

CHAPITRE 6. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER (AU)

6.1 Secteur à urbaniser à vocation mixte et d'habitat de moyenne densité (AUb)

Le secteur AUb correspond aux zones d'ouverture à l'urbanisation situées dans les centres-bourgs de plusieurs communes et essentiellement voués au développement résidentiel. 20 sites ont été identifiés :

- Site ASR-A à Auzouville-sur-Ry ;
- Sites BEV-D et BEV-E à Bois-l'Evêque (en partie) ;
- Site BEN-A à Bois-d'Ennebourg ;
- Site ESA-C à Elbeuf-sur-Andelle ;
- Site GSR-B à Grainville-sur-Ry ;
- Sites LVR-B et LVR-C à La Vieux-Rue ;
- Sites ME-C, ME-D et ME-E à Martainville-Epreville ;
- Site MR-A à Mesnil-Raoul (en partie) ;
- Sites PRX-C, PRX-G, et PRX-J à Préaux ;
- Sites RY-A et RY-B à Ry ;
- Sites SVS-A, SVS-G et SVS-H à Servaville-Salmonville.

Au sein de ces sites, l'objectif est de développer le parc de logements en travaillant à sa diversification, au plus près des centralités.

6.1.1 Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

■ Destinations et sous-destinations ainsi que leurs annexes ou extensions

Destination des constructions (R151-27)	Sous-destination des constructions (R151-28)	Interdit	Autorisé	Conditions
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	AUb		
	Exploitation forestière	AUb		
Habitation	Logement		AUb	
	Hébergement		AUb	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail		AUb	Voir conditions énoncées pour le secteur AUb
	Restauration		AUb	
	Commerce de gros	AUb		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		AUb	
	Hébergement hôtelier et touristique		AUb	
	Cinéma	AUb		
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		AUb	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		AUb	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		AUb	
	Salles d'art et de spectacles		AUb	Voir conditions énoncées pour le secteur AUb
	Équipements sportifs		AUb	
	Autres équipements recevant du public		AUb	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	AUb		
	Entrepôt	AUb		
	Bureau		AUb	
	Centre de congrès et d'exposition	AUb		

■ Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Sont interdits :

- les constructions soumises au régime d'installations classées pour la protection de l'environnement exceptées celles soumises à déclaration aux conditions cumulatives suivantes :
 - qu'elles correspondent à des besoins liés à la vie quotidienne et à la commodité des habitants ;
 - que leur importance (volume, emprise, ...) ne modifie pas le caractère du secteur ;
 - que soient mises en œuvre toutes les dispositions nécessaires pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter ou tout au moins de réduire dans la mesure du possible, les nuisances et dangers éventuels.
- les dépôts de toute nature pouvant générer des nuisances ou des risques ;
- les changements de destination si la nouvelle destination n'est pas autorisée dans le secteur.

■ Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

- **Artisanat et commerce de détail et salles d'art et de spectacles**

Les constructions à usage d'activités artisanales, de commerces de détail et les salles d'art et de spectacles sont autorisées sous réserve qu'elles ne génèrent pas de nuisances sonores, olfactives ou visuelles incompatibles avec la proximité immédiate d'habitations.

- **Aires de stationnement**

Les aires de stationnement sont autorisées à condition de faire l'objet d'un traitement environnemental qualitatif (intégration paysagère, gestion des eaux pluviales, entretien, qualité de revêtement, etc).

■ Mixité fonctionnelle et sociale

Cf. chapitre 2.4 du présent règlement.

6.1.2 Section 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

L'ensemble de ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, coffrets, ...), si des raisons techniques font que les règles ci-après ne peuvent s'appliquer. Leur implantation ne doit alors pas porter atteinte à la qualité urbaine existante, à la sécurité, à l'environnement et à la qualité du paysage.

■ Volumétrie et implantation des constructions

• **Emprise au sol**

L'emprise au sol des constructions est limitée à 40% de l'unité foncière (annexes et extensions comprises).

Cette disposition ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

• **Hauteur des constructions**

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.

La hauteur maximale autorisée des constructions est limitée à 6,50 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère, soit un volume de type R+1+C (rez-de-chaussée + 1 étage + comble).

La hauteur maximale est limitée à :

- A 3,5 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère pour les annexes non jointives ;
- A la hauteur de la construction principale à laquelle elles sont accolées pour les extensions et les annexes jointives.

La hauteur maximale des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, les ouvrages architecturaux et techniques indispensables de faibles emprises (lucarnes, chiens assis, souches de cheminées, garde-corps...) et les éléments liés à la production d'énergie renouvelable (éolienne de toit, panneaux solaires...) n'est pas réglementée.

• **Implantation par rapport aux voies et emprises publiques**

Toute nouvelle construction doit être implantée :

- ✓ Soit à l'alignement des voies existantes ou à créer ;
- ✓ soit avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à la limite d'emprises publiques.

Une implantation autre peut être autorisée pour les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés qui peuvent s'implanter sans restriction de recul par rapport aux limites d'emprises publiques

• **Implantation par rapport aux limites séparatives**

Toute nouvelle construction doit être implantée :

- ✓ soit sur une ou plusieurs limites séparatives ;
- ✓ soit un avec recul minimum de 3 mètres par rapport à la limite séparative.

En limite avec les zones Agricoles et Naturelles, les nouvelles constructions principales doivent respecter un recul minimum de 10 m par rapport aux limites séparatives.

Une implantation autre peut être autorisée dans les cas suivants :

- ✓ pour les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés qui peuvent s'implanter sans restriction de recul par rapport aux limites séparatives ;
- ✓ pour les constructions d'annexes non jointives, qui peuvent également s'implanter avec un recul minimum par rapport aux limites séparatives équivalent à la moitié de leur hauteur.

- **Implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété**

Sans objet.

■ Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

- **Principes généraux**

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.

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

Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés doivent s'intégrer à l'environnement par leur aspect et leur implantation.

Les éléments techniques extérieurs (systèmes d'énergie alternatifs, les autres systèmes de chauffage ou de climatisation ainsi que les systèmes de transmission satellite et autres installations techniques) doivent être les moins visibles possible depuis la rue. Il convient donc de les intégrer aux façades ou aux toitures de façon discrète, soignée et harmonieuse (coffret technique en harmonie avec la façade sur rue par exemple).

- **Façades**

Toutes les façades, murs, pignons et conduits doivent présenter un traitement architectural harmonieux. Les façades devront par leur tonalité et leur couleur, s'intégrer dans le contexte urbain et paysager. Les teintes beiges, sable, ocre, terre, brun et autres teintes s'inspirant de la couleur des matériaux traditionnels du territoire sont à privilégier.

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, colombages...) par des couleurs vives pour souligner le parti architectural.

Les teintes de façade des annexes et des extensions doivent être obligatoirement en harmonie avec les couleurs des façades ou des menuiseries de façade de la construction principale de la parcelle.

Les matériaux bruts utilisés en façade (béton, maçonnerie de briques creuses, blocs béton) sans enduit extérieur sont interdits.

Les façades en briques, en pierre ou en autres matériaux de qualité, que ceux-ci soient utilisés comme parements ou réservés à certains éléments de façades (encadrements des baies, chaînages...), ne doivent pas être couvertes d'enduit ou de peinture. Cependant, si celles-ci sont très dégradées ou de très médiocre facture, un enduit compatible avec la brique ou le matériau est admis.

- **Toitures**

Les couleurs vives et criardes, les aspects brillants et ondulés et les teintes de tuiles étrangères à la région sont interdits pour toutes les toitures des constructions.

Les couleurs de toiture des constructions doivent être en harmonie avec les autres constructions et annexes environnantes. Les tons ardoise et tuile foncée sont exigés. Le chaume est également autorisé.

Les toitures terrasses et les toitures monopentes sont uniquement autorisées :

- ✓ pour les constructions présentant un ou plusieurs décrochés de façade et/ou de toiture ;
- ✓ pour les annexes et les extensions ;
- ✓ dans le cadre de techniques innovantes d'économie ou de production d'énergie ;
- ✓ pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

Aucune prescription de pente et de teinte n'est imposée pour les vérandas, les piscines couvertes et les annexes non jointives de moins de 20 m² (abris de jardin,...).

- **Clôtures**

La réalisation de clôtures n'est pas obligatoire, ni en limite séparative, ni en limite d'emprise publique. En cas de création de clôtures, elles sont réalisées en harmonie avec les bâtiments, les clôtures voisines et le caractère du quartier.

Les panneaux PVC ou aluminium, les palissades béton ou blocs bétons sans traitement qualitatif sont interdits.

L'utilisation du blanc et des couleurs vives et criardes est proscrite tandis que les teintes bois, vert, beiges, sable, ocre, terre, brun et autres teintes s'inspirant de la couleur des matériaux traditionnels du territoire sont privilégiées.

La hauteur maximale des clôtures est limitée :

- ✓ à 1,50 m en limite d'emprise publique ;
- ✓ 1,80 m en limite séparative.

En limite d'emprise publique, les clôtures pleines sont autorisées jusqu'à 1 m maximum ; la partie supérieure, comprise entre 1 m et 1,50 m devant être ajourée (barreaudage, ferronnerie...).

En limite avec les zones Agricoles et Naturelles, les clôtures pleines sont interdites afin de ne pas faire obstacle aux déplacements des espèces, en particulier de la petite faune.

Ces prescriptions de hauteur et d'aspect des clôtures ne s'appliquent pas :

- à la construction ou à la reconstruction des murs de clôtures en matériaux pleins traditionnels (silex, briques,...) ;
- à leur prolongement avec les mêmes caractéristiques (hauteur, matériaux,...) ;
- aux clôtures des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, pour des raisons de sécurité ou des impératifs de fonctionnement.

Les clôtures peuvent être doublées d'une haie, constituée d'essences locales.

- **Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales**

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.

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

■ **Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

- ***Espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs***

Les haies végétales doivent être constituées d'essences locales. Une liste « palette des essences locales » est à disposition en annexe du présent règlement.

Les espaces non utilisés pour les constructions, la voirie et le stationnement doivent être traités en matériaux perméables.

Pour les unités foncières recevant des habitations, une surface minimale de 30% de l'unité foncière doit être traitée en espaces verts.

En limite avec les zones Agricoles et Naturelles non comprises dans un Espace Boisé Classé, un traitement végétal soigné doit être assuré pour traiter les interfaces avec les milieux ouverts (alignement boisé sur talus, haie arbustive,...).

■ **Stationnement**

Cf. chapitre 3 du présent règlement.

6.1.3 Section 3 : Equipements et réseaux

■ Desserte par les voies publiques ou privées

- **Accès**

Cf. chapitre 4 du présent règlement.

- **Voirie**

Cf. chapitre 4 du présent règlement.

■ Desserte par les réseaux publics

- **Eau potable**

Cf. chapitre 4 du présent règlement.

- **Assainissement des eaux usées**

Cf. chapitre 4 du présent règlement.

- **Assainissement des eaux pluviales**

Cf. chapitre 4 du présent règlement.

- **Autres réseaux**

Cf. chapitre 4 du présent règlement.