

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 1AU

Qualification de la zone :

Zone de développement futur d'habitat et d'activités ou de services y afférents, qui sera urbanisée lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, portant individuellement sur chacune des zones 1AU et sous réserve que soient réalisés les équipements nécessaires.

Un secteur de zone a été créé :

- **le secteur 1AUr** signale la présence de cavités souterraines suite à un recensement des indices de vides réalisé par le bureau d'études SAFEGE et intégré en annexe du rapport de présentation du PLU.

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

ARTICLE 1AU 1 - TYPES D'OCCUPATION OU UTILISATION DES SOLS INTERDITS

1.1 - Le stationnement des caravanes.

1.2 - Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes.

1.3 - L'ouverture et l'exploitation de carrières

1.4 - Les divers modes d'utilisation des sols soumis aux dispositions des articles du code de l'urbanisme, à l'exception des aires de stationnement ouvertes au public, des aires de jeux et de sports, et des exhaussements et affouillements de sol liés à l'urbanisation ou nécessaires aux équipements d'infrastructures.

1.5 - Les constructions à usage d'activité (commerciale, artisanale, industrielle, agricole, de bureau, de service, hôtelière, d'entrepôts commerciaux...), sauf celles prévues à l'article 2.

1.6 - Les petits hangars et garages individuels ne constituent pas des annexes des constructions existantes ou de nature à compromettre une utilisation rationnelle du sol, la salubrité et l'aspect des lieux avoisinants

1.7 - Les dépôts de ferrailles et de véhicules.

1.8 - Dans les secteurs 1AU indicés « r », toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites, sauf celles visées à l'article 2.

ARTICLE 1AU 2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS SOUMIS À CONDITIONS SPÉCIALES

2.1 - La réalisation d'un lotissement ou d'un permis groupé dès lors que seront réalisés les équipements nécessaires à ces constructions.

2.2 - La construction de logements.

2.3 - Pour des motifs techniques ou architecturaux, sans application des seuls articles qui rendraient l'opération impossible, et dès qu'il a été démontré, largement et explicitement, qu'il n'existe pas d'autres possibilités d'implantation :

- 2.3.1 - les adaptations mineures
- 2.3.2 - Les modifications et les extensions mesurées des constructions existantes,
- 2.3.3 - Les annexes jointives ou non de faible importance,
- 2.3.4 - La reconstruction sur place d'une construction détruite à la suite d'un sinistre y compris son extension mesurée,
- 2.3.5 - Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

2.4 - Les constructions à usage d'activités non nuisantes, n'engendrant pas pour le voisinage des dangers ou gêne occasionnées par le bruit, la poussière, les émanations d'odeurs, la fumée, la circulation, les risques d'incendie ou d'explosion.

2.5 - Dans le secteur 1AU indicés « r », seuls sont autorisés :

- 2.5.1 - les extensions mesurées des constructions existantes pour l'amélioration du confort des habitations, sous réserve que ces travaux n'aient pas pour effet d'augmenter le nombre de logements ainsi que leurs annexes de faible emprise, jointives ou non,
- 2.5.2 - les reconstructions après sinistre sauf si ce sinistre est lié à un effondrement du sol,
- 2.5.3 - les aménagements ayant pour objet de vérifier ou supprimer les risques,
- 2.5.4 - les voiries ou ouvrages techniques.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU 3 - ACCÈS ET VOIRIE

3.1 - Accès

- 3.1.1 - 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 et être adaptés à l'opération future.
- 3.1.2 - Ils doivent notamment être aménagés de telle manière que :
 - 3.1.2.1 - la visibilité soit suffisante,
 - 3.1.2.2 - les véhicules automobiles puissent entrer et sortir des propriétés sans avoir à effectuer de manœuvres sur la voirie.
- 3.1.3 - Un seul accès depuis la RD 919 sera autorisé pour l'ensemble de la zone 1AU située à l'Est du centre bourg.
- 3.1.4 - Un seul accès depuis la RD 7 sera autorisé pour l'ensemble de la zone 1AU située au Sud/Ouest du centre bourg.

3.2 - Voirie

- 3.2.1 - Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.
- 3.2.2 - Les voies en impasse et les carrefours doivent être aménagés de manière à permettre l'évolution des véhicules lourds.

ARTICLE 1AU 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

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

4.2 - Assainissement eaux usées : Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

4.3 - Assainissement eaux pluviales

4.3.1 - Les eaux pluviales seront gérées sur chaque parcelle : elles ne seront pas dirigées sur l'espace public et/ou chez les voisins.

4.3.2 - L'imperméabilisation doit être limitée et maîtrisée.

4.3.3 - La gestion interne des eaux pluviales des projets d'aménagement ou de construction répondra à une approche globale et intégrée selon un schéma d'aménagement d'ensemble de la zone, à soumettre à l'avis du Syndicat de Bassin Versant de l'Andelle et du Crevon.

4.3.4 - Les aménagements nécessaires au libre écoulement, ceux visant la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge du propriétaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4.3.5 - Dans tous les cas, les débits d'eaux pluviales sortant des opérations d'aménagement ou de constructions ne doivent pas constituer une aggravation des risques d'inondation en aval par rapport à la situation préexistante.

4.3.6 - Si la superficie de l'opération est inférieure à 1 hectare, le stockage des eaux ruisselées sur l'opération prendra en compte une pluie journalière décennale et une vidange par infiltration (selon test de perméabilité) ou avec un débit de fuite limité à 2 litres/seconde/hectare.

4.3.7 - Si la superficie de l'opération est supérieure à 1 hectare, la régulation des eaux pluviales prendra en compte une pluie locale centennale la plus défavorable selon un débit de fuite équivalent à 2 litres/seconde/hectare aménagé.

4.3.8 - S'il existe un réseau pluvial, seul le débit de fuite ou le trop plein du dispositif de régulation pourra y être raccordé.

4.4 - Electricité, téléphone et télédistribution : Les lignes de distribution d'énergie électrique basse tension, les lignes de communication téléphoniques, le réseau de télédistribution seront enterrés lorsque les opérations de construction nécessitent la réalisation de voies nouvelles.

ARTICLE 1AU 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Tout lotissement ou division de propriété doit être établi de telle sorte qu'il garantisse l'utilisation rationnelle des terrains environnants, préservant le caractère des sites et paysages et réservant en outre toute possibilité pour l'accès et l'assainissement éventuel des lots ultérieurs.

ARTICLE 1AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES

6.1 - Les constructions doivent observer un recul par rapport à la limite de propriété de 5 mètres minimum.

6.2 - Le long de la RD 919, les constructions devront observer un recul par rapport à la limite d'emprise de la voirie de 15 mètres minimum (cf. étude intégrée dans le rapport de présentation du P.L.U.).

ARTICLE 1AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

7.1 - Les constructions doivent être implantées :

7.1.1 - soit en limite séparative,

7.1.2 - soit à une distance minimale des limites séparatives égale à la moitié de la hauteur de la construction sans être inférieure à 3,50 m.

7.2 - Les constructions annexes seront implantées à 1,90 m minimum des fonds de parcelles.

ARTICLE 1AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales.

ARTICLE 1AU 9 - EMPRISE AU SOL

La projection verticale au sol de toutes les constructions, y compris les décrochements et les saillies, ne doit pas excéder 40% de la superficie du terrain.

ARTICLE 1AU 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1 - Les constructions ne doivent pas excéder un étage droit sur rez-de-chaussée, plus un comble aménageable, ni 6 m à l'égout de toiture.

10.2 - En cas de relief accidenté, la hauteur sera mesurée au milieu de la façade ayant vue sur rue et par rapport au terrain naturel.

ARTICLE 1AU 11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS

« Tout projet d'architecture d'expression contemporaine dérogeant aux règles suivantes sera recevable dès lors que cette architecture ne porte pas 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 ».

Généralités

11.1 - 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.

11.2 - Les annexes doivent être construites en harmonie de matériaux avec le bâtiment principal et être de préférence jointives ou reliées à lui par un mur ou une clôture végétale. Si elles sont séparées, leur implantation en limite séparative est recommandée.

11.3 - Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

Aspect

11.4 - Tant sur les bâtiments que sur les clôtures, les maçonneries doivent présenter des teintes en harmonie avec celles des matériaux rencontrés sur les bâtiments anciens.

Clôture

11.5.1 - Les clôtures sur rue peuvent être supprimées. Si elles sont maintenues, le soubassement en matériau opaque ne doit pas excéder 0,40 m de hauteur. Il peut être surmonté d'un dispositif à claire-voie (sauf en ciment moulé) accompagné d'une haie, l'ensemble ne devant pas excéder 1,50 m.

11.5.2 - Dans le secteur de zone 1AU_i, les clôtures devront être ajourées afin de permettre la libre circulation des eaux.

ARTICLE 1AU 12 - STATIONNEMENT DES VÉHICULES

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

12.2 - Il devra être prévu 2 places de stationnement par parcelle.

12.3 - Les portails devront être implantés avec un recul de 5 m par rapport à l'alignement, de manière à gérer une aire de manœuvre en dehors de l'espace public.

ARTICLE 1AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1 - Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations constituées d'essences locales.

13.2 - Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être traités en espaces verts d'agrément ou en jardins familiaux et ne peuvent être occupés par des dépôts même à titre provisoire.

13.3 - L'implantation des constructions nouvelles doit être choisie de façon à préserver la plus grande partie possible des plantations existantes de qualité.

13.4 - Les plantations d'alignement et les haies seront composées de végétaux d'essences locales.

13.5 - Une liste des végétaux d'essences locales est annexée au rapport de présentation.

13.6 - Les constructions doivent être accompagnées d'un arbre par fraction de 200 m² de parcelle.

SECTION III - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Pour toutes les constructions, le COS est fixé à 0,3.