

Dispositions particulières applicables aux  
ZONES A URBANISER

## Zone AUR

*Les zones AUR sont destinées à accueillir une urbanisation à vocation majoritairement résidentielle.*

*Les zones AUR font l'objet d'une orientation d'aménagement au titre de l'article L123-1 du Code de l'Urbanisme. Les autorisations d'urbanisme doivent être compatibles avec cette orientation d'aménagement.*

**Avertissement :** il convient de se référer au règlement du PPRT de Port-Jérôme pour disposer de l'ensemble des principes et mesures applicables aux autorisations d'urbanisme déposées sur cette zone. Le PPRT est une servitude d'utilité publique, constituant une pièce annexe du PLU depuis l'arrêté municipal du 07/08/2014

### ARTICLE AUR1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les constructions et installations autres que celles mentionnées à l'article AUR2

Dans une bande de 10 m de part et d'autre de l'axe d'écoulement principal sont interdites :

- Toutes les occupations nouvelles, à l'exception de celles autorisées à l'article AUR 2

### ARTICLE AUR2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

- Les constructions à usage d'habitation, à condition du respect des principes figurant dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation
- Les constructions et installations destinées à l'artisanat, au commerce ou aux bureaux, la création, l'extension et la modification des installations classées pour la protection de l'environnement sont autorisées, à condition :
  - qu'elles soient compatibles par leur fonctionnement, avec le caractère à dominante résidentielle de la zone,
  - et que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances ou risques pour le voisinage (nuisance (livraison, bruit,...), incendie, explosion, ...),
  - et que les nécessités de leur fonctionnement soient compatibles avec les infrastructures existantes.
- La surface des commerces de proximité ne doit pas excéder 300 m<sup>2</sup> de surface de vente,
- Les affouillements et exhaussements de sol sont autorisés à condition que leurs réalisations soient liées :
  - aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone,
  - ou à des aménagements paysagers,
  - ou à des aménagements hydrauliques,
  - ou à des travaux d'infrastructure routière, de transport collectif, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public,
  - ou qu'elles contribuent à la mise en valeur du paysage, d'un site ou d'un vestige archéologique.
- Les constructions et les extensions à vocation d'entrepôt sont autorisées à condition :
  - qu'elles ne constituent pas la destination principale du terrain,

Dans une bande de 10 m de part et d'autre de l'axe d'écoulement principal repéré par l'étude hydraulique et identifiée aux documents graphiques, seules sont autorisées:

- Les extensions mesurées (20 % de la surface de plancher et de l'emprise au sol existantes, avec un seuil maximum de 25 m<sup>2</sup> si l'application du ratio conduit à une extension inférieure à celui-ci) des constructions existantes à condition d'avoir un niveau de plancher bas surélevé de 30 cm par rapport à la cote du terrain naturel, sans sous-sol.
- Les annexes de faible volume, jointives ou non, d'une emprise au sol maximum de 25 m<sup>2</sup>
- La reconstruction à l'identique des constructions existantes détruites par sinistre, à la condition que ce sinistre ne soit pas imputable aux risques liés à l'écoulement des eaux.

**ARTICLE AUR3 : ACCES ET VOIRIE**

- Les caractéristiques des accès et de la voirie doivent répondre à des conditions satisfaisantes de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères....

**ARTICLE AUR4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Les réseaux d'eau, d'assainissement, d'électricité devront avoir des caractéristiques suffisantes pour répondre aux besoins des constructions susceptibles d'être desservies par les réseaux.

- Eau potable : Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau devra être raccordée au réseau public
- Eaux usées :
  - Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement. L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement conforme à la législation en vigueur et aux prescriptions de l'autorité compétente en matière d'assainissement.
- Eaux pluviales :
  - Les eaux pluviales en provenance des parcelles privatives doivent être traitées prioritairement sur l'unité foncière. La qualité des eaux non rejetées dans le réseau collecteur doit être compatible avec le milieu naturel.
  - Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale, non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et/ou au titre du code de l'environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.
  - Les eaux de voirie sont collectées et raccordées au réseau public s'il existe, ou évacuées dans un bassin de rétention ou d'infiltration.
- Electricité – Télécommunications :
  - La création, ou l'extension des réseaux de distribution d'électricité, de téléphone, de télécommunications (téléphone, réseau câblé ou autre ...) ainsi que les raccordements sont souterrains et regroupés sous trottoir.

**ARTICLE AUR5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

- Non règlementé

**ARTICLE AUR6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

- Les constructions devront être implantées:
  - Soit à l'alignement de fait des constructions existantes
  - Soit à 3 mètres minimum de la limite des voies et emprises publiques
  - Soit, uniquement pour les extensions mesurées des bâtiments existants et les annexes jointives ou non inférieures à 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, à une distance minimale de 50 cm de l'emprise publique, à condition de ne pas porter préjudice au bon fonctionnement de la circulation.
  - Soit, uniquement pour les ouvrages techniques et équipements nécessaires aux services publics et services d'intérêt général, à une distance minimale de 50 cm de l'emprise publique.

**ARTICLE AUR7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

- Les constructions devront être implantées :
  - Soit en limite séparative
  - Soit à une distance au moins égale à la moitié de leur hauteur à l'égout de toiture sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
  - Soit, uniquement pour les extensions mesurées des bâtiments existants et les annexes jointives ou non inférieures à 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, à une distance minimale de 50 cm de la limite séparative, à condition de ne pas porter préjudice au bon fonctionnement de la circulation.
  - Soit, uniquement pour les ouvrages techniques et équipements nécessaires aux services publics et services d'intérêt général, à une distance minimale de 50 cm de la limite séparative.

**ARTICLE AUR8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

- Non règlementé

**ARTICLE AUR9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

- Non règlementé

**ARTICLE AUR10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

- La hauteur se mesure :
  - à partir du sol naturel existant avant les travaux,
  - jusqu' au faîtage, ou à l'acrotère en cas de toiture terrasse.
- Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures de faible emprise sont exclus du calcul de la hauteur
- La hauteur maximale des constructions est limitée à 9 mètres au faîtage ou à 6 mètres à l'acrotère.
- La hauteur maximale des constructions destinées à l'artisanat, au commerce ou au bureau est limitée à 10 mètres au faîtage ou à 7 mètres à l'acrotère.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques et équipements nécessaires aux services publics et services d'intérêt général

**ARTICLE AUR11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

- Conformément à l'article R111-27 du Code de l'Urbanisme : « le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation 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. »

***Les constructions neuves à usage d'habitation et leurs annexes :***

- Les constructions neuves devront de manière générale rechercher une intégration harmonieuse dans le bâti existant.

**Façade :**

- L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings) est interdit sauf s'il s'intègre dans une composition architecturale d'ensemble.
- Les murs-pignons doivent être traités en harmonie avec les façades principales.

- Les couleurs à privilégier pour les bâtiments devront s'apparenter à celles des constructions environnantes.
- Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres et autres dispositifs liés à la desserte par les réseaux doivent être dissimulés dans l'épaisseur ou la composition de la façade, ou de la clôture. Leur aspect doit être intégré harmonieusement aux constructions.

#### Toiture :

- Dans le cas de toitures à pentes, à l'exception des annexes (abris de jardin, garages, vérandas, ...) et d'extensions inférieures à 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, leur pente doit être supérieure ou égale à 40°.
- Toutefois, des pentes de toiture identiques à celles de la construction principale sont autorisées lorsque celles-ci sont inférieures à 40°.
- Les toitures terrasses sont autorisées.
- Les toitures de type tôle ondulée sont interdites.
- Les matériaux de couverture seront de même teinte que ceux des constructions environnantes.

#### Extensions :

- Les extensions et les constructions annexes devront être réalisées en harmonie avec les bâtiments existants ou principaux ;
- Le matériau de couverture sera d'aspect similaire à celui de la construction principale en cas d'extension.

#### Vérandas et abris de jardins :

- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux vérandas et aux abris de jardins qui devront néanmoins s'intégrer de façon harmonieuse à l'environnement bâti et naturel.

*Dans la mesure où celle-ci s'intègre de façon harmonieuse dans le paysage environnant, des dispositions différentes pourront être autorisées soit :*

- *Dans le cadre d'une conception répondant à une création architecturale*
- *Afin de favoriser l'utilisation des énergies renouvelables et l'habitat écologique*
- *Pour la réalisation d'ouvrages techniques et équipements nécessaires aux services d'intérêt général*

#### **Les clôtures :**

- La hauteur des clôtures ne doit pas excéder 2 mètres.
- Les clôtures devront être traitées avec soin et en harmonie avec le volume principal édifié sur la parcelle.
- En bordure de l'espace naturel ou agricole, les clôtures devront prendre un aspect de haies vives bocagères locales.

#### **Les éléments techniques :**

- Les antennes paraboliques doivent être intégrées au site par tous moyens adaptés de manière à en réduire l'impact visuel depuis la voirie ouverte à la circulation publique, et ne pas dépasser du faîtage.
- Les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles, ...), intégrés de façon harmonieuse à la construction, sont autorisés en façade ou en toiture.
- Les autres éléments, tels que les climatiseurs, visibles depuis l'extérieur, doivent être intégrés à la construction :
  - soit en étant placés sur la façade non visible depuis la voirie,
  - soit, à défaut, en les habillant d'un coffret technique en harmonie avec la façade sur rue.
- Les installations techniques, telles que les escaliers, doivent être incorporés à la construction.

**ARTICLE AUR12 : STATIONNEMENT**

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques.
- Une aire de stationnement pour les vélos sera aménagée lors de la construction d'équipements ou services collectifs

**ARTICLE AUR13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

- Les plantations existantes doivent être maintenues dans la mesure du possible, ou remplacées par des plantations d'essences locales.
- Les installations créant des nuisances esthétiques devront être entourées de haies végétales d'essences locales afin d'assurer leur intégration dans le paysage.
- Les surfaces libres de constructions doivent être végétalisées et non imperméabilisées sur au moins 50% de leur surface. Les aménagements seront conçus de façon à limiter l'imperméabilisation des sols par l'utilisation de matériaux perméables ou toute autre technique favorisant la pénétration des eaux.
- En bordure de l'espace naturel ou agricole, un nouveau brise-vent constitué de végétaux d'essences locales doit être créé.
- Les arbres et les arbustes doivent être principalement d'essence locale (voir liste non exhaustive réalisée par le Parc Naturel Régional des Boucles de la Seine Normande)

**ARTICLE AUR14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

- Non règlementé

**ARTICLE AUR15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

- Pour toute construction, la recherche en matière d'énergies renouvelables et de gestion de l'eau est encouragée. Ces dispositifs devront faire l'objet d'une insertion paysagère et respecter les dispositions du présent règlement.
- En cas de travaux d'isolation extérieure sur une construction existante, le choix des matériaux privilégie leur adaptation à la construction d'origine, ainsi que leur esthétique.

**ARTICLE AUR16 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS NUMERIQUES**

- Tout nouvel aménagement de voirie doit prévoir les installations nécessaires à une desserte du réseau de communications numériques.