

CHAPITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUE

QUALIFICATION DE LA ZONE

ZONE D'URBANISATION FUTURE A VOCATION PRINCIPALE D'ACTIVITES ECONOMIQUES SOUS RESERVE D'UN AMENAGEMENT COHERENT DE TOUTE LA ZONE ET QUE L'AMENAGEUR PRENNE A SA CHARGE LES EQUIPEMENTS INTERNES DE LA ZONE.

*Des **secteurs de protection ou de risques** repérés aux documents graphiques sous la forme de trames peuvent concerner cette zone, **les réglementations les concernant figurent à la fin de ce règlement et les prescriptions et zonage du PPRI et du PPRT figurent en annexe du PLU.***

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

Article AUE 1 - Occupations et utilisations du sol admises

I - Rappels:

1. Les installations mentionnées aux articles L.421-1 et suivants du Code de l'urbanisme sont soumis à déclaration préalable.
2. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration dans les espaces boisés délimités au titre de l'article R123-11h Code de l'urbanisme. et figurant comme tels aux documents graphiques.
3. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable conformément à l'article R421-12 du code de l'urbanisme.
4. Pour les parcelles concernées par un zonage lié au PPRI ou au PPRT, les règles liées à cette servitude et figurant en annexe du PLU devront être respectées.

II - Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes:

- 1.1 Les équipements d'infrastructure et les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sauf celles visées à l'article 2.
- 1.2 Les démolitions.
- 1.3 Les constructions et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

- 1.4 Les affouillements et exhaussements de sol nécessaires à l'urbanisation de la zone ou liés aux équipements d'infrastructures ou liés à la lutte contre les inondations.

III - Toutefois, sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes si elles respectent les conditions ci-après:

- 1.5 Toute construction et annexe (sauf logement), à la condition que :
- l'occupation du sol s'intègre dans un schéma préalable à l'urbanisation de l'ensemble de la zone afin d'aboutir à un aménagement cohérent et à une bonne insertion dans l'environnement naturel et bâti préservant ainsi le caractère des lieux avoisinants,
 - le constructeur ou l'aménageur prenne à sa charge la réalisation des équipements propres à la zone sans préjudice des participations éventuellement exigibles,
 - les activités exercées n'engendrent pas de risques technologiques majeurs délimitant des périmètres de danger,
- 1.6 Le logement des personnes dont la présence continue est nécessaire à proximité des installations admises.
- 1.7 Les éoliennes générant moins de 45 décibels et ne dépassant pas 12m de hauteur.

Article AUE – 2 Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées aux chapitres II et III de l'article 1.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article AUE 3 - Accès et voirie

3.1 Accès

- 3.1.1 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.
- 3.1.2 Les accès d'un établissement, d'une installation ou d'une construction, à partir des voies ouvertes à la circulation publique, doivent être aménagés de telle manière que:
- la visibilité soit assurée de part et d'autre des accès sur une distance d'au moins 50 mètres,
 - les véhicules automobiles puissent entrer et sortir des établissements sans avoir à effectuer de manœuvres dangereuses sur la voie.

- 3.1.3 Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile (largeur minimum de 3,5m).
- 3.1.4 Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique en tenant compte notamment des talus et plantations existants.
- 3.1.5 Toute opération doit comprendre le minimum d'accès sur les voies publiques.
- 3.1.6 Les sorties de véhicules en contrebas des voies d'accès doivent être aménagées de telle façon qu'il soit réservé une aire plane d'au moins 14 mètres de profondeur entre l'alignement et le sommet de la rampe d'accès, laquelle ne doit pas excéder 10 %.
- 3.1.7 Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque peut être interdit.
- 3.1.8 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 les inondent.

3.2 Voirie

- 3.2.1 Les dimensions, formes et caractéristiques des voies publiques ou privées doivent être adaptées à la circulation de véhicules lourds et à la desserte de constructions ou installations.
- 3.2.2 Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tous types de véhicules de faire aisément demi-tour.

Article AUE 4- Desserte par les réseaux

4.1 Eau potable

- 4.1.1 Toute construction, installation ou lotissement nécessitant une alimentation en eau doit être raccordé au réseau public d'eau potable par des canalisations souterraines.

4.2 Assainissement eaux usées

- 4.2.1 Le branchement sur le réseau public d'assainissement eaux usées, lorsqu'il existe, est obligatoire pour toute opération le nécessitant. Les eaux résiduaires industrielles ou artisanales 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 l'ouvrage collectif et satisfassent à la réglementation en vigueur. En l'absence de réseau d'assainissement collectif ou en cas d'impossibilité

technique de raccordement, un dispositif d'assainissement non collectif doit être mis en place selon la réglementation en vigueur à la date de la demande de permis de construire

4.3 Assainissement eaux pluviales

- 4.3.1 Pour toute nouvelle construction ou extension de construction existante, 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 inférieurs.
- 4.3.2 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.
- 4.3.3 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.
- 4.3.4 Dans l'attente de l'approbation du zonage pluvial réglementaire, les dispositifs correspondants seront dimensionnés sur la base des événements pluviométriques centennaux. Le débit de rejet au réseau sera fixé par la Communauté de l'Agglomération Rouen-Elbeuf-Austreberthe sans toutefois dépasser 2 litres/seconde/hectare aménagé.
- 4.3.5 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 Rouen-Elbeuf-Austreberthe contribuant à la lutte contre les inondations et les ruissellements, notamment celles du règlement d'assainissement, devront être respectées.

4.4 Electricité, gaz, télécommunications

- 4.4.1 Dans la mesure du possible, il conviendra de privilégier l'utilisation des énergies renouvelables
- 4.4.2 Tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension, non destinés à desservir une construction ou une installation existante ou autorisée sont interdits.
- 4.4.3 Les branchements aux réseaux de distribution d'électricité, de gaz, de télécommunication, de télédiffusion et de fluides divers sont exigés en souterrain, ou masqués sans survol du domaine public ou privé.
- 4.4.4 Les dispositions prises en matière d'éclairage public devront limiter au maximum les consommations d'énergie et les pollutions lumineuses (espacement des candélabres, orientation et intensité du flux lumineux...)

4.5 Collecte des déchets ménagers

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains. Un abri réservé au stockage des ordures ménagères ainsi qu'une aire de présentation peuvent être exigés. Ils doivent dans ce cas s'intégrer dans leur environnement ou dans le bâti selon la configuration de la construction.

Article AUE 5 - Caractéristiques des terrains

- 5.1 Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales.

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

- 6.1 Les constructions doivent observer un recul minimum de 10 mètres par rapport à la limite d'emprise publique. Les constructions à usage de bureaux pourront s'implanter en limite d'emprise public.
- 6.2 Les constructions de guérites et de bureaux de gardiens, de faibles dimensions, peuvent être autorisées sans application de la prescription précédente, sous réserve de présenter un aspect architectural satisfaisant.
- 6.3 L'ensemble des prescriptions de l'article 6 ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics qui pourront s'implanter en limite ou en recul de la voie.

- 6.4 Les éoliennes ancrées au sol seront implantées avec un recul au moins égal à une fois et demi la hauteur de l'installation par rapport aux limites de zones accueillant de l'habitat.

Article AUE 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- 7.1 Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 5 mètres des limites séparatives.
- 7.2 La prescription précédente ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics qui pourront s'implanter en limite ou en recul de la voie.

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

- 8.1 Les constructions peuvent être soit jointives, soit séparées d'une distance au moins égale à la hauteur de l'immeuble le plus haut en vis-à-vis et jamais inférieure à 5 mètres.
- 8.2 La prescription précédente ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Article AUE 9 - Emprise au sol

- 9.1 L'emprise au sol des constructions, y compris leurs annexes, ne doit pas excéder 40 % de la superficie de la parcelle.
- 9.2 La prescription précédente ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics qui pourront atteindre une emprise totale de 100%.

Article AUE 10 - Hauteur des constructions

- 10.1 La hauteur de toute construction mesurée du point le plus bas au point le plus haut à partir du sol existant, ne doit pas excéder 15 mètres hors tout, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures inclus.

Article AUE 11 - Aspect extérieur

11.1 Généralités

- 11.1.1 Les constructions et installations doivent présenter un aspect architectural et esthétique satisfaisant, ainsi qu'une unité d'aspect, de matériaux et de

coloration, compatible avec l'harmonie du site et des constructions avoisinantes.

11.1.2 Tout pastiche d'une architecture disparue ou étrangère à la région est interdit.

11.1.3 En cas de transformation ou d'agrandissement de bâtiments existants, ou de construction d'annexes, ceux-ci doivent respecter ou restituer le caractère de l'ensemble.

11.1.4 Les opérations de constructions utiliseront prioritairement des matériaux sains et à faible impact environnemental

11.1.5 Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout ainsi que les installations similaires doivent être placées en des lieux peu visibles de la voie publique, ou être masquées par un écran de verdure.

11.2 Adaptation au sol

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

11.3 Aspect

11.3.1 Sont interdits l'emploi en parements extérieurs de matériaux d'aspect médiocre, notamment de parpaings, briques creuses non revêtus d'enduit.

11.4 Toitures

11.4.1 Les matériaux d'aspect brillant ou médiocres sont interdits.

11.4.2 Les panneaux solaires sont autorisés cependant, lorsqu'ils sont visibles du domaine public, ils doivent être intégrés à la pente de toiture.

11.5 Clôtures

11.5.1 Les murs de clôture sur rue doivent être traités en harmonie avec les façades de constructions. La nature, la hauteur et l'aspect des clôtures doivent s'harmoniser avec les lieux avoisinants Si elles sont peintes, elles doivent l'être de teinte neutre.

11.5.2 Les types de clôtures interdites sont:

- les clôtures ou les murs de plus de 2m de hauteur, excepté pour les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement pour lesquelles les clôtures ou les murs ne doivent pas dépasser 3 mètres de hauteur.
- les clôtures ou murs d'aspect médiocre (plaques de ciment lisses et grises interdites sur rue, murs en parpaings non revêtus...)

11.6 Publicité (se référer au règlement national de publicité, notamment aux articles R581-22 et suivants issus du code de l'environnement)

11.6.1 La publicité est interdite :

- Sur les monuments naturels, les plantations, les poteaux de transport et de distribution électrique, les poteaux de télécommunication, les installations d'éclairage public ainsi que sur les équipements publics concernant la circulation routière, ferroviaire, fluviale, maritime ou aérienne ;
- Sur les murs des bâtiments sauf quand ces murs sont aveugles ou qu'ils ne comportent qu'une ou plusieurs ouvertures d'une surface unitaire inférieure à 0,50 mètre carré ;
- Sur les clôtures qui ne sont pas aveugles ;
- Sur les murs de cimetière et de jardin public.

11.6.2 Il ne peut être installé qu'un seul dispositif publicitaire sur les unités foncières dont le côté bordant la voie ouverte à la circulation publique est d'une longueur au plus égale à 80 mètres linéaire.

Par exception, il peut être installé :

- soit deux dispositifs publicitaires alignés horizontalement ou verticalement sur un mur support ;
- soit deux dispositifs publicitaires scellés au sol sur les unités foncières dont le côté bordant la voie ouverte à la circulation publique est d'une longueur supérieure à 40 mètres linéaire.

Sur les unités foncières dont le côté bordant la voie ouverte à la circulation publique est d'une longueur supérieure à 80 mètres linéaire, il peut être installé un dispositif publicitaire supplémentaire par tranche de 80 mètres au-delà de la première.

Ces dispositifs peuvent être installés librement sur l'unité foncière.

Il ne peut être installé qu'un seul dispositif publicitaire sur le domaine public au droit des unités foncières dont la longueur est inférieure à 80 mètres linéaire.

Lorsque l'unité foncière dont le côté bordant la voie ouverte à la circulation publique est d'une longueur supérieure à 80 mètres linéaire, il peut être installé sur le domaine public un dispositif publicitaire supplémentaire par tranche de 80 mètres au-delà de la première.

Ces dispositifs peuvent être installés librement sur le domaine public au droit de l'unité foncière.

11.7 Enseigne et préenseignes (se référer au règlement national de publicité, notamment aux articles R581-58 et suivants du code de l'environnement)

Les enseignes doivent être en harmonie avec l'architecture des bâtiments sur lesquels elles sont implantées.

Des enseignes peuvent être installées sur des toitures ou sur des terrasses en tenant lieu dans les conditions fixées par le présent article.

Lorsque les activités qu'elles signalent sont exercées dans moins de la moitié du bâtiment qui les supporte, leur installation est régie par les prescriptions applicables, dans les lieux considérés, aux dispositifs publicitaires sur toiture ou sur terrasse en tenant lieu.

Lorsque les activités qu'elles signalent sont exercées dans plus de la moitié du bâtiment qui les supporte, ces enseignes doivent être réalisées au moyen de lettres ou de signes découpés dissimulant leur fixation et sans panneaux de fond autres que ceux nécessaires à la dissimulation des supports de base. Ces panneaux ne peuvent pas dépasser 0,50 mètre de haut.

Dans le cas prévu à l'alinéa précédent, la hauteur des enseignes ne peut excéder 3 mètres lorsque la hauteur de la façade qui les supporte est inférieure à 15 mètres ni le cinquième de la hauteur de la façade, dans la limite de 6 mètres, lorsque cette hauteur est supérieure à 15 mètres.

La surface cumulée des enseignes sur toiture d'un même établissement ne peut excéder 60 mètres carrés, à l'exception de certains établissements ou catégories d'établissements culturels dont la liste est fixée par arrêté du ministre chargé de la culture.

Article AUE 12 - Stationnement des véhicules

12.1 Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins actuels et futurs des résidents, des usagers, des services et des visiteurs, doit être assuré en nombre suffisant en dehors des voies de circulation.

Pour le stationnement vélo

- si intégré la à la construction : en rez de chaussée, éclairés et couverts
- si Vélo sur arceau : compter 1.5m² à 2m par emplacement

12.2 Des aires de stationnement sont exigées à raison d'un minimum de :

- Logements : 2 places par logement,
 - Artisanat : 1 place pour 50 mètres carrés de surface de plancher de construction à vocation artisanale, non compris les surfaces de stationnement des camions,
 - Bureaux : 1 place pour 25 mètres carrés de surface de plancher
- 1 emplacement vélo pour 70 m² de surface de plancher

- Commerces :

Pour les commerces de proximité dont la surface de vente est inférieure à 100m² : pas d'obligation

Pour les commerces dont la surface de vente est supérieure à 100m² :

- 1 place de stationnement par 25m² de surface de vente
- 1 emplacement vélo pour 100 m² de surface de plancher

Dans le cas de cases commerciales groupées, il sera tenu compte de la surface globale cumulée.

- Hôtels : 9 places pour 10 chambres d'hôtel plus 3 places pour 10 mètres carrés de surface utile de restaurant.

12.3 Les surfaces réservées au stationnement sont paysagées.

12.4 L'ensemble des prescriptions précédentes ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

12.5 En cas d'impossibilité technique de réalisation, il pourra être demandé une participation destinée à la réalisation de parcs publics de stationnement.

Article AUE 13 - Espaces libres et plantations

13.1 Un minimum de 30 % des surfaces libres de constructions ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être traités en espaces verts et ne peuvent pas être occupés par des dépôts, même à titre provisoire, sauf pour les équipements nécessaires au fonctionnement des services publics (aire pour collecte des déchets).

13.2 Sauf en cas de réalisation de murs pleins, les limites séparatives sont plantées pour former un écran de verdure constitué de plantations d'essences locales.

13.3 Les constructions doivent être accompagnées d'au moins un arbre par fraction de 400 mètres carrés de parcelle lorsque celle-ci est supérieure à 500 mètres carrés.

13.4 Les plantations d'alignement, les haies vives et les écrans de verdure doivent être constitués d'espèces locales (hêtres, charmes, frênes, chênes : châtaigniers, merisiers, érables, noisetiers, houx, ifs...).

13.5 Les plantations d'espèces invasives (renouée du japon, herbes de la pampa, bambous, berce du caucase) et d'essences allergisantes (cyprès, Thuyas, Ambroisie) sont fortement déconseillées

Article AUE 14 - Coefficient d'occupation du sol

14.1 Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol en zone AUE

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

Il n'est pas fixé de prescriptions particulières

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

Il n'est pas fixé de prescriptions particulières