ZONES A URBANISER (AU)

ZONE A URBANISER A VOCATION MIXTE, COMPATIBLE AVEC L'HABITAT (AU)

Extrait du rapport de présentation : La zone AU correspond aux zones à urbaniser à vocation mixte, compatible avec l'habitat.

Elles peuvent être ouvertes au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes de la zone.

Ces zones sont concernées par les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) opposables aux autorisations d'urbanisme (cf. pièce 4.1).

Avertissement ; Les dispositions règlementaires du PPRN Vallées de la Valmont et de la Ganzeville (cf. pièce 6.2) et les dispositions règlementaires du SPR de Fécamp (cf. pièce 6.3) s'imposent au règlement de cette zone.

Article AU 1 - Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols constructions et activités, destinations et sous-destinations

DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS	AU
exploitation agricole	I
exploitation forestière	I
logement	A
hébergement	A
artisanat et commerce de détail	C
restauration	C
commerce de gros	I
activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	C
hébergement hôtelier et touristique	A
cinéma	I
locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	I
locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	I
établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	I
salles d'art et de spectacles	I
équipements sportifs	I
autres équipements recevant du public	A
industrie	I
entrepôt	I
bureau	C
centre de congrès et d'exposition	I

I : interdit / C : sous condition / A : autorisé sans limitation hormis celles des articles 3 et suivants et celles des dispositions générales et des autres règlementations.

Sont interdits les travaux, aménagements et constructions de nature à :

- Interférer ou réduire la vocation à dominante résidentielle de la zone ;
- Empêcher l'urbanisation cohérente du reste de la zone et l'insertion de la zone dans son environnement ;
- Empêcher ou rendre plus onéreux la réalisation des orientations d'aménagement et de programmation de la zone, indiquées à la pièce x du dossier.

Des constructions et installations à destination de l'artisanat et du commerce de détail, restauration, bureau peuvent être admises à condition d'être secondaires et associées à une construction de logement et de ne pas compromettre le caractère résidentiel de la zone.

L'autorisation de construire peut ne pas être accordée pour les projets qui sont de nature par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des constructions ou ouvrages à édifier ou à modifier, à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt de leur environnement et au paysage.

Article AU 2 - Mixité fonctionnelle et sociale

Les opérations comportant au minimum 15% de logements locatifs sociaux peuvent bénéficier d'une majoration des règles de hauteur sans toutefois pouvoir dépasser un niveau supplémentaire à la règle de hauteur fixée à l'article AU3.

Article AU 3 - Volumétrie et implantation des constructions

Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à :

- 5 mètres par rapport aux espaces ou alignements boisés identifiés au document graphique, au titre de l'article L113-1 du code de l'urbanisme ou de l'article R151-23 du code de l'urbanisme ;
- 5 mètres par rapport aux limites séparatives avec une zone agricole, forestière ou naturelle ;

La reconstruction, les travaux d'extension et d'aménagement des constructions existantes implantées à une distance inférieure à celles susvisées dans les alinéas précédents, peuvent être admis à condition que le recul initial de la construction ne soit pas réduit.

Une distance d'au moins 1,90 mètre sera exigée entre deux constructions non accolées, excepté entre une annexe et la construction dont elle dépend.

La hauteur à l'égout des constructions ne pourra dépasser l'équivalent d'une construction à destination d'habitation en rez-de-chaussée avec un étage plein sous combles (R+2+c).

L'emprise des sols imperméabilisés, résultant des constructions, espaces de stationnement et de voirie, ne pourra être supérieure à 35% de l'unité de l'opération.

Article AU 4 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

L'usage exclusif et excessif du blanc et de couleurs vives et criardes est interdit ; ces couleurs doivent être appliquées avec mesure, pour mettre en valeur des éléments ponctuels de la structure ou du décor de la construction. Le choix des teintes devra être fait dans le respect de l'ambiance chromatique environnante, tant construite que naturelle.

Les nouveaux dispositifs d'économies d'énergie, de réduction d'émission de gaz à effet de serre et toutes les autres dispositions environnementales impliquées dans les constructions doivent être aussi intégrées que possible dans l'enveloppe des constructions en évitant de les installer comme de simples "ajouts" disgracieux.

Le traitement des façades, des toitures et des clôtures devra prendre en compte les rythmes, les couleurs et les matériaux de l'environnement immédiat.

Les façades et clôtures constituées de matériaux destinés à être peint, enduit ou recouverts, laissés nues, ne sont pas admises.

Toitures

La conception de la toiture de la construction principale sera choisie dans les types suivants :

- Toitures à double pente (hors croupes, terrassons et brisis). Les toitures présentent une pente supérieure à 30° et doivent présenter un débord de toiture de 20cm minimum (excepté en cas de parti architectural assumé et maîtrisé), sauf en limite séparative. Le gabarit et les lignes de composition des couvertures des constructions anciennes proches (ex. toitures « à la Mansart ») pourront être repris ;
- Toits terrasses et monopentes dans le cadre d'un projet maîtrisé d'architecture contemporaine innovante et de qualité, s'intégrant au site ;
- Toitures végétalisés.

Pour les agrandissements des constructions principales et les annexes jointives :

- Une toiture monopente de pente inférieure est autorisée lorsque le volume est en appentis avec une pente de toiture minimum de 10° (hors vérandas) ;
- Les toits terrasses peuvent être admis dans le cadre d'un projet maîtrisé d'architecture contemporaine innovante et de qualité, s'intégrant au site.

Pour les annexes non jointives, les toitures-terrasses et monopentes sont autorisées lorsque l'emprise au sol est inférieure à 40 m2.

Le matériau de couverture sera d'aspect et de tonalité ardoise naturelle ou tuile de terre cuite. Le zinc vieilli, le cuivre, le chaume et les bacs nervurés sont autorisés à condition de présenter une coloration en harmonie avec le caractère du site avoisinant et dans le cadre d'une recherche architecturale de qualité.

Les dispositions de pente et d'aspect ci-dessus ne s'appliquent pas pour :

- Les vérandas
- Les abris de jardin d'une emprise au sol de moins de 20m².

Clôtures

Les clôtures participent à la composition du paysage urbain et rural. Elles constituent un premier plan par rapport à un jardin ou à une façade en retrait. Elles prennent place dans l'environnement bâti de la rue et participent à l'identité du cadre de vie. En conséquence, il est exigé le plus grand soin quant au choix des styles et des matériaux dont la mise en œuvre doit s'harmoniser avec celle des façades des constructions voisines et le paysage dans lequel s'insère la propriété.

Clôtures non maçonnées :

Les clôtures, à l'alignement, en limite de voie privée et en limites séparatives, doivent être constituées, concurremment ou complémentairement, par des haies vives, par des grillages de qualité, grilles à barreaux ou tous autres dispositifs de qualité à claire-voie comportant ou non un mur bahut dont la hauteur ne devra pas excéder 0,80 mètre, ou un soubassement en béton dont la hauteur ne devra pas excéder 0,50 mètre ; l'ensemble ne dépassant pas 2 mètres, sauf cas particulier pour assurer le prolongement d'un gabarit ancien.

Tous les éléments constitutifs des clôtures grillagées (structure porteuse, potelets, etc.) seront de couleur sombre et homogène (vert, gris, noir...).

Murs de clôture en terre banchée, en appareil brique-silex ou tout matériau minéral naturel :

- Là où existent, et quel qu'en soit l'état, des murs de clôture en terre banchée, en appareil brique-silex ou tout matériau minéral naturel, ils doivent faire l'objet d'une restauration dans le respect de l'aspect d'origine ; leur prolongation en neuf dans le respect de l'aspect originel est possible ; en cas d'impossibilité technique (inadaptation au projet de construction principale) ou matérielle (impossibilité de retrouver des matériaux équivalents) de restauration totale ou partielle, leur démolition totale ou partielle est soumise à un permis de démolir.
- Ils peuvent constituer la clôture des constructions neuves dès lors qu'ils sont prévus et intégrés dans le projet soumis à permis de construire ; ils ne doivent pas dépasser 2 mètres, sauf cas particulier pour assurer le prolongement d'un gabarit ancien existant.
  Toutefois, une hauteur supérieure peut être admise, dans le cas de clôture servant de mur de soutènement.

Les clôtures ou parties de clôture en aggloméré de ciment ou en béton doivent être recouvertes (enduits, crépis...) et être en harmonie avec les façades principales et en continuité avec les clôtures riveraines. Les enduits imitant des matériaux (faux moellons, fausses briques, imitations peintes de pans de bois et faux marbre, etc.) sont interdits.

Les clôtures sur rue peuvent être supprimées, dans ce cas les portails et portillons sont également supprimés.

Les portails d'accès et portillons lorsqu'ils sont intégrés aux clôtures doivent s'harmoniser avec celles-ci.

Les clôtures des parcelles ne peuvent excéder 2 mètres. Les clôtures des constructions diffuses devront en premier lieu respecter les hauteurs des clôtures voisines si celles-ci présentent un intérêt architectural et esthétique ou participent à la cohésion du secteur.

Les coffrets techniques (électrique et gaz, télécommunication) doivent s'intégrer de manière harmonieuse dans la composition des clôtures ou en limite de propriété.

Les portails à claire-voie, ainsi que les piliers et encadrements qui les accompagnent, ne doivent pas dépasser 2,50 mètres au point le plus haut de l'ensemble sauf dans le cas d'un porche pour lesquels il n'y a pas de hauteur limite.

Les portails pleins ne devront pas dépasser 2m de hauteur sauf dans le cas d'un porche pour lequel il n'y a pas de hauteur limite.

Tous les éléments constitutifs des clôtures grillagées (structure porteuse, potelets, etc.) seront de couleur sombre et homogène (vert, gris, noir...).

Article AU 5 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées et recevoir un traitement paysager, y compris sous forme potagère.

Les haies monospécifiques de thuyas ou de cyprès sont interdits en limite de l'espace public et en limites des zones agricoles et naturelles. Les haies de clôture seront composées d'essences locales de feuillus.

Article AU 6 - Stationnement

Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas à la reconstruction à l'identique de bâtiments après sinistre ou lors de travaux de ravalement, d'amélioration, de réfection et de mise aux normes.

Le stationnement pour les besoins actuels et futurs des usagers, visiteurs et services, en matière de véhicules motorisés et bicyclettes doit être assuré en nombre suffisant et en dehors des voies publiques.

<table>
<tr><th>Destinations des constructions</th><th>Nombre minimum de stationnement des véhicules motorisés</th><th>Nombre minimum de stationnement des bicyclettes</th></tr>
<tr><td>Habitation</td><td>1 place par logement pour des logements de type studio, T1 ou T2
2 places par logement dans les autres cas</td><td>1 local vélo par opération de plus de 2 logements, permettant d'abriter au minimum 1 vélo par logement.</td></tr>
<tr><td>Logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat</td><td rowspan="3">0,5 aire de stationnement par logement lorsque la construction est située à moins de 500 mètres d'une gare ou lorsque la qualité de la desserte en transport public le permet
1 aire de stationnement pour un véhicule motorisé par logement dans les autres cas</td><td rowspan="3"></td></tr>
<tr><td>Etablissements assurant l'hébergement des personnes âgées mentionnés au 6° du I de l'article L. 312-1 du code de l'action sociale et des familles</td></tr>
<tr><td>Résidences universitaires mentionnées à l'article L. 631-12 du code de la construction et de l'habitation</td></tr>
<tr><td>Commerce et activités de services (hors hébergement touristique et hôtelier)</td><td>0 pour une surface inférieure à 100m²
1 place par tranche entamée de 30m² entre 100 et 1000m²
1 place par tranche entamée de 15m² à partir d'une surface de 1000m²</td><td>1 place de stationnement vélo pour 5 places de véhicules motorisés</td></tr>
</table>

Destinations des constructions	Nombre minimum de stationnement des véhicules motorisés	Nombre minimum de stationnement des bicyclettes
Restauration	1 place par tranche entamée de 15m⁺ de restaurant	
Hébergement touristique et hôtelier	1 place par chambre	
Equipement d'intérêt collectif et services publics	Un nombre d'aires de stationnement des véhicules motorisés permettant de répondre aux besoins nécessaires à leur fonctionnement avec un minimum d'1 place par 200m⁺ de plancher	1 place de stationnement vélo pour 5 employés, élèves, spectateurs, visiteurs.
Bureaux	1 place par tranche entamée de 50m⁺ de surface de plancher de bureaux	1 place de stationnement vélo pour 10 places de véhicules motorisés

Le dimensionnement à prendre en compte est au minimum :

- 2,50 x 5 mètres pour le stationnement d'un véhicule, non pris en compte les dégagements. Les obligations règlementaires en matière de personnes à mobilité réduite doivent être respectées.
- 1,5m⁺ pour le stationnement d'une bicyclette ; tout local affecté à ces usages doit avoir une surface d'au moins 10m⁺. L'organisation du local doit garantir un usage effectif et optimal, en tenant compte du dimensionnement des deux roues, du mode de rangement, des circulations et de l'accessibilité. Des dispositifs fixes permettant d'accrocher le cadre devront être prévus. Le local doit être couvert. Il peut être intégré au bâtiment ou constituer une entité indépendante.

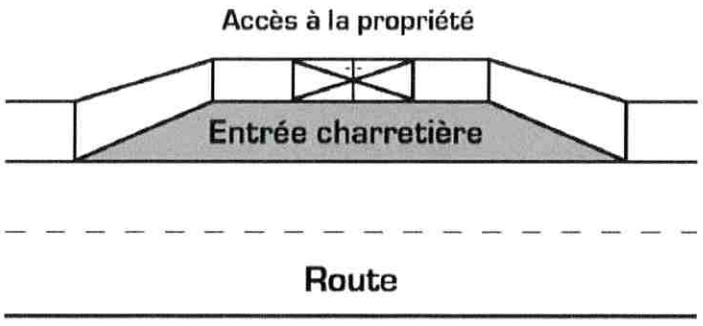
Les aires de stationnement pour les véhicules motorisés et des bicyclettes seront réalisées prioritairement sur l'unité du projet de construction.

Article AU 7 - Desserte par les voies publiques ou privées

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance à la destination des constructions ou des aménagements envisagés et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie ou d'enlèvement des ordures ménagères.

Sont interdits les projets de nature à empêcher la réalisation des orientations d'aménagement et de programmation de la zone indiquées à la pièce 4.1 du dossier.

Dès que la configuration du site le permet, les accès devront être traités comme des entrées charretières selon le schéma de principe suivant :



Article AU 8 - Desserte par les réseaux

Adduction en eau potable

Toute opération, toute construction, qui par sa destination d'habitation, d'hébergement - permanent ou temporaire, d'établissements - publics ou privés - accueillant du public ou de locaux affectés au travail, nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable L'absence ou l'insuffisance des conduites ou l'insuffisance de la pression du réseau public de distribution d'eau potable au droit de l'unité de projet, au regard de l'importance du projet, peut motiver le refus d'autorisation.

L'adduction d'une opération ou d'une construction en eau potable provenant d'une source ou d'un forage n'est pas interdit[4] mais doit être strictement réservée à la satisfaction des besoins domestiques des personnes physiques propriétaires de la source, du forage et de la construction - à l'exclusion de tout locataire, occupant à titre gratuit, personne hébergée ou employée. La connexion au réseau public d'adduction en eau potable est interdite.

Gestion et assainissement des eaux usées

Le rejet des eaux usées non traitées dans le milieu naturel est interdit.

Lorsqu'un réseau public de collecte des eaux usées existe au droit de l'unité de projet, le raccordement au réseau public est obligatoire excepté en cas d'impossibilité technique liée aux caractéristiques du site ou du réseau public.

A défaut de réseau public d'assainissement ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement non collectif est admis à condition d'être conforme avec la réglementation en vigueur et d'être adapté aux caractéristiques du sol et de l'environnement.

Toute filière d'assainissement non collectif doit comprendre un prétraitement (fosses toutes eaux), un traitement (filières traditionnelles ou filières agréées) et une évacuation (prioritairement par infiltration ou, par défaut, après autorisation, par rejet vers le milieu hydraulique superficiel) des eaux épurées.

Lorsque l'unité de projet se situe en zonage d'assainissement collectif et en l'absence d'impossibilité technique de raccordement futur, le dispositif doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et à permettre le raccordement direct de la construction au réseau public d'assainissement dès sa mise en place.

Gestion et assainissement des eaux pluviales

Les aménagements, travaux et constructions susceptibles d'aggraver les risques d'inondation en aval ou en amont de l'unité de projet - par imperméabilisation excessive ou par mise en œuvre d'obstacles à l'écoulement naturel - sont interdits.

Le rejet des eaux pluviales à un réseau séparatif de collecte des eaux usées est interdit.

Les eaux pluviales doivent être collectées et traitées en priorité par infiltration sur l'unité du projet. Dans tous les cas, le débit de fuite ne pourra excéder 2 litres par seconde par hectare de terrain aménagé. Seul l'excès de ruissellement des eaux pluviales pourra être accepté dans le réseau public de collecte des eaux pluviales dans la mesure où le demandeur démontrera qu'il a mis en œuvre, sur son unité foncière, les solutions susceptibles de limiter les rejets.

Un prétraitement des rejets d'eaux pluviales avant rejet du terrain d'assiette du projet pourra être exigé, tels que des dessableurs ou déshuileurs à l'amont du point de rejet des parcs de stationnement ou aire de stockage.

Tout niveau de construction, même non habité, situé en dessous du terrain ou de la voie publique devra être protégé contre les eaux de ruissellement.

L'utilisation des eaux de pluie pour un usage domestique est admise dès lors qu'elle n'est pas destinée à la consommation humaine et à condition d'être conforme à la réglementation en vigueur. La connexion au réseau public d'adduction en eau potable est interdite.

[4] L'utilisation d'eau provenant d'une source ou d'un forage est soumise à déclaration en mairie conformément à l'article R2224.22 du code général des collectivités territoriales

Alimentation en électricité

Toute opération, toute construction, qui par sa destination d'habitation, d'hébergement – permanent ou temporaire, d'établissements - publics ou privés - accueillant du public ou de locaux affectés au travail, nécessitant une alimentation électrique doit être raccordée au réseau public d'électricité. L'absence ou l'insuffisance du réseau de distribution électrique au droit de l'unité de projet, au regard de l'importance du projet, peut motiver le refus d'autorisation.

Les dispositifs de production d'énergie répondant en tout ou partie aux besoins de la consommation des occupants ou activités de l'unité de projet sont admis.