

## Chapitre II

### DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU

La zone AU est une zone d'urbanisation future qui peut être urbanisée à l'occasion de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble de chaque secteur.

Les secteurs AUa, AUc, AUe, AUf, AUg, AUh, AUi et Auk ont une vocation principale d'habitat.

Le secteur AUh ne disposant des réseaux nécessaires à sa réalisation, pourra être ouvert à l'urbanisation dès lors que les réseaux nécessaires auront été réalisés. Ce secteur sera aménagé dans le respect de l'orientation d'aménagement et de programmation n°8.

Les secteurs AUya et AUyb ont une vocation principale d'activités artisanales ou industrielles.

Le secteur AUya ne disposant des réseaux nécessaires à sa réalisation, celle-ci est différée et subordonnée à une modification du PLU constatant la réalisation de ceux-ci.

Plusieurs de ces secteurs sont affectés par un risque d'inondation (délimité sur les documents graphiques par des hachures horizontales de couleur bleue), et/ou par un risque d'effondrement de cavité souterraine (délimité sur les documents graphiques par des hachures verticales de couleur marron). Les espaces concernés font l'objet de prescriptions particulières dans le règlement.

#### Article AU 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- 1.1 - Les constructions non fixées à l'article 2.
- 1.2 - Les carrières.
- 1.3 - Les terrains aménagés pour camping ou stationnement des caravanes et les installations y afférentes.
- 1.4 - Les dépôts d'ordures ménagères ou industrielles de toutes sortes, de ferrailles et autres métaux.
- 1.5 - La suppression de tout obstacle aux ruissellements tels que haies, remblais ou talus ainsi que le remblaiement des mares, bassins et fossés
- 1.6 - Dans les espaces affectés par un risque d'inondation (délimité sur les documents graphiques par des hachures horizontales de couleur bleue), et/ou par un risque d'effondrement de cavité souterraine (délimité sur les documents graphiques par des hachures verticales de couleur marron),
  - toute construction nouvelle,
  - tout remblaiement, à l'exception de ceux nécessaires à la réalisation d'ouvrages hydrauliques visant à lutter contre les inondations ou ayant pour objet de préciser ou de supprimer les risques naturels

## 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 - Dans les secteurs AUa, AUc, AUi, et AUk, les constructions à usage principal d'habitat, prévues dans une opération d'aménagement d'ensemble (lotissement, groupement de constructions, etc.), portant sur l'ensemble de chaque secteur, respectant les prescriptions définies dans les orientations d'aménagement, et intégrant, en application de l'article L.123-2 alinea d du Code de l'Urbanisme, un pourcentage au moins égal à 25% de logements locatifs sociaux.

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.

2.3 - Dans les secteurs AUe, AUf, AUg et AUh, les constructions à usage principal d'habitat, prévues dans une opération d'aménagement d'ensemble (lotissement, groupement de constructions, etc.), portant sur l'ensemble de chaque secteur, et respectant les prescriptions définies dans les orientations d'aménagement.

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.

2.4 - Dans le secteur AUyb,

- les constructions ou installations à activités artisanales ou industrielles, les établissements de santé, y compris leur extension, à condition de ne créer aucune nuisance pour le voisinage, et d'être compatibles (en ce qui concerne la nature et la quantité des effluents) avec les infrastructures existantes.
- Les constructions à usage d'habitation nécessaires à la direction, au gardiennage ou à la surveillance des établissements édifiés dans la zone

Les constructions devront être prévues dans une opération d'aménagement d'ensemble (lotissement, groupement de constructions, etc.), portant sur l'ensemble de chaque secteur, et respectant les prescriptions définies dans les orientations d'aménagement.

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

2.5 - Sauf les espaces affectés par un risque d'inondation (délimité sur les documents graphiques par des hachures horizontales de couleur bleue), et/ou par un risque d'effondrement de cavité souterraine (délimité sur les documents graphiques par des hachures verticales de couleur marron), l'extension des bâtiments existants, y compris leurs annexes non jointives, dans la limite de la plus grande de ces deux valeurs :

- une surface hors œuvre nette totale de 170m<sup>2</sup>
- la surface hors œuvre nette totale susceptible d'être construite en application du COS
- la reconstruction sur place des constructions détruites à la suite d'un sinistre (sauf, en ce qui concerne les espaces par un risque

d'effondrement de cavité souterraine (délimité sur les documents graphiques par des hachures verticales de couleur marron), les constructions détruites à la suite d'un effondrement), avec une surface de plancher au maximum équivalent ou agrandie de façon mesurée (20 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette en plus).

2.6 Les affouillements et exhaussements pour la réalisation d'ouvrages techniques et notamment les aménagements hydrauliques, et les aménagements paysagers.

2.7 Les aménagements ayant pour objet de préciser ou de supprimer les risques naturels

### 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.

Les caractéristiques de ces accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte: défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères, etc.).

Les voies en impasse doivent permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

Dans le cas de division de propriétés, la desserte de tout terrain devra être assurée.

3.2 Toutes les dispositions doivent être prises pour assurer la visibilité des véhicules sortant des propriétés, notamment par la réalisation d'une sortie charretière, permettant l'arrêt d'une voiture entre le portail et la voirie, sans qu'il empiète sur cette voirie.

3.3 Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques ou privées, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être Interdit.

3.4 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 3 m par rapport à la limite de voirie.

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

### 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 est obligatoire pour toute opération nouvelle le nécessitant.

#### 4.2 ASSAINISSEMENT EAUX USÉES

Le branchement sur le réseau public d'assainissement des eaux usées est obligatoire pour toute opération nouvelle le nécessitant.

Les eaux résiduelles 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.

#### 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.

Dans l'attente du zonage pluvial réglementaire, les dispositifs correspondants seront dimensionnés sur la base au minimum des événements pluviométriques centennaux et le débit rejeté sera limité au maximum à 2l/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 ÉLECTRICITÉ - TÉLÉPHONE

Les branchements électriques et téléphoniques doivent être enterrés. Quand le réseau public est aérien, les branchements doivent être réalisés en aéro-souterrain (c'est à dire que le réseau privé doit être enterré, et déboucher sur un dispositif permettant le branchement sur le réseau public, à l'extérieur de la propriété)

**Article AU 5 - Superficie minimale des terrains constructibles**  
Sans objet.

**Article AU6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

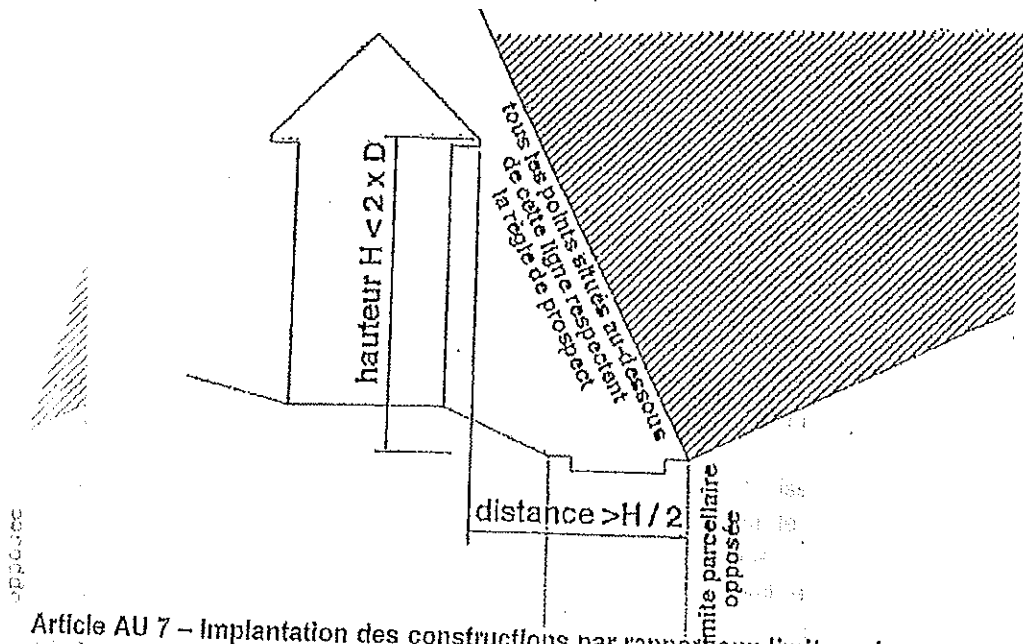
Les constructions doivent être implantées:

6.1 soit aux alignements de façades, constitués par les bâtiments existants.

6.2 soit en retrait minimal de 15 m par rapport à la limite parcellaire le long de la route départementale 6014.

soit en retrait minimal de 5 m par rapport à la limite parcellaire pour toutes les autres situations.

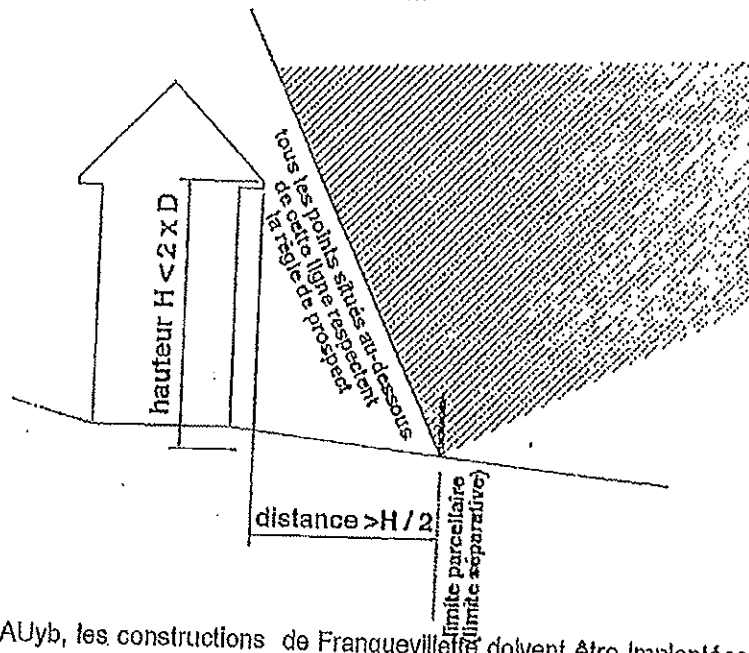
6.3 Dans tous les cas d'application de l'article 6.2 précédent, la distance séparant la construction de l'alignement opposé ne doit pas être inférieure au double de la différence de hauteur.



Article AU 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives Les constructions doivent être implantées:

7.1 soit en limite séparative

7.2 soit à une distance minimale en tout point de la limite au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment ( $L > H/2$ ) avec un minimum de 3 m



7.3 Dans la zone AUyb, les constructions de Franquevillette doivent être implantées à une distance minimale de 15 m de la limite parcellaire faisant face au hameau de Franquevillette.

**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**

Pas de prescription spéciale.

**Article AU 10- Hauteur maximale des constructions**

Sous réserve de l'application des servitudes liées à la présence de l'aéroport :

10.1 La hauteur de toute construction, y compris sur terrain en pente, ne devra pas, en tout point du terrain, excéder:

- ni R+2 + comble
- ni 12 m 50 hors tout

10.2 Pour les équipements publics, cette hauteur hors tout maximale est portée à 25m.

La hauteur est mesurée verticalement en tous points à partir du sol existant, cheminées et autres superstructures ponctuelles 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 Tout pastiche d'une architecture disparue ou étrangère à la région est interdit.

11.1.3 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**

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

11.2.1 Sur les terrains plats, la cote du rez-de-chaussée ne doit pas excéder 0,6 m au-dessus du terrain naturel mesuré en tout point de la construction.

11.2.2 Les bâtiments situés à moins de 50 m d'une mare ou d'une zone affectée par un risque d'inondation ne devront pas avoir de sous sol.

### 11.3 Aspect

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

11.3.2 Les enduits imitant des matériaux tels que faux moellons, fausses briques, faux pans et faux marbre sont interdits, sauf en cas d'extension bien intégrée à une maison de style particulier (type anglo-normand par exemple). On pourra utiliser des clins, notamment sur les pignons aveugles pour diminuer leur importance.

11.3.3 Les matériaux ne présentant pas par eux même un parement satisfaisant pour rester apparent (briques creuses, parpaings, etc ...) seront obligatoirement recouverts.

Les enduits seront choisis dans la gamme des ocres, en excluant les teintes trop claires.

11.3.4 Les façades seront de teinte non brillante, en harmonie avec l'environnement existant, ce qui exclut notamment le blanc.

### 11.4 Toitures

11.4.1 Les toitures des habitations doivent comporter au moins deux pentes. Ces pentes seront supérieures à 30° sauf en ce qui concerne les petits appentis (d'une surface inférieure à 20 m<sup>2</sup>), pour lesquels une pente unique et plus faible est admise. Cette règle ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

11.4.2 Les toitures-ferrasses sont interdites pour les constructions d'habitation, sauf dans le cas d'une architecture contemporaine de qualité s'intégrant au site.

11.4.3 Pour les constructions à usage d'activité artisanale, commerciale ou industrielle, les toitures de faible pente sont acceptées.

11.4.4 En cas d'extension d'une construction, les nouvelles toitures devront tenir compte des volumes et des matériaux existants s'ils sont de qualité.

11.4.5 Les toitures des constructions d'habitation devront être réalisées soit en ardoise, soit en tuile de terre cuite, soit en matériaux de teinte analogue au format adapté à une pose de 20 éléments minimum au m<sup>2</sup>. La couverture en chaume est également admise. Des matériaux différents (zinc, inox,...) peuvent être éventuellement acceptés dans le cas d'une architecture contemporaine de qualité s'intégrant au site.

11.4.6 Pour les constructions à usage d'activité artisanale, commerciale ou industrielle, 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 (qui ne doit pas dépasser 1,5 m) et l'aspect des clôtures doivent s'harmoniser avec les lieux avoisinants.

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.

11.5.2 Les clôtures réalisées en plaques préfabriquées sont interdites (sauf pour leur soubassement jusqu'à 0,5 m de hauteur).

11.5.3 Si les clôtures ne sont pas réalisées en maçonnerie, elles seront constituées de haies vives composées de trois essences locales ou régionales au moins (charme, hêtre, houx, cornouiller, noisetier, frêne...), excluant les conifères. Elle sera doublée d'un grillage.

11.5.4 Dans les espaces affectés par un risque d'inondation (délimité sur les documents graphiques par des hachures horizontales de couleur bleue), les clôtures devront être ajourées jusqu'au niveau du terrain naturel 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, en dehors de l'entrée charretière qui doit rester libre.

12.2 Il est exigé pour les constructions à usage d'activité artisanale ou industrielle 2 places pour 3 emplois

Le stationnement de la totalité des véhicules, qu'il s'agisse des véhicules légers ou poids lourds propres à l'entreprise ou de ceux utilisés par le personnel ou les visiteurs sera obligatoirement assuré en dehors des emprises publiques.

12.3 Pour les autres constructions et installations le nombre de places de stationnement sera adapté en fonction des projets, sur la base minimale de 1 place par 50m<sup>2</sup> 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.

La surface à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25m<sup>2</sup> 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 100m<sup>2</sup> de terrain.

13.3 Les espaces non bâtis doivent être plantés à raison d'un arbre pour 200m<sup>2</sup>.

13.4 Sur toutes les limites formées avec la zone agricole, il sera planté des alignements d'arbres de haut-jet dans le secteur AUyb.

13.5 Dans le secteur AUyb, 10% au moins de la surface du terrain devra être planté d'espèces arbustives locales regroupées en massifs

13.6 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**

- 14.1 Le COS applicable pour les secteurs AUa, AUc, AUe, AUf, AUg, AUh, AUi et AUk est de 0,4.
- 14.2 Un dépassement du COS de 20% est autorisé pour les constructions à usage d'habitation:
- remplissant des critères de performance énergétique (label « haute performance énergétique », conformément à l'arrêté du 27 juillet 2006)
  - ou comportant des équipements de production d'énergie renouvelable (couvrant une part minimale de la consommation conventionnelle d'énergie du bâtiment au sens de l'article R. 111-20 du code de la construction et de l'habitation)
- 14.3 Le COS applicable pour les secteurs AUya et AUyb est de 0,7.
- 14.4 Le COS applicable pour les constructions publiques est de 0,7.

