

## Chapitre 4 : Dispositions applicables aux zones à urbaniser

### Zone AU

Extrait du rapport de présentation :

La zone AU est destinée à accueillir des projets d'urbanisation nouvelle, localisés dans une logique de complément de l'enveloppe urbaine.

Cette zone comprend trois secteurs :

- AUm : à vocation mixte (habitat, équipement, commerce, activité)
- AUi : à vocation économique
- AU : à vocation principale d'habitat

### Destinations des constructions, usage des sols et natures d'activités

#### Article AU1 - Interdiction et limitation de certains usages et affectation des sols, constructions et activités

##### 1.1. Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits

Dans l'ensemble de la zone AU, sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- A l'exception des zones AUi, l'implantation des installations classées pour la protection de l'environnement sauf celles indiquées à l'article AU1.2,
- Les constructions ou installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec la sécurité ou la salubrité publique,
- Les campings, stationnement de caravanes constituant un habitat permanent, garage collectif de caravanes,
- Les décharges ainsi que les dépôts à l'air libre.

Dans les secteurs AUm et AU sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions industrielles
- Les constructions d'entrepôt,
- Les dépôts de véhicules à l'air libre.

Dans le secteur AU<sub>i</sub>, sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage d'habitat, d'hébergement et de logement, sauf si elles sont directement liées et nécessaires à la surveillance ou au gardiennage des activités présentes dans la zone,
- Les exploitations forestières.

### **1.2. Types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés sous conditions**

**Dans l'ensemble des zones AU**, sont autorisées, sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les équipements d'intérêt collectif et services publics,
- L'implantation, l'extension ou la modification des installations classées pour la protection de l'environnement, à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des futurs habitants ou des usagers des constructions,
- Les exhaussements et affouillements du sol, à condition qu'ils contribuent à l'amélioration de l'environnement et de l'aspect paysager, ou qu'ils soient rendus nécessaires pour la recherche ou la mise en valeur d'un site ou de ses vestiges archéologiques, pour la réalisation d'ouvrage hydraulique, ou pour des raisons fonctionnelles ou de raccordement aux réseaux,
- Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU, régulièrement autorisées, qui ne respecteraient pas les règles du présent PLU, sont néanmoins autorisés, à condition que ces travaux n'aggravent pas le non-respect des règles du PLU :
  - Les extensions mesurées du bâti existant,
  - Les surélévations, au maximum dans la limite des murs existants,
- En cas de présence de cavités souterraines, les extensions mesurées, la mise en conformité des activités et l'amélioration du confort des habitations existantes, à condition de respecter les « contraintes liées à la présence de cavités souterraines », inscrites dans les dispositions communes à toutes les zones.
- Les nouvelles constructions à vocation commerciale et artisanale ainsi que les nouvelles annexes sont autorisées à condition que :
  - la surface de vente ne soit pas supérieure à 200m<sup>2</sup>, uniquement sur les communes d'Auzebosc, Les Hauts-de-Caux, Saint-Clair-sur-les-Monts, Touffreville la Corbeline, Ecalles-Alix, Ecretteville-les-Baons, Hautot-Saint-Sulpice, Bois Himont, Baons-le-Comte, Hautot-le-Vatois, Roquefort, Carville-la-Folletière et Mesnil-Panneville ;
  - la surface de vente ne soit pas supérieure à 500m<sup>2</sup>, uniquement sur les communes d'Allouville-Bellefosse, Saint-Martin de l'If et Croix-Mare.

**Dans la zone AU<sub>i</sub>**, sont autorisées, sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les activités industrielles et artisanales, à condition qu'elles ne génèrent pas de nuisances pour les habitations proches.

## Article AU2 - Mixité fonctionnelle et sociale

Voir dispositions communes à toutes les zones.

Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

## Article AU3 - Volumétrie et implantation des constructions

### 3.1. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Sauf disposition graphique spécifique, l'implantation des constructions se fera à l'alignement ou en retrait du domaine public.

#### Dispositions particulières :

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif.

### 3.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions devront être édifiées soit en limite séparative soit en retrait.

En cas de retrait d'une limite séparative, la distance entre les constructions (constructions principales et annexes) et la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la hauteur au faitage avec un minimum de 3m en cas de façade aveugle et 5m en cas de façade avec baies.

#### Dispositions particulières :

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif.

Des implantations différentes sont autorisées dans les cas suivants :

- Pour assurer la préservation d'une composante végétale identifiée au plan de zonage (arbre remarquable, haie, bois, etc.) ou d'un élément de patrimoine identifié au plan de zonage,
- Pour permettre l'extension d'une construction existante implantée différemment des règles définies ci-dessus dès lors que cette extension est réalisée dans la continuité de la construction existante ou selon un recul supérieur à celle-ci,
- Pour l'intégration de dispositifs techniques (antennes, dispositifs de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, accès terrasses, dispositifs liés à la sécurité ou à la production d'énergie, etc.).

L'implantation des annexes se fera à l'alignement par rapport à la limite de l'emprise publique ou en retrait de 1 mètre minimum.

### **3.3. Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété**

Non réglementé.

### **3.4. Emprise au sol**

Non réglementé.

### **3.5. Hauteur des constructions**

#### **Dans les zones AU et AUm**

La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder : 12 mètres au faîtage. En cas de toitures terrasses, la hauteur ne doit pas dépasser un étage droit sur rez-de-chaussée (R+1) et 8m à l'éacrotère.

#### **Dans le secteur AUi**

La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder : 15 mètres de hauteur totale

## **Article AU4 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

### **4.1. Caractéristiques des façades, des toitures et des clôtures**

*Voir dispositions communes à toutes les zones auxquelles s'ajoutent les dispositions suivantes :*

#### **4.1.1. Toiture**

Les toitures des constructions principales doivent présenter des pentes comprises entre 30° et 50° et posséder un débord de toiture d'au moins 20 cm, sauf en cas d'implantation en limite séparative.

Pour les constructions à usage d'habitat, les toitures terrasses sont interdites, sauf pour les habitations n'excédant pas R+1.

Les toitures en courbe sont autorisées, sous réserve d'une bonne intégration paysagère et architecturale au site et de l'utilisation de matériaux de qualité.

Les toitures monopentes pour les nouvelles constructions ne sont pas autorisées.

Les toitures monopentes sont autorisées uniquement pour les extensions et les annexes contiguës à une construction principale existante.

Les toits terrasses sont autorisés pour les annexes et extensions dont l'emprise au sol correspond à 30% maximum de la surface de plancher de la construction principale.

Des pentes de toiture différentes sont autorisées pour les constructions à usage d'industrie.

Des pentes de toitures plus faibles pour les annexes pourront être autorisées.

#### **4.1.2. Clôture**

La hauteur maximum des clôtures est limitée à 1,80 mètre sur limite séparative et 1,60 mètre sur limite d'emprise publique, ou 1,80 mètres sur limite d'emprise publique pour une haie végétale.

Les clôtures pleines sont autorisées jusqu'à 0,5 mètre de hauteur, uniquement en cas d'utilisation de matériaux pleins traditionnels (de type silex, briques, ...)

Dans les secteurs AUm et AU, les clôtures en interface avec les zones agricoles ou naturelles devront être végétales, doublées ou non d'un grillage.

Les coffrets de comptage, boîte à lettre ou autres dispositifs similaires doivent être soigneusement intégrés à ces clôtures.

La règle de hauteur des clôtures ne s'applique pas à la reconstruction des murs de clôtures en matériaux pleins traditionnels (de type silex, briques, ...) ou à leur prolongement avec les mêmes caractéristiques (hauteur, matériaux, ...).

Pour les équipements d'intérêt collectifs et services publics, les commerces et activités de service et les autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires, la hauteur des clôtures et les matériaux utilisés pourront s'adapter au contexte urbain au sein duquel s'insère l'équipement ou l'activité. La hauteur maximale des clôtures ne devra pas excéder 2m.

#### **4.2. Performances énergétiques**

*Voir dispositions communes à toutes les zones auxquelles s'ajoutent les dispositions suivantes :*

##### **Secteur de majoration du volume constructible pour l'exemplarité énergétique ou environnementale**

Dans toutes les zones AU, au titre de l'article R151-42 du Code de l'Urbanisme, les constructions satisfaisant aux critères de performance d'exemplarité énergétique ou environnementale exposées à l'article R111-21 du Code de la construction et de l'habitation, bénéficient d'une majoration du volume constructible limité à un bonus de constructibilité de 10% supplémentaire de surface de plancher pour les opérations intégrant des dispositifs d'énergie renouvelable.

#### **4.3. Performance environnementale globale**

*Voir dispositions communes à toutes les zones.*

#### **4.4. Risques naturels sur le territoire**

*Voir dispositions communes à toutes les zones.*

#### **4.5. Patrimoine bâti à protéger, au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme**

*Voir dispositions communes à toutes les zones.*

## Article AU5 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

### 5.1. Traitement des espaces libres

Les espaces libres de toute construction doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et participant à l'amélioration du cadre de vie, à la gestion de l'eau pluviale et au maintien d'espaces fonctionnels pour la biodiversité.

Il sera planté au minimum un arbre ou un bosquet pour 300m<sup>2</sup> de terrain.

Pour assurer la cohérence et l'insertion des nouvelles zones dans l'environnement et maintenir des continuités écologiques, les limites séparatives des parcelles des zones AU avec les zones agricoles et naturelles devront être plantées.

Pour ces espaces, le choix des essences doit être lié au caractère de l'espace (dimension, vocation). Les espèces végétales envahissantes (de type Renouée du Japon, Griffes de Sorcière, Berce du Caucase, etc.) sont interdites. Les essences locales seront à privilégier (cf liste en annexe).

Il sera recherché une valorisation des végétaux existants notamment les arbres de haute tige et arbustes, à l'exception des zones de comblement de cavités et des espaces nécessaires à la réalisation de ces travaux.

Un traitement perméable des voiries, des dessertes et des aires de stationnement doit être privilégié (sablage, dallage, pavage ...) aux bitumes et enrobés. Les aires de stationnement devront contribuer à la qualité des espaces notamment par l'emploi de plantations d'accompagnement.

### 5.2. Part minimale de surfaces non imperméabilisées

**Pour toutes les occupations et utilisations du sol autorisées à l'article 1.2 de la présente zone, hors constructions nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics :**

- En zone AUi, 20% minimum de la surface de l'unité foncière doivent être traités en espaces verts. Ces espaces verts peuvent être décomposés de la manière suivante :
  - 10% de la surface de l'unité foncière en espace de pleine terre.
  - 10% de la surface de l'unité foncière restante pourront être traités en espaces verts d'agrément en appliquant les coefficients de végétalisation suivants :
    - 1 pour les espaces verts de pleine terre ;
    - 0,5 pour les espaces verts sur dalles comprenant au moins 0,80 m de terre végétale, ou les toitures végétalisées, ou les surfaces semi-ouvertes (pavés drainants, stabilisés, parkings perméables...),
    - 0 pour les surfaces imperméabilisées.

- En zones AU et AUm, 40% minimum de la surface de l'unité foncière doivent être traités en espaces verts. Ces espaces verts peuvent être décomposés de la manière suivante :
  - 30% de la surface de l'unité foncière en espace de pleine terre.
  - 10% de la surface de l'unité foncière restante pourront être traités en espaces verts d'agrément en appliquant les coefficients de végétalisation suivants :
    - 1 pour les espaces verts de pleine terre ;
    - 0,5 pour les espaces verts sur dalles comprenant au moins 0,80 m de terre végétale, ou les toitures végétalisées, ou les surfaces semi-ouvertes (pavés drainants, stabilisés, parkings perméables...),
    - 0 pour les surfaces imperméabilisées.

## **Article AU6 – Stationnement**

*Voir dispositions communes à toutes les zones.*

## Équipement et réseaux

### **Article AU7 – Desserte par les voies publiques ou privées**

*Voir dispositions applicables à toutes les zones.*

### **Article AU8 – Desserte par les réseaux**

*Voir dispositions applicables à toutes les zones.*