

ZONE 1AUR

La zone 1AUR couvre des secteurs à urbaniser destinés à l'accueil d'habitat et à la périphérie desquels les voies publiques et réseaux ont une capacité suffisante pour desservir l'ensemble de ces secteurs.

Pour être constructible, chaque secteur doit faire l'objet de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble et respecter les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone définies dans les orientations d'aménagement et de programmation.

La zone 1AUR comprend deux secteurs :

1. Un secteur situé à l'Est du bourg, en continuité de la résidence des Terres du Château
2. Un secteur situé au lieu-dit d'Asselimbosc et formant une poche vide et non bâtie dans une zone construite proche de la ville d'Yvetot.

Rappel sur l'appréciation des règles d'urbanisme pour les projets de lotissement ou de permis groupé valant division

Article R. 123-10-1 du Code de l'Urbanisme:

« Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose. »

En vertu de cette disposition du Code de l'Urbanisme, le présent règlement s'oppose à ce que les règles d'implantation des constructions (article 6; 7 et 8) s'appliquent au terrain d'assiette de l'opération. Par conséquent, les dispositions des articles 6, 7 et 8 du présent règlement s'appliquent aux terrains issus de la division de lots d'un lotissement ou d'un permis groupé valant division. Les règles d'urbanisme seront appréciés lot par lot.

ARTICLE 1AUR 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- 1.1 Toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles visées à l'article 1AUR 2.
- 1.2 Les remblaiements et exhaussements de sols sauf ceux visés à l'article 2.
- 1.3 Les affouillements sauf ceux visés à l'article 2.
- 1.4 La démolition totale ou partielle des constructions, secteurs ou éléments repérés aux documents graphiques en application de l'article L. 123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme
- 1.5 Le remblaiement des mares ou la suppression de tout obstacle naturel aux ruissellements (haies, talus, ...).

CAS PARTICULIERS**Les secteurs soumis à un aléa de risque naturel**

Les secteurs d'aléas (inondation, effondrement de cavités souterraines) sont repérés sur le plan des risques (annexe du règlement) qui a été établi d'après :

- 1- l'étude hydraulique réalisée par le bureau INGETEC INGENIERIE en septembre 2008
- 2- la mise à jour du recensement des indices de cavités souterraines réalisée par le bureau INGETEC INGENIERIE en janvier 2016.

Afin de prendre en compte les risques naturels, et dans l'attente de l'approbation du PPRI du bassin versant de la Rançon et de la Fontenelle, toutes les occupations et utilisations du sol dans les secteurs d'aléas sont interdites sauf celles indiquées à l'article 2. Sont notamment interdits :

- ✓ dans les secteurs soumis à un risque d'inondation, la réalisation de sous-sols et la suppression des haies talus, fossés, mares et bassins.
- ✓ dans le cas où l'accès au terrain est situé au droit d'un effondrement ou dans le périmètre d'un indice de cavité souterraine avérée (marnière visitée avec caméra ou physiquement), la réalisation de toute nouvelle construction.
- ✓ dans le cas où l'accès au terrain est situé dans une zone de suspicion de cavité (dans une parcelle napoléonienne par exemple), la réalisation d'Etablissement Recevant du Public (excepté s'il existe un accès secondaire situé hors zone de risque auquel cas le projet peut être autorisé)

ARTICLE 1AUR 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisés sous conditions :

- 2.1 Toute construction et toute opération d'aménagement d'ensemble à usage d'habitation selon les principes définis dans les orientations d'aménagement et de programmation et sous réserve que les équipements nécessaires et consécutifs à l'opération soient pris en charge par l'aménageur.
- 2.2 Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- 2.3 Les constructions destinées au commerce de détail, à l'artisanat, aux bureaux, à l'hébergement hôtelier compatibles avec la proximité de zones d'habitat et sous réserve qu'il n'en résulte pas pour le voisinage des dangers ou nuisances occasionnées par le bruit, la poussière, les émanations d'odeurs, la fumée, la circulation, les risques d'incendie ou d'explosion.
- 2.4 Les affouillements et exhaussements du sol s'ils sont nécessaires :
 - ✓ à la réalisation d'aménagements hydrauliques

- ✓ à la reconstruction du paysage cauchois (talus planté par exemple)
- ✓ à la création d'une voirie publique ou nécessaire aux services publics
- ✓ s'ils sont destinés à sonder des indices de cavités souterraines ou à lever les risques qui leurs sont liés

CAS PARTICULIERS

Dans les secteurs soumis à un risque d'inondation :

Dans les secteurs d'expansion des ruissellements, sont autorisés sous conditions :

- ✓ Les travaux et aménagement permettant de lutter contre les ruissellements et inondations.
- ✓ La réhabilitation des constructions existantes
- ✓ Le changement de destination des constructions existantes
- ✓ La reconstruction après sinistre à condition que celui-ci ne soit pas lié à une inondation
- ✓ La construction d'annexes de faible importance (abri de jardin, abri à bois, abris pour animaux, auvent, piscine non couverte avec vidange au tout à l'égout)
- ✓ L'édification de clôtures sous réserve qu'elles préservent la transparence hydraulique et qu'elles soient ajourées jusqu'au niveau du terrain naturel
- ✓ L'extension des constructions existantes dans la limite de 20 m² d'emprise au sol et à la condition que celle-ci ne soit pas destinée à la réalisation d'un logement supplémentaire et que le plancher soit surélevé de 0,30 m par rapport à la côte du terrain naturel.

Dans les secteurs d'aléa lié à l'effondrement d'une cavité souterraine, sont admis:

- ✓ La réhabilitation des constructions existantes dès lors qu'aucun indice ou défaut ne laisse présager de la présence d'une cavité au droit de la construction
- ✓ La reconstruction après sinistre à condition que celui-ci ne soit pas lié à un effondrement du sol et n'expose pas le pétitionnaire à un risque majeur avéré
- ✓ La construction d'annexes de faible importance (abri de jardin, abri à bois, abris pour animaux, auvent, piscine non couverte avec vidange au tout à l'égout)
- ✓ l'extension des habitations existantes dans la limite de 20 m² d'emprise au sol et à la condition que celle-ci ne soit pas destinée à la réalisation d'un logement supplémentaire.
- ✓ L'extension des bâtiments d'activités existants à la date d'approbation du PLU dans la limite de 20% d'emprise au sol. Cette dérogation ne s'applique pas aux établissements recevant du public.
- ✓ L'aménagement de parking à usage privatif si aucune autre solution ne permet de les implanter ailleurs
- ✓ Dans le cas où l'accès au terrain est situé dans une zone de suspicion de cavité (dans une parcelle napoléonienne par exemple), si le projet est à usage privé, il peut être autorisé sous réserve que le pétitionnaire prenne toutes les précautions et dispositions nécessaires pour s'assurer de la stabilité de l'accès notamment par la réalisation de travaux confortatifs pour la réalisation des opérations envisagée.

ARTICLE 1AUR 3 – ACCES ET VOIRIE

Accès

- 3.1 Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée. Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise la preuve de l'existence d'une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.
- 3.2 Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

- 3.3 Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès peut être interdit sur celle présentant une gêne ou un risque pour la circulation.
- 3.4 Toute opération doit créer le minimum d'accès sur les voies publiques.
- 3.5 La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possibles des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.
- 3.6 L'implantation des portails doit être réalisée de façon à permettre aux véhicules de stationner entièrement en dehors des voies de circulation, y compris pendant les manœuvres d'ouverture et de fermeture de ces portails.

Voirie

- 3.7 Les caractéristiques des voiries doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte notamment défense contre l'incendie, protection civile, brancardage et ramassage des ordures ménagères.
- 3.8 Les voies en impasse et les carrefours doivent être aménagés de manière à permettre l'évolution des véhicules des services publics.
- 3.9 Les voies en impasse desservant plusieurs propriétés doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de protection civile, de brancardage et de lutte contre l'incendie.
- 3.10 Pour toutes les opérations ou constructions, dont l'accès aux voies publiques s'effectue de manière indirecte par une voie privée ou par une portion de terrain privé, et pour celles qui sont desservies par une voie en impasse ne comportant pas en son extrémité une aire de manœuvre permettant le retournement des engins d'enlèvement des ordures ménagères, un espace destiné à la présentation des déchets en attente de collecte doit être aménagé en limite de l'emprise publique.

ARTICLE 1AUR 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable

- 4.1 Toute construction, installation ou opération nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Assainissement des eaux usées:

- 4.2 Toute construction, installation ou opération le nécessitant doit être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe
- 4.3 A défaut de réseau public d'assainissement ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement autonome est admis à condition d'être conforme à la réglementation en vigueur. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et à permettre le raccordement direct de la construction au réseau, quand celui-ci sera réalisé. Ce raccordement alors obligatoire est à la charge du propriétaire.
- 4.4 Les eaux usées assimilées industrielles sont subordonnées à un prétraitement précédemment à leur évacuation dans le réseau public d'assainissement ou dans le milieu naturel.

Assainissement des eaux pluviales:

- 4.5 Tout aménagement doit assurer la gestion des eaux pluviales sur la surface aménagée via un dispositif de stockage et restitution à l'exutoire, accompagné le cas échéant par un dispositif d'infiltration. Il doit garantir le libre écoulement des eaux pluviales dans le milieu récepteur (réseaux, fossés, mares...).

- 4.6 En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, le propriétaire doit, à sa charge exclusive, réaliser les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété. Ces aménagements doivent être adaptés à l'opération et au terrain.
- 4.7 Les dispositifs de régulation des eaux pluviales (tranchée d'infiltration, noues, mares...) seront dimensionnés en tenant compte de la pluie locale de période de retour 100 ans la plus défavorable. Le débit de fuite maximum des eaux évacuées de la propriété ne pourra dépasser 2 litres/seconde.
- 4.8 Les mares, les bassins, les fossés et les noues nécessaires à la régulation des eaux pluviales mentionnés au plan de zonage devront être maintenus et entretenus.

Electricité, téléphone, télédistribution

- 4.9 Toute construction, installation ou opération le nécessitant doit être raccordée au réseau public d'électricité, de téléphone et de télédistribution.
- 4.10 Les lignes de distribution d'énergie électrique basse tension, les lignes téléphoniques, le réseau de télédistribution seront enterrés lorsque les opérations de construction nécessitent la réalisation de voies nouvelles.
- 4.11 Les raccordements individuels aux réseaux seront enterrés.

ARTICLE 1AUR 5 – LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Ne s'applique plus depuis la publication de la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) du 24 mars 2014.

ARTICLE 1AUR 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES



- 6.1 Les constructions doivent être édifiées à une distance minimum de 5 mètres de la limite d'emprise existante ou projetée.
- 6.2 Il n'est pas fixé de prescription particulière pour les ouvrages et équipements publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 1AUR 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- 7.1 Les constructions doivent être implantées:
✓ soit une ou plusieurs limites séparatives
✓ soit observer un recul par rapport à celles-ci au moins égal à 2 m.
- 7.2 Il n'est pas fixé de prescription pour les annexes de moins de 20 m² d'emprise au sol.
- 7.3 Il n'est pas fixé de prescription particulière pour les ouvrages et équipements publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 1AUR 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

- 8.1 Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales.

ARTICLE 1AUR 9 – EMPRISE AU SOL

- 9.1 L'emprise au sol des constructions, y compris leurs extensions et annexes, ne doit pas excéder 40% de la superficie du terrain.

ARTICLE 1AUR 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- 10.1 La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder un étage droit plus comble aménageable sur rez-de-chaussée, ni 12 m au faîtage.
- 10.2 La hauteur maximale des annexes ne doit pas excéder un rez-de-chaussée plus comble, ni 5 m au faîtage ou 3,50 m à l'acrotère.

ARTICLE 1AUR 11 – ASPECT EXTERIEUR

Généralités

- 11.1 Toute construction nouvelle doit présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site ou des paysages sans exclure les architectures contemporaines de qualité.
- 11.2 En cas de transformation ou d'extension de bâtiments existants et de construction d'annexes, celles-là doivent respecter ou restituer le caractère de l'ensemble.
- 11.3 L'emploi d'énergies renouvelables, économes et non polluantes devra être privilégié.
- 11.4 Les travaux exécutés sur les éléments de caractère identifiés et localisés au rapport de présentation et aux documents graphiques de zonage du présent Plan Local d'Urbanisme doivent être conçus de manière à éviter toute dénaturation des caractéristiques architecturales ou décoratives constituant leur intérêt patrimonial.

Adaptation au sol

- 11.5 Les constructions doivent être adaptées par leur type ou leur conception à la topographie du sol et non le sol à la construction. Sur terrain plat, la côte du rez-de-chaussée ne doit pas excéder 0,40 m au-dessus du terrain naturel mesuré en tout point de la construction.
- 11.6 Dans les zones d'expansions des ruissellements, la côte du rez-de-chaussée doit être surélevée de 0,30 m par rapport à la côte du terrain naturel.

Matériaux de façades ou de murs

- 11.7 Quand il n'est pas utilisé de matériaux traditionnels, les enduits, les parements, les peintures seront de couleur appropriée à l'environnement.
- 11.8 Les enduits et les peintures de ton « criard » ou blanc sont interdits
- 11.9 L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts, tels que carreaux de plâtre, agglomérés, briques creuses, parpaings, est interdit.

Toitures

- 11.10 Les toitures doivent être de teinte ardoise ou de nuance foncée
- 11.11 La pente des toitures des constructions ne doit pas être inférieure à 35°, sauf architecture contemporaine de qualité intégrée dans le site.
- 11.12 Les toitures terrasses, cintrées et monopentes, peuvent être admises dans le cas d'une architecture contemporaine de qualité intégrée dans le site.

Clôtures

- 11.13 L'élément végétal en essences locales doit représenter le composant principal des clôtures. Les essences locales sont listées dans les dispositions générales– article 6 - patrimoine naturel remarquable.
- 11.14 La hauteur des plantations réalisées en limite de propriété est réglementée par le Code Civil

Rappel de l'article 671 du Code Civil

« Il n'est permis d'avoir des arbres, arbrisseaux et arbustes près de la limite de la propriété voisine qu'à la distance prescrite par les règlements particuliers actuellement existants, ou par des usages constants et reconnus et, à défaut de règlements et usages, qu'à la distance de deux mètres de la ligne séparative des deux héritages pour les plantations dont la hauteur dépasse deux mètres, et à la distance d'un demi-mètre pour les autres plantations. »

ARTICLE 1AUR 12 – STATIONNEMENT

- 12.1 Dans le cas d'une opération d'aménagement, il devra être prévu des aires de stationnement sur l'emprise publique à raison de 1 place par logement.
- 12.2 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.

ARTICLE 1AUR 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- 13.1 Les plantations d'alignement, les haies vives et les écrans de verdure doivent être constitués d'espèces d'essence locale (voir les dispositions générales – article 6 - patrimoine naturel remarquable).
- 13.2 Les alignements d'arbres localisés au document graphique de zonage du présent Plan Local d'Urbanisme, en application de l'article L. 123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme doivent être conservés.

ARTICLE 1AUR 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Ne s'applique plus depuis la publication de la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) du 24 mars 2014.

ARTICLE 1AUR 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

- 15.1 Il n'est pas fixé de prescription particulière

ARTICLE 1AUR 16 – INFRASTRUCTURES ET COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

- 16.1 Il n'est pas fixé de prescription particulière