

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE **AUf**

Qualification de la zone

La zone AUf est une zone à vocation **principale**, d'activités de commerces et d'artisanat. **Quelques constructions à usage d'habitation pourront y être implantées, de façon minoritaire**. Elle est la continuité de la partie commerciale de la zone Ub sur la route de Dieppe. Du fait de l'insuffisance des réseaux, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou une révision du PLU.

NB : la zone comporte des terrains pour lesquels des risques naturels ont été identifiés. Les terrains font l'objet d'une réglementation particulière énoncée à la fin du présent document dans le chapitre 'prescriptions complémentaires au règlement graphique'.

SECTION 1 – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article AUf-1 : Occupations et utilisation du sol interdites

- 1.1. Le remblaiement des mares.
- 1.2. Toutes installations publiques ou privées soumises à autorisation ou à déclaration, en vertu de la loi n° 76-663 du 19 juillet, relative aux installations classées pour la protection de l'environnement, lorsqu'elles engendrent des nuisances incompatibles avec la santé et l'environnement urbain existant et à venir.
- 1.3. Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes, tels que décrits à l'article R.421.19 alinéas c/ et d/ du Code de l'Urbanisme.
- 1.4. Les alignements sur rue de garages individuels en batterie (plus de deux), sauf s'ils sont intégrés à un immeuble et les garages collectifs de caravanes.
- 1.5. Les divers modes d'utilisation du sol soumis aux dispositions de l'article R.421.19 alinéa h/ du code de l'urbanisme à l'exception des aires de jeux ou de sports ouvertes au public, aux dispositions de l'article R.421.19 alinéa j/ à l'exception des aires de stationnement ouvertes au public et aux dispositions de l'article R.421.19 alinéa k/ à l'exception des exhaussements et affouillements de sol nécessaires à l'urbanisation ou liés aux équipements d'infrastructures.

- 1.6. Les lignes aériennes de quelque nature que ce soit, pour toute création de nouvelles voiries.
- 1.7. Les constructions destinées à un usage agricole.

Article AUf-2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Peuvent être autorisées :

- 2.1. Les établissements à usage d'artisanat ou de commerce assurant toute garantie de protection contre les nuisances (protection de bruit, émission de vapeurs, fumées, odeurs, pollution de l'eau) qui seront suffisamment faible pour être compatible avec l'environnement contigu. **Les constructions à usage d'habitation, en faible proportion.**
- 2.2. Les constructions et installation nécessaires aux des services publics ou d'intérêt collectif.
- 2.3. **Sont autorisées** à déroger aux règles générales de la section 2 (à condition qu'une règle particulière y soit mentionnée), les constructions suivantes :
- L'extension mesurée (inférieures ou égales à 20% de la SURFACE DE PLANCHER et de l'emprise au sol) des bâtiments existants.
 - Les annexes jointives où non de faible importance (inférieures ou égales à 20% de la SURFACE DE PLANCHER et de l'emprise au sol) des bâtiments existants.
 - La reconstruction à l'identique (même volumétrie et même SURFACE DE PLANCHER), d'un bâtiment détruit à la suite d'un sinistre, y compris son extension mesurée sauf si celui-ci à pour origine un phénomène géologique ou d'inondation.
 - Les constructions et installation nécessaires aux des services publics ou d'intérêt collectif.

SECTION 2 – Conditions de l'occupation du sol

Article AUf-3 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

3.1 Accès

- 3.1.1. Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.
- 3.1.2. Toute construction ou installation doit être desservie par une voie publique ou privée, rue ou chemin dont les caractéristiques correspondent à sa destination, défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, etc....., conformément aux prescriptions techniques imposées par les services concernés.

3.1.3. La destination et l'importance des constructions ou installations nouvelles, doivent être compatibles avec la capacité de la voie publique qui les dessert directement ou par laquelle elles ont accès.

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 et de collecte des ordures ménagères.

3.2.2. 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.

3.2.3. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

3.2.4. L'emprise des voies privées nouvelles (chaussée + accotements) ne pourra être inférieure à 9 m.

3.2.5. Les voies en impasse sont interdites.

Article AUf-4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

4.1. Eau potable

4.1.1. Toute construction, installation ou aménagement avec changement de destination nécessitant une alimentation en eau, doit être raccordé au réseau public de distribution d'eau potable par des canalisations souterraines, de caractéristiques suffisantes, notamment pour la défense contre l'incendie.

4.2. Assainissement eaux usées

4.2.1. Toute construction, installation ou lotissement le nécessitant, doit être raccordé au réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques (système séparatif ou unitaire) et la réglementation en vigueur.

4.3. Assainissement eaux pluviales

4.3.1. 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 doivent être régulées par des dispositifs adaptés (bâche de stockage-régulation, drains d'infiltration, ...). Sauf impossibilité technique, l'infiltration des eaux doit être privilégiée.

Dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, les dispositifs de gestion des eaux pluviales, doivent être **dimensionnés sur la base au minimum des évènements pluviométriques centennal et le débit rejeté doit être limité au maximum à 2L/s/ha.**

En tout état de cause, l'ensemble des dispositifs doit être conforme à la réglementation en vigueur à la date du dépôt du permis de construire.

4.4. Autres réseaux

- 4.4.1. Pour toute construction nouvelle, quelle qu'elle soit, les raccordements aux réseaux seront enterrés.

4.5. Autres réseaux

- 4.5.1. Pour toute construction nouvelle, quelle qu'elle soit, les raccordements aux réseaux seront enterrés.
- 4.5.2. Toute construction et installation le nécessitant, doit être raccordé au réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques (système séparatif ou unitaire).

Article AUf-5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Il n'est pas fixé de prescription particulière.

Article AUf-6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- 6.1. En dehors des espaces urbanisés de la commune, les dispositions de l'article L. 111.1.4 du Code de l'Urbanisme s'appliquent.
- 6.2. Les constructions doivent être implantées à une distance des limites d'emprise des voies publiques ou privées, au moins égale à la moitié de leur hauteur et jamais inférieure à 10 m.
- 6.3. Pour les constructions situées en bordure de la RD 151, la distance fixée ci-dessus est portée à 15 m.
- 6.4. Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions telles que guérites et bureaux de gardiens, ni aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, qui pourront être implantées à une distance au moins égale à la moitié de leur hauteur et jamais inférieure à 5 m, ou 10 m si elles sont situées en bordure de la RD 151.

Article AUf-7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- 7.1. Toute construction nouvelle doit être implantée en recul par rapport à la limite séparative, à une distance comptée horizontalement de tout point de cette construction au point de la limite parcellaire qui en est la plus rapprochée, au moins égale à la moitié de sa hauteur ($L \geq H/2$) sans être inférieure à 4 m.

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

Il n'est pas fixé de prescription particulière.

Article AUf-9 : Emprise au sol des constructions

Pour toute nouvelle construction, le coefficient d'emprise au sol est fixé à 50% maximum de la superficie totale de l'unité foncière.

Article AUf-10 : Hauteur des constructions

10.1. La hauteur maximale hors tout de toutes nouvelles constructions ne doit pas excéder 10 mètres maximum mesuré à partir du point le plus haut du terrain naturel à l'aplomb de la construction jusqu'au faîtage de la toiture.

Article AUf-11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement des abords

11.1. Intégration des constructions dans le paysage

11.1.1. Le permis de construire peut être refusé, ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier et de leurs abords, sont de nature à porter atteinte au site et aux paysages (article L421.6 du Code de l'Urbanisme).

11.1.2. Le traitement des éléments de superstructure (cheminée, ventilation, capteurs solaires, dispositifs d'éoliennes etc...) sera réalisé en harmonie avec la construction qui les porte.

11.1.3. Lorsqu'elles seront placées sur l'enveloppe du bâtiment, les enseignes commerciales ou publicitaires ne dépasseront pas le point haut des acrotères ou des faîtages du bâtiment.

11.2. Aspect extérieur des constructions

- Les constructions de quelque nature qu'elles soient, y compris les annexes, doivent respecter le caractère de leur environnement et l'image de marque de la zone d'activité déjà réalisée.
- Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit. Les enduits ou peintures imitant des matériaux, tels que faux moellons, fausses briques, faux pans de bois ou faux marbre, sont interdits.

11.2.1. Aspect

Les bardages métalliques seront à ondes horizontales et de faible amplitude.

11.2.2. Toitures

Les matériaux de toiture doivent être de teinte sombre et d'aspect non brillant.

11.2.3. Clôture, murs, portails

- Les clôtures constituées de panneaux de béton préfabriqués apparents entre poteaux de béton ou d'un matériaux nu destiné à être recouvert d'un revêtement ou d'un enduit, sont interdits.

Article AUf-12 : Aires de Stationnement

- 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 de circulation.
- 12.2.** Les aires de stationnement sont notamment exigées à raison d'un minimum de :
- Activités économiques : 1 place par emploi et nombre de places suffisants pour les visiteurs, livreurs et poids lourds
 - Hébergement hôtelier : 1 place par chambre
 - Commerces : 1 place pour 100 m² de surface de vente, non comprises les surfaces de stationnement des poids lourds.
 - Autres constructions : 1 place par tranche de 30 m² de Surface de plancher.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

- 12.3.** Des espaces de stationnement des deux roues correspondant aux besoins doivent intégrer les constructions de locaux d'activités à raison d'un minimum d'1 place pour 5 salariés.
- 12.4.** 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 handicapées et aux personnes à mobilité réduite, et notamment celles mentionnées à l'article 3 du décret n°99-756 concernant le nombre de places.

Article AUf-13 : Espaces libres et plantations

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être traités en espaces verts d'agrément et ne peuvent être occupés, même à titre provisoire, par des dépôts d'objets, emballages, matériaux et matériels de rebut.

Les arbres de haute tige doivent être conservés ou remplacés.

- 13.1.** pourcentage d'espaces verts :
- pour toute construction nouvelle, la surface aménagée en espace vert ne pourra être inférieure à 20% de la surface non bâtie de la propriété.
 - pour toute extension de construction existante, 10% minimum de la surface non bâtie de la propriété devra être aménagée en espaces verts.

13.2. composition des espaces verts :

- couverture végétale au sol, de gazon ou de plantes couvrantes,
- arbres de haute tige, à raison d'1 arbre minimum pour 200 m² d'espaces verts,
- arbustes d'essences diverses, à raison d'1 arbuste pour 50 m² d'espaces verts
- haies champêtres composées d'essences diverses

13.3. Parcs de stationnement :

Les parcs de stationnement publics ou privés, à l'air libre, accueillant plus de 8 places de stationnement, doivent faire l'objet d'une composition paysagère, sous forme de haie ou de brise vent.

Les dispositions minimales de plantation sont les suivantes :

- plantation d'au moins 1 arbre à haute tige pour 4 places de stationnement
- plantation d'au moins 1 arbuste pour 1 place de stationnement

13.4. Limites de parcelles :

Les limites des parcelles jouxtant les zones A doivent être plantées d'un rideau d'arbres ou d'arbustes d'essence locale.

SECTION 3 – Possibilité maximale d'occupation du sol

Article AUf-14 : Coefficient d'Occupation du Sol

Il n'est pas fixé de COS dans la zone AUf.