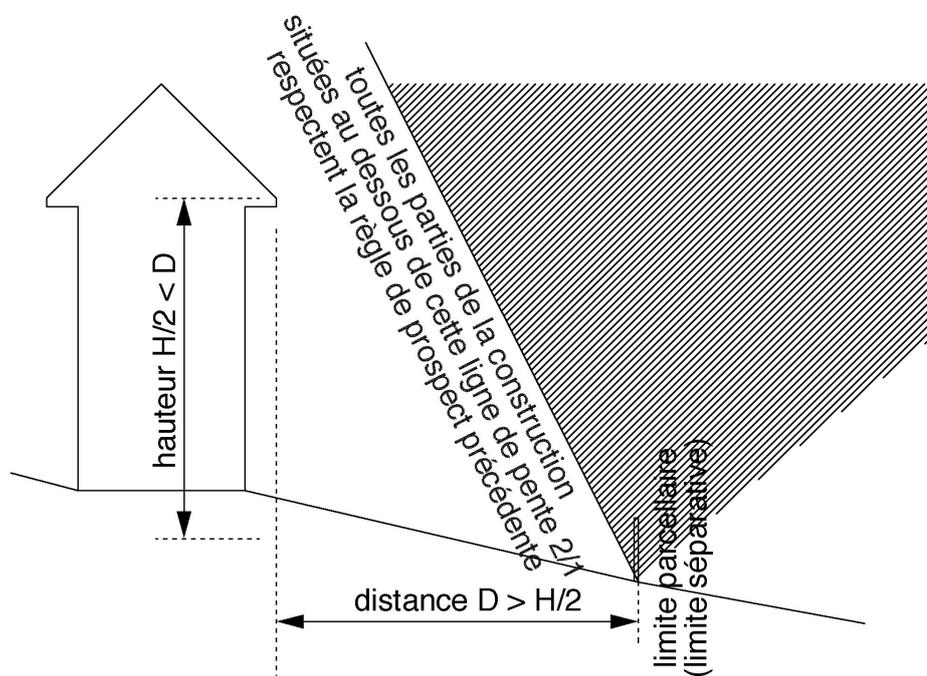
- 6.3 Dans tous les cas d'application de l'article 6.2 précédent, la distance horizontale entre la construction et le côté opposé d'une voie publique ne doit pas être inférieure à la différence de hauteur (voir croquis ci-après).



Article AU 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées:

- soit en limite séparative
- soit à une distance minimale en tout point de la limite au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment avec un minimum de 3,00m (voir croquis ci-après).



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

Pas de prescription spéciale

Article AU 9 Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions (surface projetée au sol de toutes les surfaces couvertes) ne peut être supérieure à 60% de la surface du terrain.

Article AU 10 Hauteur maximale des constructions

La hauteur mesurée verticalement de tout élément de toute construction offrant les performances énergétiques du label BBC 2005, ne devra pas, en tout point du terrain existant qu'il surplombe, excéder 12m.

La hauteur de toute construction ne devra pas, en tout point du terrain, excéder:

- ni deux étages droit sur rez-de-chaussée plus un niveau de comble habitable.
- ni 12m.

La hauteur est mesurée verticalement en tous points à partir du sol existant, cheminées et autres superstructures exclues.

Article AU 11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

11.1 Généralités

11.1.1 Le permis de construire peut être refusé pour des constructions ou installations ne présentant pas d'unité d'aspect, ni de réel équilibre dans le jeu des volumes, l'emploi des matériaux, le rythme et les proportions des percements, la modénature et la coloration des parements de façades.

Dans un ensemble de constructions présentant une unité de volume, de matériaux, de couleur ou de style, le permis de construire peut être refusé si les travaux projetés sont de nature à rompre l'harmonie de l'ensemble, principalement si la composition des façades ne tient pas compte des modules du bâti existant.

11.1.2 En cas de travaux de transformation ou d'agrandissement de constructions existantes de qualité ou de constructions d'annexes, ceux-ci doivent respecter ou restituer le caractère de l'ensemble.

11.2 Adaptation au sol

11.2.1 Les constructions doivent être adaptées par leur type ou leur conception à la topographie du sol et non le sol à la construction.

11.2.2 Sur les terrains plats, la cote du rez-de-chaussée ne doit pas excéder 1,0 m au-dessus du terrain naturel mesuré en tout point de la construction.

11.3 Aspect

Tant sur les constructions que sur les clôtures, les maçonneries doivent présenter des teintes en harmonie avec celles des matériaux rencontrés sur les bâtiments environnants

11.4 Toitures

- 11.4.1 Les toitures des constructions d'habitation devront être réalisées soit en ardoise ou tuile, soit en matériau d'aspect équivalent. Des matériaux différents (zinc, inox,...) peuvent être éventuellement acceptés dans le cas d'une architecture contemporaine de qualité s'intégrant au site.
- 11.4.2 Pour les constructions artisanales, les matériaux de couverture seront de couleur foncée ardoise ou tuile.

11.5 Clôtures

- 11.5.1 Les murs de clôtures sur rue doivent être traités en harmonie avec les façades des constructions. La nature, la hauteur et l'aspect des clôtures doivent s'harmoniser avec les lieux avoisinants.
- 11.5.2 Les clôtures en plaque de béton sont interdites (sauf en soubassement sur une hauteur maximale de 0,5m).
- 11.5.3 Les clôtures végétales seront constituées de haies vives d'essence locale ou régionale (charme, hêtre, houx, cornouiller, noisetier, troène...).
- 11.5.4 Les clôtures réalisées en maçonnerie ne devront pas être revêtues uniquement d'enduit, mais comporter des modénatures en briques (harpes, bandeaux...), en privilégiant les modèles traditionnels en briques et silex.
- 11.5.5 En bordure de rivière, les clôtures devront être ajourées afin de permettre la libre circulation des eaux

Article AU 12 Obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement

- 12.1 Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules, il est exigé pour les constructions à usage d'habitat deux places par unité de logement, sur le terrain privatif (y compris celles prévues dans un garage).
- 12.2 Pour les autres constructions et installations le nombre de places de stationnement sera adapté en fonction des projets, sur la base minimale d'une place par 50m² de SHON. Cette règle ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, pour lesquels le nombre de places de stationnement sera uniquement adapté en fonction du projet.
- 12.3 Chaque garage fermé devra être dimensionné pour que puisse y être stationnés deux vélos pour chaque automobile qu'il peut contenir
- 12.4 En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement automobile,

le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain, situé à moins de 300m du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites-places.

La surface à prendre en compte pour les parcs de stationnement est de 25m² par place, y compris les accès.

Article AU 13 Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

- 13.1 Les espaces non bâtis de toute parcelle, les espaces communs et les espaces libres des aires de stationnement devront être plantés et ne peuvent être occupés, même à titre provisoire par des dépôts.
- 13.2 Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 100m² de terrain.
- 13.3 Les espaces non bâtis doivent être plantés à raison d'un arbre pour 200m² de surface hors œuvre nette.
- 13.4 Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'essence locale.
- 13.5 Les espaces classés boisés (EBC) figurant aux plans sont soumis aux dispositions des articles L.130 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Article AU 14 Coefficient d'occupation du sol défini par l'article R. 123-10

Le COS applicable dans la zone AU est de 0,6.

Les constructions offrant les performances énergétiques du label BBC 2005 peuvent faire l'objet d'un dépassement de ce COS de 30% (à l'exception de celles qui sont situées dans le périmètre de protection d'un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques défini par l'article L. 621-30-1 du code de l'urbanisme, pour lesquelles ce dépassement ne peut excéder 20%).

En cas d'agrandissement de constructions existantes qui ne respectent pas ce label, ou en cas de constructions nouvelles sur un terrain où existent déjà des constructions ne respectant pas ce label, le dépassement autorisé ci-dessus est affecté d'un ratio égal au rapport entre les surfaces SHON nouvelles et les surfaces SHON totales.