

Chapitre 1 - Dispositions applicables à la zone AUa

Cette zone naturelle peu ou pas équipée, urbanisable à terme est constituée respectivement par les secteurs dits « Les Hautes Haies », « Les Gros Chênes », « Normare », « La Mare Haute » et « chemin de Rouen ». Elle a pour vocation principale l'accueil d'habitat.

La qualité de l'urbanisation des zones AUa est un enjeu prioritaire. Le secteur « Les Hautes Haies » fait l'objet d'orientations d'aménagement avec lesquelles les opérations d'aménagement doivent être compatibles.

L'urbanisation de ces secteurs intègre un espace bâti. Il y a lieu d'interdire les constructions isolées. En revanche, peuvent être admises les opérations d'aménagement sous réserve que :

- ces opérations d'aménagement intègrent un projet d'organisation et d'aménagement de l'ensemble du secteur,
- le financement des équipements nécessaires est assuré suivant les modalités prévues au Code de l'urbanisme.

L'axe de ruissellement sur le secteur des Hautes Haies figurant au plan de zonage ne justifie pas une inconstructibilité des terrains dans cette zone, néanmoins, l'urbanisation de la zone ne devra en aucun cas aggraver la situation existante, ni l'interrompre.

Par ailleurs certains terrains de la zone AUa sont concernés par des servitudes d'utilité publique liées aux transmissions radioélectriques concernant la protection contre les obstacles des centres d'émission et de réception exploités par l'Etat mais aussi liées aux réseaux et aux lignes de télécommunication.

Les usagers prendront connaissance dans le dossier « Annexes », des dispositions particulières attachées à ces servitudes et qui s'ajoutent au règlement de zone.

Section I Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article AUa-1 Occupations et utilisations du sol interdites

- 1.1 La construction d'habitation isolée
- 1.2 Les constructions à usage industriel et les installations classées.
- 1.3 Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes :
 - permanents (art. R443.7)
 - saisonniers (art. R443.8.1)L'installation et le stationnement isolés de caravanes, de camping-cars et de mobile-homes de plus de trois mois consécutifs ou non en dehors des terrains aménagés.
- 1.4 Les divers modes d'utilisation des sols prévus à l'article R442.2 du Code de l'Urbanisme, à l'exception des aires de stationnement, des aires de jeux et de sports ouvertes au public, des affouillements et exhaussements de sols liés à l'urbanisation de la zone, tels que dispositifs paysagers de gestion des eaux pluviales, et à la réalisation d'équipements d'infrastructure.
- 1.5 L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- 1.6 Toute décharge de déchets industriels ou domestiques.

Article AUa-2 Occupations et utilisations du sol soumises à conditions spéciales

Les constructions à usage d'habitation devront être réalisées dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble du secteur.

En cas de réalisation d'un programme de 4 logements ou plus - y compris par [changement de destination](#) de bâtiments existants - il est imposé 30 % de logements locatifs sociaux. Le nombre résultant de ce calcul est arrondi au nombre entier inférieur.

Si un même constructeur construit sur plusieurs sites, le pourcentage total de logements locatifs sociaux peut être porté sur une seule opération.

Peuvent être admises :

- 2.1 Les constructions à usage de commerce, de services et d'activités, non nuisants, sauf celles interdites en 1.2, 1.5 et 1.6, à condition qu'elles soient compatibles avec la vie du quartier, qu'elles ne compromettent pas l'équilibre du cadre urbain et qu'il n'en résulte pas pour le voisinage des dangers ou nuisances occasionnés par le bruit, la poussière, les émanations d'odeurs, la fumée, la circulation, les risques d'incendie ou d'explosion.
- 2.2 Pour des motifs techniques ou architecturaux, sans application des seuls articles où la possibilité d'exemption est mentionnée qui rendraient l'opération impossible, et à condition d'être compatibles avec le principe d'aménagement joint en annexe :
 - l'extension mesurée des bâtiments existants,
 - les annexes, jointives ou non, de faible importance,
 - la reconstruction d'un bâtiment détruit à la suite d'un sinistre, y compris son extension mesurée,
 - les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics à condition qu'ils s'intègrent dans le paysage environnant : transformateurs, locaux pour les conteneurs à déchets, emmarchements, rampes d'accès...
- 2.3 Les bâtiments collectifs d'habitation sous réserve d'être compatibles avec le cadre environnant notamment dans les proportions des volumes bâtis par rapport à l'habitat individuel avoisinant.
- 2.4 Dans les périmètres de sécurité liés aux indices de cavités figurant sur le document graphique ainsi que dans les périmètres de cavités qui viendraient à être connus, seules sont autorisées :
 - la réhabilitation des constructions existantes sans changement de destination et leur extension mesurée relevant de la déclaration préalable, sans jamais augmenter le nombre de logements.
 - la reconstruction après sinistre à condition que celui-ci ne soit pas lié à un effondrement de sol.
- 2.5 Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, nonobstant l'article R.123-10-1 du code de l'urbanisme, les règles du PLU s'appliquent lot par lot.

Section II Conditions de l'occupation et d'utilisation du sol

Article AUa-3 Accès et voirie

- 3.1 Le projet d'aménagement devra inclure l'ensemble des parcelles de chaque secteur.
- 3.2 Accès

L'accès est soumis à autorisation du gestionnaire de la voie.

L'accès à la zone dite du secteur « Le Gros Chêne » doit obligatoirement être réalisé depuis la rue de Belbeuf avec création d'un giratoire.

Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, il doit prendre accès sur la voie où la gêne est la moindre pour la circulation.
- 3.3 Voirie

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

La création ou l'aménagement des voies ouvertes à la circulation publique doivent respecter les prescriptions stipulées aux décrets n°99-756 et n°99-757 du 31 août 1999 et à l'arrêté du 31 août 1999 relatives à leur accessibilité aux handicapés et aux personnes à mobilité réduite.

Pour toute construction neuve une aire de dépôt des conteneurs à déchets devra être aménagée en limite du domaine public.

Toute opération d'aménagement fera l'objet d'un plan de déplacements piétons et cyclistes. Ce plan prévoira des cheminements piétons pour accéder aux réseaux de transports.

Les rampes d'accès aux garages devront observer un retrait de 5m en surface plane par rapport à l'alignement.

Article AUa-4 Desserte par les réseaux

4.1 Eau potable

Toute construction, installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

4.2 Assainissement

4.2.1 Eaux pluviales.

Une gestion intégrée des eaux à la parcelle ou à l'échelle d'une opération groupée est à prévoir pour limiter les ruissellements vers les fonds voisins et ne pas aggraver la situation des réseaux. Les prescriptions émises par les services ayant en charge la gestion et l'entretien des réseaux devront être respectées.

4.2.2 Eaux usées.

Toute construction doit obligatoirement évacuer ses eaux usées sans aucune stagnation par des canalisations souterraines raccordées au réseau public d'assainissement, en respectant les caractéristiques de ce réseau (système séparatif ou unitaire).

En cas d'impossibilité ou d'absence de réseau d'assainissement, toutes eaux et matières usées seront dirigées sur les dispositifs de traitement (conformément aux textes réglementaires en vigueur).

Ces dispositifs d'assainissement individuel devront tenir compte des projets éventuels de réalisation de réseaux, le raccordement à ceux-ci étant obligatoire dès leur mise en service.

4.2.3 Eaux résiduaires des établissements industriels ou commerciaux.

Sans préjudice de la réglementation applicable aux établissements classés, l'évacuation des eaux résiduaires des établissements industriels ou commerciaux en général est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux résiduaires au réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un prétraitement approprié.

4.3 Distribution électrique, téléphonique et réseaux câblés

Pour toute construction nouvelle, quelle qu'elle soit, les raccordements aux réseaux et extensions de réseaux doivent être réalisés en souterrain.

Article AUa-5 Caractéristiques des terrains

En cas d'assainissement par des dispositifs non raccordés à un réseau collectif d'assainissement, il est exigé un minimum parcellaire de 1500 m².

Article AUa-6 Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques

Ces règles sont applicables lot par lot conformément à l'article AUa-2.5.

Le principe est que toutes les constructions doivent être édifiées avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement du domaine public. Des éléments sont admis dans la marge de recul : transformateurs, locaux conteneurs pour déchets, emmarchements, rampes...

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

Ces règles sont applicables lot par lot conformément à l'article AUa-2.5.

7.1 implantation sur limite séparative

Les constructions et installations doivent s'implanter en retrait des limites séparatives.

7.2 Implantation avec marge d'isolement

Sur toute la longueur des limites séparatives, la marge d'isolement (L) d'une construction doit être telle que la différence de niveau entre tout point de la construction projetée (H) et le point bas le plus proche de la limite séparative n'excède pas deux fois la distance comptée horizontalement entre ces deux points : $L \geq H/2$.

La marge d'isolement ne peut être inférieure à 3 mètres.

Pour déterminer la marge d'isolement, ne sont pas pris en compte :

- dans la limite d'une hauteur de 2 mètres, les ouvrages de faible emprise, tels que les souches de cheminées, acrotères...
- dans la limite d'une largeur de 1 mètre, les escaliers extérieurs, perrons, saillies de coffres de cheminées...
- dans la limite d'une largeur de 0.50 mètre, les saillies de couverture tant en pignon qu'à l'égout du toit.

7.3 sans objet

7.4 Abris de jardin

Est considéré abri de jardin toute construction légère d'une hauteur maximum de 3 mètres avec une surface au sol de moins de 15 m².

L'abri de jardin devra être implanté à l'opposé du domaine public, à 1,50 mètres minimum des limites séparatives.

S'il est implanté à moins de 3 mètres de la limite, il sera entouré d'une haie le long des limites séparatives.

Toute construction de dimension supérieure ou adjonction de construction à un abri existant, portant l'ensemble à des dimensions supérieures, seront soumises à l'ensemble des règles applicables à la zone.

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

Entre deux bâtiments non contigus, il doit être aménagé un espace libre de constructions ou d'installations suffisant pour permettre 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.

Cette distance ne peut être inférieure à 3 mètres.

Article AUa-9 Emprise au sol

Il n'est pas fixé de prescriptions particulières.

Article AUa-10 Hauteur maximale des constructions

La hauteur de toute construction mesurée au point le plus haut du terrain naturel au pied de la construction ne peut excéder 10,50 mètres à l'égout de toiture ni 12 mètres au faîtage (R+2+C).

Article AUa-11 Aspect extérieur

11.1 Les constructions doivent s'adapter à la topographie originelle du sol et des voies existantes ou à créer. La cote d'altimétrie de plancher du rez-de-chaussée fini ne pourra excéder 0,50 m par rapport au terrain naturel compté au point central de la construction. Elle sera définie de sorte à provoquer le minimum de mouvements de terre.

11.2 Les constructions et les installations de quelque nature qu'elles soient, doivent respecter l'harmonie créée par les bâtiments existants et le site; elles doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux.

- 11.3 Est notamment interdit l'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit, (briques creuses, parpaings ...) ainsi que les imitations de matériaux (fausse briques, faux pans de bois...).
- 11.4 Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires doivent être masquées par des écrans de verdure et être placées en des lieux, où elles sont peu visibles des voies publiques et ne pas être recouvertes de peinture ou revêtement de couleur voyante.
- 11.5 Les postes électriques doivent être traités en harmonie avec les constructions avoisinantes dans le choix des matériaux et des revêtements.
- 11.6 Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent être traités en harmonie avec les façades.
- 11.7 Les murs et toitures des bâtiments de faibles dimensions et des ajouts doivent être traités en harmonie avec ceux de la construction principale. En aucun cas, ils ne peuvent être réalisés avec des matériaux de fortune.

Les toitures des bâtiments principaux

- 11.8 La toiture des bâtiments doit être à versants avec une pente comprise entre 30 et 60 degrés. La pente des versants peut être inférieure dans le cas d'une architecture contemporaine de qualité.

Les toitures terrasses sont autorisées :

- en cas de toiture végétalisée pour la construction d'un bâtiment basse consommation, répondant aux normes en vigueur
- dans la limite de 30% maximum de la surface couverte dans le cas d'une recherche architecturale de qualité

En cas de toiture terrasse, les panneaux solaires et photovoltaïques devront s'intégrer au paysage en respectant l'harmonie générale du secteur.

Les toitures monopente sont autorisées dans le cas d'une recherche architecturale contemporaine de qualité.

- 11.9 Le matériau de couverture sera obligatoirement du chaume ou de l'ardoise ou de la tuile. Les matériaux similaires à l'ardoise et à la tuile sont admis s'ils sont dans les teintes des produits naturels ; les teintes vives (rouge, orangée ou jaune par exemple) sont interdites.
- 11.10 Est interdite l'utilisation en couverture de matériaux ondulés opaques ou translucides (telles tôles sidérurgiques, plaques en ciment, tôles plastique).
- 11.11 Est interdite l'utilisation de matériau nervuré type bac acier sauf :
- pour des surfaces réduites dans le cas de volonté d'une expression architecturale de qualité.
 - pour des raisons techniques ou architecturales liées aux dimensions des bâtiments à couvrir.

Les façades des bâtiments principaux

- 11.12 Les enduits imitant des matériaux tels que faux moellons, imitations peintes de pans de bois et faux marbres sont interdits.
- 11.13 L'emploi en parement extérieur de matériaux destinés à être revêtus est interdit.
- 11.14 L'emploi de bardage métallique à ondes est interdit.
L'emploi de bardage métallique nervuré n'est autorisé que pour des surfaces réduites dans le cas de volonté d'une expression architecturale de qualité.
- 11.15 Les enduits seront peints ou de type teinté dans la masse et de finition grattée ou lissée. Les tons seront choisis dans les tonalités des matériaux naturels.

Les toitures des annexes et extensions

- 11.16 Les toitures des annexes et extensions seront traitées en harmonie avec l'existant.
- 11.17 Il est interdit l'utilisation de matériaux ondulés.
Les matériaux nervurés opaques ou translucides sont autorisés (bac acier, produits verriers ...).
- Les clôtures
- 11.18 L'édification et la modification des clôtures sont soumises à autorisation.
- 11.19 Lorsque la construction est réalisée en retrait du domaine public, la clôture en front à rue sera installée à l'alignement de la voie. Toutefois, le portail sera installé avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement du domaine public sauf dans le cas d'impossibilités techniques.
- 11.20 La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2 mètres, sauf dans les cas d'impératifs techniques tels que dénivelés, soutien de terres.
- 11.21 Les clôtures sur rue peuvent être constituées soit :
- d'un mur en maçonnerie traditionnelle mélangeant silex et brique,
 - d'un muret en briques ou maçonnerie traditionnelle d'une hauteur maximum de 0.80 m, rehaussé ou non d'un dispositif à claire-voie de type grillage ou grille de ferronnerie légère doublée de végétaux d'essences variées choisies de préférence parmi ceux cités au titre V,
 - d'un mur enduit
 - d'une lisse simple ou double avec plinthe minimum 15 cm, doublée ou non d'un grillage et d'une haie vive végétale composée d'essences variées choisies parmi celles proposées au titre V.
 - d'un grillage avec plinthe minimum 15 cm, sauf en cas de limite avec un espace vert.
- 11.22 Lorsque la clôture intègre une séquence déjà bâtie présentant une unité architecturale l'autorité compétente peut imposer un type de clôture identique aux clôtures existantes ou présentant une meilleure intégration dans le site (art. Uc 11.1).
- 11.23 Les clôtures séparatives (entre propriétés privées) peuvent être constituées d'un grillage métallique sur piquets métalliques ou poteaux ciment.
- 11.24 Pour l'édification des clôtures pleines ou des murets, est interdit l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit.
- 11.25 A l'intersection de deux voies, les clôtures ne doivent en aucun cas gêner la visibilité. L'autorité compétente pour délivrer l'autorisation d'édifier la clôture peut imposer une hauteur inférieure à celle admise au 11.20 ci-dessus, afin d'assurer la sécurité des personnes circulant sur les dites voies.

Article AUa-12 Stationnement

Stationnement des véhicules

- 12.1 Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.
Pour chaque véhicule, il sera pris en compte la surface nécessaire permettant le stationnement ainsi que l'aire de dégagement et de manœuvre du véhicule.
- 12.2 Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé un minimum de deux places de stationnement par logement. Une seule place de stationnement est exigée par logement locatif social conformément à l'article L.123-1-3 du code de l'urbanisme.
Dans le cadre de réalisation de logements collectifs et/ou avec parking en sous-sol, 1 place pour 100 m² de SHON sera demandée en surface afin d'accueillir les visiteurs.
- 12.3 Pour les constructions à usage d'activités artisanales, commerciales ou de service, le

stationnement des véhicules du personnel et des visiteurs, ainsi que le stationnement et l'évolution des poids lourds et autres véhicules utilitaires lors de leur chargement et déchargement doivent être assurés à l'intérieur de la parcelle.

Pour les locaux existants, tout changement d'affectation entraînera la création d'une place de stationnement au minimum.

Stationnement des vélos.

- 12.4 Des espaces de stationnement de vélos correspondant aux besoins doivent intégrer les constructions de logements collectifs, d'équipements scolaires ou d'administration, ainsi que les constructions à usage d'activités.
- 12.5 Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé 1 m² de stationnement vélo par logement avec un minimum de 3 m²
- 12.6 Pour les activités de commerces et de services, il est exigé 1 place pour 50 m² de surface commerciale.
- 12.7 Pour les activités artisanales, il est exigé 1 place pour 3 emplois.
- 12.8 Les aires de stationnement doivent respecter les prescriptions stipulées aux décrets n°99-756 et n°99-757 du 31 août 1999 relatives à leur accessibilité aux handicapés et aux personnes à mobilité réduite, et notamment celles mentionnées à l'article 3 du décret n°99-756 concernant le nombre de place

Article AUa-13 Espaces libres et plantations

- 13.1 L'implantation des constructions nouvelles doit être choisie de façon à préserver la plus grande partie possible des plantations existantes de qualité.
- 13.2 Les plantations d'alignement, haies, écrans de verdure doivent être constitués de végétaux d'essences variées choisies de préférence parmi celles citées au titre V. Les haies devront être composées d'au moins 3 espèces distinctes plantées en alternance.
- 13.3 Les espaces non bâtis et non utilisés pour l'accès, la desserte, les aires de stationnement doivent être aménagés en espaces verts et plantés d'au moins un arbre remarquable à haute tige pour 200 m² de leur superficie choisi de préférence parmi les essences citées au titre V.
- 13.4 Pour toute opération de construction, un minimum de 50% de la surface au sol de la parcelle devra être traité en espace vert.

Section III Possibilités maximales d'occupation du sol

Article AUa-14 Coefficient d'occupation des sols

Le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0,40.

Le dépassement du COS n'est pas autorisé, sauf lors de la réalisation de logements locatifs sociaux dans la limite de 20%.

Selon l'article L.123-1-1 du code de l'urbanisme, si une parcelle a été détachée depuis moins de 10 ans d'un terrain il ne peut être construit que dans la limite des droits qui n'ont pas déjà été utilisés.