

Département de la Seine-Maritime

# Commune de Saint-Valery-en-Caux

## PLAN LOCAL D'URBANISME



### Règlement écrit

Pièce n°

**4**

#### Révision du POS en PLU

Prescrite le 12 avril 2011

Arrêtée le 8 septembre 2016

Approuvée le 14 juin 2018





## Sommaire

TITRE I - Dispositions générales.....	4
I. Champ d'application territoriale du plan.....	4
II. Portée respective du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation du sol	4
III. Division du territoire en zones .....	4
IV. Adaptations mineures .....	5
V. éléments de paysage à préserver.....	6
VI. Espaces Boisés classés (EBC) .....	8
VII. Disposition de la loi littoral.....	9
VIII. Ouvrages spécifiques.....	9
IX. Patrimoine archéologique .....	9
X. Clôtures .....	10
XI. Permis de Démolir .....	10
XII. Reconstruction d'un bâtiment.....	10
XIII. Nuisances et risques qui s'appliquent au territoire.....	10
TITRE II - Dispositions applicables aux zones urbaines.....	17
Dispositions applicables aux zones résidentielles UA, UB, UC et UD .....	17
Dispositions applicables à la zone des hameaux UH .....	26
Dispositions applicables à la zone touristique UT .....	33
Dispositions applicables aux zones d'activités UY .....	41
TITRE III - Dispositions applicables aux zones à urbaniser .....	48
Dispositions applicables à la zone AUb .....	48
Dispositions applicables à la zone AUt .....	56
Dispositions applicables à la zone AUy.....	64
TITRE IV - Dispositions applicables aux zones agricoles, naturelles et forestières .....	71
Dispositions applicables à la zone A .....	71
Dispositions applicables à la zone N.....	79
TITRE VI - Glossaire .....	86

## TITRE I - Dispositions générales

### I. CHAMP D'APPLICATION TERRITORIALE DU PLAN

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de Saint-Valery-en-Caux.

Les dispositions réglementaires s'appuient sur le code de l'urbanisme :

- les articles R123-1 à R123-14 du code de l'urbanisme dans leur rédaction en vigueur au 31 décembre 2015. Ceux-ci restent applicables aux plans locaux d'urbanisme dont l'élaboration, la révision, la modification ou la mise en compatibilité a été engagée avant le 1<sup>er</sup> janvier 2016.
- les disposition, du 2° de l'article R151-1 , de l'article R151-4, du 1° de l'article R151-23 et du 1° de l'article R151-25 du code de l'urbanisme dans leur rédaction en vigueur à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2016.

### II. PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DU SOL

Les dispositions du présent règlement se substituent à celles des articles R 111-1 à R 111-26 du Code de l'urbanisme, à l'exception des articles énoncés au 2° ci-dessous qui restent applicables.

Restent applicables les dispositions suivantes du Code de l'urbanisme.

- Article R 111.2 relatif à la salubrité et à la sécurité publique.
- Article R 111-4 relatif à la conservation ou à la mise en valeur d'un site ou d'un vestige archéologique.
- Article R 111-14 1° et 2° relatif au respect des préoccupations d'environnement.
- Article R 111.15 relatif aux directives d'aménagement national.
- Article R 111-25 relatif au stationnement, notamment lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État.
- Articles R 111-26 à R-111-29 relatifs à la protection des sites naturels ou urbains.

S'ajoutent ou se substituent aux règles du Plan Local d'Urbanisme, les prescriptions découlant de législations spécifiques instituant une limitation administrative au droit de propriété.

### III. DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones qui incluent notamment les terrains classés par ce PLU comme les emplacements réservés.

#### Les zones urbaines dites « zones U »

Correspondent à des secteurs déjà urbanisés et des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

- **UA**, secteur central de la commune avec une mixité de fonction. Des constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif sont intégrées au secteur.
- **UB**, secteur en continuité du centre-ville avec une urbanisation diversifiée de forte densité avec une mixité de fonction. Des constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif sont intégrées au secteur.

- **UC**, secteur principalement résidentiel avec une urbanisation diversifiée de forte densité. Des constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif sont intégrées au secteur.
- **UD**, secteur à vocation principale résidentielle de densité moyenne. Des constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif sont intégrées au secteur.
- **UT**, secteurs de valorisation et de promotion des aménagements et des activités touristiques et portuaires. Des constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif sont intégrées au secteur.
- **UY**, secteur à vocation principale d'activités.

**Les zones à urbaniser dites « zones AU »**

- **AUb**, secteur à usage agricole en cours d'aménagement destiné à être ouvert à l'urbanisation pour vocation mixte.
- **AUt**, secteur à caractère agricole ou naturel de la commune destiné à être ouvert à l'urbanisation pour accueillir des activités touristiques et portuaires.
- **AUy**, secteur à caractère agricole ou naturel de la commune destiné à être ouvert à l'urbanisation pour accueillir des activités artisanales, industrielles et commerciales.

**La zone agricole dite « zone A »**

Secteurs de la commune à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

**La zone naturelle et forestière dite « zone N »**

Secteurs protégés, soit en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leurs intérêts, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit en raison de l'existence d'exploitations forestières.

#### **IV. ADAPTATIONS MINEURES**

En application du code de l'urbanisme (L 131-4 à -8 et L 152-3), les règles et servitudes définies par un PLU ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Le règlement du PLU s'applique à toute personne publique ou privée sans aucune dérogation. Seules les adaptations mineures peuvent être octroyées dans les limites des articles L. 151-2, L. 153-3, L. 151-11, L. 151-45, L. 153-1, L. 153-2, L. 151-46, L. 151-47, L. 151-48, L. 153-7, L. 152-9, L. 163-3 du code de l'urbanisme.

Les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures. Par adaptations mineures, il faut entendre des assouplissements qui peuvent être apportés à certaines règles d'urbanisme, sans aboutir à une modification des dispositions de protection ou à un changement de type d'urbanisation et sans porter atteinte au droit des tiers. Ces adaptations excluent donc tout écart important entre la règle et l'autorisation accordée. Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone,

le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'immeuble avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

## V. ELEMENTS DE PAYSAGE A PRESERVER

En application des articles L 151-19 et L 151-23 du code de l'urbanisme et non soumis à un régime spécifique d'autorisation le règlement peut, en matière de caractéristique architecturale, urbaine et écologique :

- identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, ces prescriptions sont celles prévues aux articles L 113-1 et L113-2 du code de l'urbanisme ;
- identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, ces prescriptions sont celles prévues aux articles L. 113-2 et L. 421-4. Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent.
- Les éléments identifiés figurent au plan de zonage.

### a) *Sites et secteurs urbains et espaces publics à protéger et à valoriser*

Les secteurs, Centre, Saint-Léger - Pénitents, Église, Place de la Croix sont identifiés comme éléments du paysage bâti à préserver et à valoriser. Ce sont des secteurs historiques caractéristiques de Saint-Valery-en-Caux.

Sauf pour le secteur de la Place de la Croix, **les secteurs font partie du périmètre de protection des Monuments Historiques, tous les travaux seront donc soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.**

Tous les travaux effectués sur le bâti du secteur doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques conférant leur intérêt. Cette protection n'interdit pas toute évolution du bâti mais suppose que les projets ne portent pas atteinte aux caractéristiques des éléments de patrimoine.

Tout aménagement envisagé doit préserver les caractéristiques de ces espaces, voir à retrouver leur composition d'origine et à prendre en compte notamment :

- **Les gabarits des constructions,**
- **Le rythme et composition des façades,**
- **Les clôtures,**
- **Le mobilier et les matériaux.**

*Prescriptions spécifiques au secteur centre (qui s'étend du Quai d'Amont à la rue du Casino et de la place du Marché au Cour de la Plage), typique de « l'architecture de la reconstruction » et doit être valorisé à ce titre.*

**Toute réhabilitation, extension, transformation ou « actualisation » des façades doit faire l'objet d'une réflexion d'ensemble de l'îlot de l'intervention.**

- La réflexion devra prendre en compte les éléments significatifs de cette architecture et plus particulièrement :
  - o La structure béton apparente,

- Les bandeaux de béton qui viennent souligner les étages,
- La composition des percements et ouvertures,
- La gamme colorée.
- Les mises aux normes acoustiques, thermiques ou d'accessibilité notamment, doivent composer avec la mise en valeur du bâti.
- Selon que la façade soit sur rue (ou espace public) ou en cœur d'îlot, les modifications devront privilégier une actualisation de la façade sur rue, tandis qu'il pourra être envisagé une transformation de la façade en cœur d'îlot.

*Prescriptions spécifiques aux secteurs :*

- Saint-Léger - Pénitents (qui s'étend du Quai d'Aval à la rue de Saint-Léger et à une partie de la rue des Pénitents), fondé au VIII<sup>e</sup> siècle, ancien quartier des pêcheurs préservé des bombardements de 1940 ;

- Église Notre-Dame de Saint-Valery-en-Caux du XVI<sup>e</sup> siècle (qui s'étend aux parties des rues D'Ectot, Chanoine Falaise et avenue des Belges à proximité de l'église)

**Dans l'ensemble du secteur doivent être appliquées les prescriptions liées aux immeubles à protéger et les prescriptions liées aux alignements des façades bâties et des clôtures (murs et murets) à protéger (ci-dessous).**

**b) Immeubles à protéger et à valoriser**

Tous les travaux effectués sur un édifice repéré au plan de zonage, doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques conférant leur intérêt :

- **Les gabarits des constructions,**
- **Implantation par rapport à la voie**
- **Le rythme et composition des façades,**
- **Les clôtures,**
- **Les matériaux ...**

Cette protection n'interdit pas toute évolution du bâti mais suppose que les projets ne portent pas atteinte aux caractéristiques des éléments de patrimoine localisés au plan de zonage.

La démolition des bâtiments est interdite, sauf pour des raisons de sécurité et de salubrité.

Ces travaux sont soumis à déclaration préalable.

Au titre des articles R421-17 d) et R421-23 h) du code de l'urbanisme, à l'exception des travaux d'entretien ou de réparations ordinaires, les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément, et qui ne sont pas soumis à permis de construire doivent être précédés d'une déclaration préalable.

*Les façades*

En cas de travaux de ravalement ou de réparation, la variété de matériaux utilisée en façade sera respectée et conservée avec leur finition d'origine en respect de la plastique architecturale et du jeu des polychromies.

*Toitures et couvertures*

La création de lucarnes pourra être autorisée dans la mesure où leur proportion et modénature sont en harmonie avec l'architecture de la construction repérée.

Les souches de cheminée en brique conserveront la brique apparente rejointoyée au mortier à base de chaux. Elles ne seront ni enduites, ni couvertes de zinc.

Tous les ouvrages décoratifs tels que épis de faîtage, ornements de faîtage en terre cuite, en plomb ou en zinc, ornements de chéneaux sont strictement conservés, restaurés ou remplacés à l'identique.

#### *Les menuiseries extérieures*

En cas de remplacement, les menuiseries extérieures devront suivre le percement d'origine de la baie. Elles devront respecter la composition de la façade et ses modénatures ou décors rapportés.

En cas de propriété divisée en appartements, un modèle devra être défini et suivi par tous les copropriétaires pour conserver l'intégrité de l'immeuble dans son ensemble. Il en va de même pour les dispositifs de protection solaire.

#### **c) Alignement des façades bâties et des clôtures à protéger et à valoriser**

Toute nouvelle construction ainsi que les extensions et annexes respecteront l'alignement ou le retrait des constructions voisines prévus à l'article 6 du règlement de la zone concernée.

Les nouvelles constructions (bâtis, murs de clôtures maçonnés) dans les secteurs repérés comme constructions à l'alignement devront s'implanter à l'alignement des voies reportées au plan de zonage sauf s'il existe déjà un bâti à l'alignement.

Les extensions pourront se faire dans le prolongement des bâtiments existants si ces derniers sont implantés à des marges différentes de celles imposées pour les constructions neuves. Pour les extensions dans le prolongement du bâti existant, des adaptations mineures sont possibles sous réserve qu'elles soient motivées par des raisons rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration de la parcelle ou le caractère des constructions avoisinantes

Les façades vues du port devront être obligatoirement conservées.

Les matériaux utilisés en façade ou pour les murs de clôtures seront respectés et conservés avec leur finition d'origine en respect de la plastique architecturale et du jeu des polychromies.

#### **d) Les alignements d'arbres à préserver ou à créer**

Les alignements d'arbres identifiés au plan de zonage doivent être créés ou préservés et confortés. À ce titre, les constructions, installations, aménagements réalisés au sein de ces espaces et susceptibles de compromettre la conservation ou la création d'un alignement sont interdits.

#### **e) Points et cônes de vue à préserver, à protéger**

Trois de points de vue, repérés au plan de zonage, donnant une perception générale des sites et une approche plus large des ensembles considérés comme à protéger ou patrimoniaux méritent d'être protégés et valorisés.

Toute construction nouvelle projetée dans un cône de vue aboutissant à la vision sur les espaces et les édifices à préserver, sur un édifice exceptionnel ou sur un ensemble bâti, ne doit pas présenter une hauteur susceptible de faire obstacle à la perspective existante, depuis l'origine du faisceau de vue mentionnée au plan de zonage. De plus, sa composition volumétrique devra être en harmonie avec le point de vue répertorié.

De même, les nouvelles plantations (haies ou boisements) ne doivent pas, par leur nature ou leurs emprises remettre en cause la qualité des points de vue.

Des plantations d'arbres remarquables peuvent être utilisées pour mettre en valeur des points de vue (création d'un point d'appel).

## **VI. ESPACES BOISES CLASSES (EBC)**

Le classement des terrains en espace boisé classé interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol qui serait de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements à l'exception des bâtiments nécessaires à la gestion forestière et sous réserve de justifier qu'ils ne compromettent pas la protection des boisements.



Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés figurant au plan de zonage du présent PLU.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les espaces boisés classés figurant comme tels au plan de zonage du présent PLU (sauf dans les cas de dispense de cette demande d'autorisation fixés par les articles L 113-1 et L113-2 du code de l'urbanisme).

## VII. DISPOSITION DE LA LOI LITTORAL

### La loi littoral (3 janvier 1986)

La loi littoral a pour objectif de maîtriser l'aménagement, de protéger et mettre en valeur le littoral.

Les principales dispositions de la loi littoral sont les suivantes : (L121-1 et suivant du code de l'urbanisme)

- Les espaces remarquables du littoral : la liste des espaces et milieux à préserver est fixée dans le code de l'urbanisme ;
- Les espaces boisés significatifs : les communes littorales ont l'obligation de classer les espaces boisés les plus significatifs ;
- Les coupures d'urbanisation : afin de maîtriser l'urbanisation, la loi littoral introduit des dispositions pour maintenir des discontinuités dans la trame urbaine. Les coupures d'urbanisation sont des espaces séparant deux entités urbanisées différenciables ;
- Les espaces proches du rivage : l'extension de l'urbanisation dans les espaces proches du rivage doit être justifiée et motivée.

Sur les communes concernées, tous les projets et les documents d'urbanisme doivent respecter les dispositions réglementaires issues de la loi littoral.

LES ESPACES TELS QUE LA BANDE DES 100 MÈTRES EN DEHORS DES ESPACES URBANISÉS OU LES ESPACES REMARQUABLES, SONT SOUMIS À UNE INTERDICTION DE PRINCIPE DE CONSTRUIRE.

## VIII. OUVRAGES SPECIFIQUES

Sauf dispositions particulières exprimées dans les différents articles des règlements de zones, il n'est pas fixé de règles spécifiques en matière d'implantation, de coefficient d'emprise au sol, de hauteur, d'aspect extérieur, de stationnement pour la réalisation d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique ou d'intérêt collectif.

## IX. PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE

La référence aux textes applicables à l'archéologie : livre V du code du patrimoine et décret 2004-490 du 3 juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive.

La législation sur les découvertes archéologiques fortuites (L 531-14 à L 531-16 du code du patrimoine) qui s'applique à l'ensemble du territoire communal, résumée par :

«Toute découverte archéologique (poterie, monnaies, ossements, objets divers, ...) doit être immédiatement déclarée au maire de la commune ou au Service Régional de l'Archéologie».

Les dispositions législatives et réglementaires en matière de protection et prise en compte du patrimoine archéologique : *articles L.523-1, L.523- 4, L.523-8, L.522-5, L.522-4, L.531-14 et R.523-1 à R.523-14 du Code du patrimoine, article L122-1 du Code de l'environnement, article L.322-3-1 du*

*Code pénal, livre 3 des crimes et délits contre les biens, notamment son titre II portant sur les autres atteintes aux biens, chapitre II sur les destructions, dégradations et détériorations.*

L'article 1 du décret n° 2004-490 du 3 juin 2004 pris pour l'application de la loi n° 2001-44 du 17 janvier 2001 et relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive : "Les opérations d'aménagement, de construction, d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations".

L'article R111-14 du code de l'urbanisme : "Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques".

La protection des collections publiques contre les actes de malveillance (article 322-3-1 du code pénal (loi n° 2008-696 du 15 juillet 2008 – article 34) qui s'applique à l'ensemble du territoire communal, résumée par : "quiconque aura intentionnellement détruit des découvertes archéologiques faites au cours de fouilles ou fortuitement, ou un terrain contenant des vestiges archéologiques sera puni des peines portées à l'article 322-3-1 du code pénal".

**Les sites et indices archéologiques sont listés et localisés en annexe du PLU.**

## **X. CLOTURES**

En application des dispositions des articles R.421-12, L. 151-19 ou L. 151-23 du code de l'urbanisme, l'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.

## **XI. PERMIS DE DEMOLIR**

Sur tout le territoire de la commune, les travaux de démolition sont soumis à l'obligation d'obtention d'un permis de démolir conformément aux articles R.421-26 à R.421-28 du code de l'urbanisme.

## **XII. RECONSTRUCTION D'UN BATIMENT**

En application des dispositions de l'article L.111-15 du code de l'urbanisme, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans est autorisée, nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

## **XIII. NUISANCES ET RISQUES QUI S'APPLIQUENT AU TERRITOIRE**

### **a) La commune est concernée par le risque de d'inondation.**

#### **Zonage de l'aléa inondation**

Ces zones correspondent aux axes de ruissellement et leur zone d'expansion identifiée et repérée au plan de zonage. Le nivellement général de la France (NGF) et la cote des plus hautes eaux connues (PHEC) constituent les repères altimétriques.

Ces zones qui dénombrent 3 types d'aléas (fort, moyen, faible) sont potentiellement inondables par ruissellement superficiel des eaux, par conséquent :

- En secteur d'aléas forts :  
**Sont interdits dans les talwegs :**
  - o Les sous-sols en zone inondable ;

- La reconstruction d'un bien détruit par une inondation (gros-œuvre détruit à plus de 50%) ;
- Toute nouvelle construction excepté les bâtiments d'utilité publique hors ERP (ex : station de relevage...) ;
- Toute nouvelle extension supérieure à 25% de la surface du plancher du bâti existant et au-delà de 50 m<sup>2</sup> ;
- Tout remblai des zones inondables quelle que soit sa nature ;
- Les clôtures pleines et talus ainsi que leur reconstruction en cas d'inondation empêchant la libre circulation des écoulements.

**Sont interdits pour les accès aux propriétés :**

- Toutes modifications du profil topographique longitudinal et transversal de la voirie (y compris les trottoirs) ayant pour conséquence d'augmenter la ligne d'eau et sa vitesse;
- Les caves et les sous-sols dont le niveau de l'accès est :
  - inférieur à 0.3 m par rapport à la cote des PHEC pour le secteur de l'arrière port (soit 7.7 m NGF),
  - inférieur à 0.8 m par rapport à la cote de la voirie pour les autres secteurs.
- Les changements de destination des sous-sols des constructions existantes ayant pour effet d'exposer plus de personnes au risque inondation ;
- Toute construction si l'unique voie d'accès est en aléa fort et :
  - que le projet est situé hors zone de densification ;
  - qu'il s'agisse d'un projet ou extension de locaux d'activités ou d'établissement recevant du public.

**Sont autorisés dans les talwegs :**

- La reconstruction d'un bien détruit par un autre phénomène (type incendie), sous réserve de respecter les prescriptions de l'alinéa ci-dessous et de ne pas changer les caractéristiques du bien sinistré (surface, hauteurs...) ;
- Dans le secteur de l'arrière port (cf. carte de zonage), toute nouvelle extension inférieure à 25% de la surface du plancher du bâti existant dans la limite de 50 m, à condition que la cote du plancher soit à 7.7 m NGF (0.3 m au-dessus de la cote des plus hautes eaux connues fixée à 7.4 m NGF) ;
- Dans le secteur de l'arrière port (cf. carte de zonage), toute nouvelle construction de bâtiment d'utilité publique (hors ERP), à condition que la cote du plancher soit à 7.7 m NGF (0.3 m au-dessus de la cote des plus hautes eaux connues fixée à 7.4 m NGF) ;
- La réalisation d'ouvrages hydrauliques et aménagements d'hydraulique douce ayant pour objectif de réduire l'aléa ruissellement.

**Sont autorisés pour les accès aux propriétés :**

- Toute construction ou extension :
  - lorsqu'il existe un chemin/voirie d'accès secondaire qui n'est pas en aléa fort ;
  - si l'unique voie d'accès en aléa fort mais que le projet ne correspond pas à une construction ou extension de locaux d'activités ou d'établissement recevant du public et qu'il est situé dans une zone de densification.

La cote du plancher devra être supérieure de 0.3 m au-dessus de la cote des PHEC (soit de 7.7m NGF) pour le secteur de l'arrière port et de 0.8 m au-dessus de la cote de la voirie pour les autres secteurs.

- Les caves et les sous-sols dont l'accès est :
  - supérieur à 0.3 m par rapport à la cote des PHEC pour le secteur de l'arrière port (soit 7.7 m NGF),
  - supérieur à 0.8 m par rapport à la cote de la voirie pour les autres secteurs.

- Les travaux sur les voiries (réseaux, trottoir...) à condition de ne pas augmenter la cote altimétrique du terrain naturel (de la voirie) et de conserver un profil transversal n'augmentant pas la ligne d'eau et sa vitesse.

- En secteur d'aléas moyens :

**Sont interdits dans les talwegs :**

- Les sous-sols en zone inondable ;
- Reconstruction d'un bien détruit par une inondation (gros-œuvre détruit à plus de 50%) ;
- Tout remblai des zones inondables quelle que soit sa nature ;
- Les clôtures pleines et talus ainsi que leur reconstruction en cas d'inondation empêchant la libre circulation des écoulements.

**Sont interdits pour les accès aux propriétés :**

- Toutes modifications du profil topographique longitudinal et transversal de la voirie (y compris les trottoirs) ayant pour conséquence d'augmenter la ligne d'eau et sa vitesse ;
- Les caves et les sous-sols dont l'accès est :
  - inférieur à 0.3 m par rapport à la cote des PHEC pour le secteur de l'arrière port (soit 7.7 m NGF),
  - inférieur à 0.5 m par rapport à la cote de la voirie pour les autres secteurs ;
- Les changements de destination des sous-sols des constructions existantes ayant pour effet d'exposer plus de personnes au risque inondation ;

**Sont autorisés dans les talwegs :**

- La reconstruction d'un bien détruit par un autre phénomène (type incendie), sous réserve de respecter les prescriptions de l'alinéa ci-dessous et de ne pas changer les caractéristiques du bien sinistré (surface, hauteurs...) ;
- Toute nouvelle construction ou extension inférieure à 25% de la surface du plancher du bâti existant dans la limite de 50 m<sup>2</sup> à condition que la cote du plancher soit :
  - pour le secteur de l'arrière port (cf carte de zonage) à 7.7 m NGF (0.3 m au-dessus de la cote des plus hautes eaux connues fixée à 7.4 m NGF) ;
  - pour les autres secteurs à 0.8 m au-dessus du TN (Terrain Naturel).
- La réalisation d'ouvrages hydrauliques et aménagements d'hydraulique douce ayant pour objectif de réduire l'aléa ruissellement.

**Sont autorisés pour les accès aux propriétés :**

- Toute construction ou extension si le plancher habitable est supérieur à 0.3 m au-dessus de la cote du terrain naturel ;
- Les caves et les sous-sols dont l'accès est :
  - supérieur à 0.3 m par rapport à la cote des PHEC pour le secteur de l'arrière port (soit 7.7 m NGF),
  - supérieur à 0.5 m par rapport à la cote de la voirie pour les autres secteurs ;
- Les travaux sur les voiries (réseaux, trottoir...) à condition de ne pas augmenter la cote altimétrique du terrain naturel (de la voirie) et de conserver un profil transversal n'augmentant pas la ligne d'eau et sa vitesse.

- En secteur d'aléas faibles :

**Sont interdits dans les talwegs :**

- La reconstruction d'un bien détruit par une inondation (gros-œuvre détruit à plus de 50%) ;

- Les clôtures pleines et leur reconstruction en cas d'inondation empêchant la libre circulation des écoulements.

**Sont autorisés dans les talwegs :**

- La reconstruction d'un bien détruit par un autre phénomène (type incendie), sous réserve de respecter les prescriptions de l'alinéa ci-dessous et de ne pas changer les caractéristiques du bien sinistré (surface, hauteurs...) ;
- Les nouvelles constructions et extensions à condition que la cote de plancher soit :
  - pour le secteur de l'arrière port (cf carte de zonage) à 7.7 m NGF (0.3 m au-dessus de la cote des plus hautes eaux connues fixée à 7.4 m NGF) ;
  - pour les autres secteurs à 0.5 m au-dessus du TN.
- La réalisation d'ouvrages hydrauliques et aménagements d'hydraulique douce ayant pour objectif de réduire l'aléa ruissellement.

**Secteur de submersion**

Les secteurs de submersion marine sont repérés en annexe.

- En zone de précaution :

**Sont interdits :**

- Les sous-sols en zone inondable ;
- La reconstruction d'un bien détruit par une inondation (gros-œuvre détruit à plus de 50%) ;
- Toute nouvelle construction ;
- Toute nouvelle extension et annexes sauf celles autorisées ci-dessous ;
- Les clôtures pleines et talus ainsi que leur reconstruction en cas d'inondation empêchant la libre circulation des écoulements.

**Sont autorisés :**

- La reconstruction d'un bien détruit par un autre phénomène (type incendie), sous réserve de respecter les prescriptions de l'alinéa ci-dessous et de ne pas changer les caractéristiques du bien sinistré (surface, hauteurs...) ;
- Les extensions mesurées des constructions d'habitations existantes dans une limite de 20m<sup>2</sup>
- Les annexes d'une surface plancher inférieure à 20m<sup>2</sup> et situées à une distance maximale de 20 m par rapport à la construction principale.
- Les extensions mesurées des constructions d'activités.

- En secteur d'aléas forts :

**Sont interdits :**

- Les sous-sols en zone inondable ;
- La reconstruction d'un bien détruit par une inondation (gros-œuvre détruit à plus de 50%) ;
- Toute nouvelle construction ;
- Toute nouvelle extension ou annexes sauf celles autorisées ci-dessous ;
- Les clôtures pleines et talus ainsi que leur reconstruction en cas d'inondation empêchant la libre circulation des écoulements.

**Sont autorisés :**

- La reconstruction d'un bien détruit par un autre phénomène (type incendie), sous réserve de respecter les prescriptions de l'alinéa ci-dessous et de ne pas changer les caractéristiques du bien sinistré (surface, hauteurs...) ;

- Les extensions mesurées des constructions d'habitations existantes dans une limite de 20m<sup>2</sup>
- Les constructions annexes ouvertes dans le sens du courant et situées à une distance maximale de 20 m par rapport à la construction principale.
- En secteur d'aléas moyens :  
**Sont interdits :**
  - Les sous-sols en zone inondable ;
  - La reconstruction d'un bien détruit par une inondation (gros-œuvre détruit à plus de 50%) ;
  - Toute nouvelle construction ;
  - Toute nouvelle extension ou annexes sauf celles autorisées ci-dessous ;
  - Les clôtures pleines et talus ainsi que leur reconstruction en cas d'inondation empêchant la libre circulation des écoulements.**Sont autorisés :**
  - La reconstruction d'un bien détruit par un autre phénomène (type incendie), sous réserve de respecter les prescriptions de l'alinéa ci-dessous et de ne pas changer les caractéristiques du bien sinistré (surface, hauteurs...) ;
  - Les extensions mesurées des constructions d'habitations existantes dans une limite de 20m<sup>2</sup>
  - Les extensions mesurées des constructions d'activités inférieures à 20% de la surface du plancher du bâti existant dans la limite de 50 m<sup>2</sup>.
  - Les constructions annexes ouvertes dans le sens du courant et situées à une distance maximale de 20 m par rapport à la construction principale.
- En secteur d'aléas faibles :  
**Sont interdits :**
  - Les sous-sols en zone inondable ;
  - La reconstruction d'un bien détruit par une inondation (gros-œuvre détruit à plus de 50%) ;
  - Les nouvelles constructions à destination d'équipements recevant du public (ERP) ;
  - Les clôtures pleines et talus ainsi que leur reconstruction en cas d'inondation empêchant la libre circulation des écoulements.**Sont autorisés :**
  - La reconstruction d'un bien détruit par un autre phénomène (type incendie), sous réserve de respecter les prescriptions de l'alinéa ci-dessous et de ne pas changer les caractéristiques du bien sinistré (surface, hauteurs...) ;

***Risques de remontée de nappe phréatique.***

Les secteurs de remontée de nappe phréatique sont repérés en annexe.

Dans l'ensemble des secteurs concernés par un aléa de remontée de nappe phréatique :

- les sous-sols sont interdits pour les nouvelles constructions, extensions et annexes,
- les nouvelles constructions à destination d'équipements recevant du public sont interdites,
- les extensions et annexes des constructions existantes à destination d'équipements recevant du public sont interdites.

***b) La commune est concernée par le risque de cavités.***

Les dispositions applicables sont issues du recensement des indices de cavités souterraines en annexe du présent PLU.

- **Au sein des périmètres de protection repérés au plan de zonage**

Toute construction est interdite dans les périmètres de sécurité des indices de cavités.

Toutefois, sont autorisées :

- 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,
- Les reconstructions après sinistre sauf si ce sinistre est lié à un effondrement du sol,
- Les aménagements ayant pour objet de vérifier ou supprimer les risques,
- Les voiries ou ouvrages techniques.

**c) La commune est concernée par l'effondrement des falaises**

- **Au sein de la bande littorale (repérée au plan de zonage)**

**Les constructions ou installations sont interdites** à l'exception :

- des constructions, installations ou routes nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau,
- des installations, constructions, aménagements de nouvelles routes et ouvrages nécessaires à la sécurité maritime et aérienne, à la défense nationale, à la sécurité civile et ceux nécessaires au fonctionnement des aéroports et des services publics portuaires autres que les ports de plaisance à condition que leur localisation réponde à une nécessité technique impérative,
- A titre exceptionnel, des stations d'épuration d'eaux usées, non liées à une opération d'urbanisation nouvelle,

Commenté [AM1]: L121-16

Commenté [AM2]: L121-6

Commenté [AM3]: L121-17

Commenté [AM4]: L121-4

Commenté [AM5]: L121-5

- **Au sein de la bande falaise (repérée au plan de zonage) :**

**Les constructions ou installations sont interdites** à l'exception :

- des travaux visant à se protéger des chutes et projections de pierres ;
- des extensions mesurées des constructions d'habitations existantes :
  - dans une limite de 20m<sup>2</sup>,
  - en éloignement de la falaise, (l'extension ne peut être implantée entre la falaise et la construction existante),
  - et sans création de nouveau logement;
- Les extensions mesurées des constructions existantes à destination d'activités inférieures à 20% de la surface du plancher du bâti existant dans la limite de 50 m<sup>2</sup>
- des extensions mesurées des constructions d'activités existantes :
  - inférieures à 20% de la surface du plancher du bâti existant dans la limite de 50 m<sup>2</sup>
  - en éloignement de la falaise, (l'extension ne peut être implantée entre la falaise et la construction existante),
- des équipements d'intérêt général ne nécessitant pas de présence humaine (transformateurs, antennes, parc photovoltaïque....) ;
- des structures légères de stockage nécessaires à l'activité agricole ;

- des changements de destination sans création de nouveau logement.

**d) La commune est concernée par les nuisances sonores.**

Les infrastructures classées pour le bruit relèvent de l'article L.571-10 du Code de l'Environnement ; à ce titre la route départementale RD 925 est classée dans la catégorie 3. Le secteur affecté par le bruit est donc d'une largeur de 100 m de part et d'autre de la voie.

Les bâtiments à construire dans un secteur affecté par le bruit doivent s'isoler en fonction de leur exposition sonore. Sont concernés, les bâtiments d'habitation, les établissements d'enseignement, les bâtiments de santé de soins et d'action sociale, et les bâtiments d'hébergement à caractère touristique.

**e) La commune est concernée par le classement des routes à grande circulation.**

Au titre du décret n° 2009-615 du 3 juin 2009 fixant la liste des routes à grande circulation et des articles L111-6 à L111-10 du code de l'urbanisme, en dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 75,00 mètres de part et d'autre de l'axe la route départementale RD 925.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- 1° Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- 2° Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- 3° Aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- 4° Aux réseaux d'intérêt public.

Elles ne s'appliquent pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.



## TITRE II - Dispositions applicables aux zones urbaines

### DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES RESIDENTIELLES UA, UB, UC ET UD

#### NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

**Zone UA** = secteur central de la commune avec une mixité de fonction.

**Zone UB** = secteur en continuité du centre-ville avec une urbanisation diversifiée de forte densité avec une mixité de fonction.

**Zone UC** = secteur principalement résidentiel avec une urbanisation diversifiée de forte densité.

**Zone UD** = secteur à vocation principale résidentielle de densité moyenne.

=> Ce secteur UD comprend des orientations d'aménagement et de programmation (OAP).

Les informations écrites ou graphiques contenues dans les OAP définissent les principes avec lesquels les futures opérations devront être compatibles. Les dispositions du règlement viennent compléter ces principes et sont opposables à toute autorisation d'occuper ou d'utiliser le sol.

Les occupations et utilisations du sol devront respecter les dispositions générales.

#### ARTICLE – U1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.

**Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites en zones UA, UB, UC et UD :**

- Les installations et constructions d'exploitation agricole ou forestière ;
- Les dépôts à l'air libre de déchets, de ferrailles, de combustibles solides et véhicules hors d'usage (entreprises de cassage de voitures) ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- Le stationnement de caravanes isolées pour une durée supérieure à trois mois ;
- Les installations de camping soumises à autorisation préalable et le stationnement des caravanes ;
- Les parcs d'attractions ;
- Les garages collectifs de caravanes ;
- Les affouillements et exhaussement de sol, sauf ceux nécessaires à la réalisation des constructions ou implantations autorisées ;
- Les alignements sur rue de plus de deux garages individuels qui ne sont pas intégrés à la construction principale destinée au logement.

Dans les secteurs inscrits au plan de zonage au titre de l'article L.151-16 du code de l'urbanisme, les rez-de-chaussée commerciaux existants ne peuvent pas faire l'objet d'un changement de destination, ni être transformés en espace de stationnement.

#### ARTICLE – U2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIERES

**Sont autorisées les constructions ou installations suivantes, sous réserve des conditions fixées ci-après et des interdictions énumérées à l'article 1 :**

- Les installations classées compatibles avec la destination de la zone ;
- Les constructions et installations à destination d'habitation, d'hébergement hôtelier, de bureau, d'activités industrielles, commerciales, artisanales, de services et d'entrepôt à condition qu'elles soient compatibles avec la destination de la zone.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

- La rénovation ou le réaménagement des constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement.
- Les changements de destinations compatibles avec la destination de la zone.
- Pour les constructions existantes sont autorisées les extensions mesurées et la création d'annexe de faible emprise dans la limite de 25% maximum de l'emprise existante à condition de ne pas aggraver la non-conformité et de respecter l'emprise au sol.
- Les constructions et aménagements de loisirs ou liés au tourisme sur le front de mer dès lors qu'ils sont ouverts au public.
- Les affouillements et exhaussement de sol nécessaires à la réalisation des constructions ou implantations autorisées.

**Déclinaison de la Loi Littoral - les Espaces Proches du Rivage (EPR) :**

Sur le plan de zonage sont représentés les espaces proches du rivage au titre de la Loi Littoral. Conformément aux prescriptions de l'article L121-13 du Code de l'Urbanisme, les unités foncières comprises dans ces espaces proches du rivage sont soumises au principe d'extension limitée de l'urbanisation. Les opérations de construction envisagées dans les espaces proches du rivage doivent donc s'effectuer en densification des ensembles bâtis existants.

**ARTICLE U3 – ACCES ET VOIRIE**

**Accès**

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise la preuve d'une servitude de passage suffisante au titre de l'article du code civil 682, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.

Les accès sur les voies aux constructions nouvelles doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte notamment de la défense contre l'incendie, la protection civile et le ramassage des ordures ménagères, ainsi que de répondre aux normes d'accessibilité de l'espace public au droit de ces accès.

Tout nouvel accès peut être refusé s'il a pour effet de modifier significativement les espaces publics et/ou induit des réaménagements. Les aménagements nécessaires à la mise aux normes d'accessibilité de l'espace public (notamment la modification ou la création de trottoir en bateau) seront à la charge du propriétaire, au titre de l'article L332-15 du Code de l'urbanisme.

Les accès aux terrains situés à un niveau différent (garages en sous-sol par exemple) doivent comporter une plateforme horizontale d'une dimension de 5,00m de longueur minimum mesurée à partir de l'emprise de la voie publique ou privée.

**Voirie**

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies existantes ou à créer doivent satisfaire aux règles minimales de desserte, de sécurité, de défense contre l'incendie, de protection des piétons, d'enlèvement des ordures ménagères.

Elles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations de dessertes, notamment quand elles entraînent des manœuvres de véhicules lourds ou encombrants.

Les nouveaux accès desservant une seule propriété devront avoir une largeur **de 4,50 m** minimum.

Tout accès desservant plus d'une construction et plus d'une activité sur une même propriété ou desservant plusieurs propriétés devra avoir les mêmes caractéristiques que les voies en impasse, avec un espace carrossable d'une largeur minimale **de 5,50 m**, comportant un espace de retournement et au moins un trottoir d'une largeur minimum de 1,50m pour les déplacements piétons.

## **ARTICLE U4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### ***Généralités***

Les ouvrages de réseaux d'assainissement de toute nouvelle construction devront être réalisés conformément aux dispositions des législations et réglementations en vigueur, et être en particulier conformes au règlement de l'assainissement collectif dont La Communauté de Communes de la Côte d'Albâtre est compétente statutairement, au Règlement Sanitaire Départemental ainsi qu'au Schéma de Gestion des Eaux Pluviales de Saint-Valery-en-Caux.

Tous les branchements et raccordements divers des constructions nouvelles doivent être souterrains.

### ***Eau potable***

Le branchement sur le réseau d'eau potable public est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

### ***Assainissement Eaux usées***

#### ***Obligation de raccordement***

Comme le prescrit l'article L.1331-1 du code de la santé publique, tous les immeubles qui ont accès au réseau de collecte disposé pour recevoir les eaux usées domestiques et établi sous la voie publique, soit directement, soit par l'intermédiaire de voies privées ou de servitudes de passage, doivent obligatoirement être raccordés à ce réseau dans un délai de deux ans à compter de sa mise en service (...).

À noter que :

- Un immeuble est considéré comme raccordable même s'il se situe en contrebas du collecteur public qui le dessert. Le dispositif de relevage des eaux usées est à la charge du propriétaire.
- Les travaux de raccordement, y compris le branchement sous domaine public et le dispositif de raccordement sur le réseau syndical, sont à la charge des propriétaires.

#### ***En l'absence de réseau d'assainissement collectif***

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, la mise en place d'un dispositif d'assainissement non collectif est admise. Les filières autonomes de traitement des eaux usées privilégiant le sol comme milieu d'épuration et /ou de dispersion sont à privilégier. Les filières drainées avec rejet au milieu hydraulique superficiel ne pourront être utilisées uniquement en cas d'inaptitude du sol à assurer l'épuration des eaux usées prétraitées et l'infiltration des eaux usées traitées.

### ***Assainissement Eaux pluviales***

Dans tous les cas, il est interdit de mélanger les eaux usées et les eaux pluviales à l'intérieur des propriétés.

D'une manière générale, toute nouvelle construction doit faire l'objet d'une limitation ou d'une régulation des eaux pluviales issues du ruissellement afin de ne pas aggraver la situation existante relative à l'écoulement naturel.

Les eaux pluviales des parcelles sont stockées avant rejet à débit régulé dans le réseau d'eaux pluviales. Le stockage et les ouvrages de régulation sont dimensionnés conformément aux dispositions générales.

### **Autres réseaux**

Les réseaux (électricité, téléphone, télévision, communications numériques, etc.) et leur raccordement seront enterrés.

### **ARTICLE U5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Sans objet.

### **ARTICLE U6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

#### ***Par rapport à l'emprise de la voie publique ou privée***

Si la construction n'est pas édifiée en limite de l'emprise, elle doit être implantée un recul (R) d'au moins 3 mètres et au maximum la moitié de sa hauteur (H) par rapport à l'emprise des voies (publiques ou privées) et (ou) autre emprise publique :  $3\text{ m} \leq R \leq H/2$

#### ***Par rapport aux limites séparatives parcellaires***

La construction principale comme ses annexes devront s'implanter :

- Soit sur au moins une limite séparative latérale,
- Soit avec une marge de recul par rapport à la limite séparative latérale, sauf pour la zone UA :
  - o comprise entre 1,50m et 5m en zones UB et UD,
  - o au minimum égal à la moitié de la hauteur de la construction sans être inférieur à 3,00m en zone UC.
- Soit dans le prolongement, à l'alignement et en ordre continu (d'une limite à l'autre) des constructions existantes sur les parcelles limitrophes pour les secteurs spécifiques à valeur patrimoniale et les secteurs de façades à protéger (repérés au plan de zonage) :
  - o Centre-ville, du Quai d'Amont à la rue du Casino et de la place du Marché au Cour de la Plage ;
  - o Saint-Léger – Pénitents, du Quai d'Aval à la rue de Saint-Léger et une partie de la rue des Pénitents ;
  - o Église Notre-Dame, avenue des Belges, jusqu'aux parties des rues d'Ectot et Chanoine Falaise.

Des dérogations sont autorisées pour les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif, à condition de ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

### **ARTICLE U7 – EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol de tous les bâtiments sur la parcelle ou sur l'unité foncière ne peut excéder :

- **80 %** de la superficie de la parcelle **en zone UA**.
- **50 % en zones UB, UC et UD**, sauf exceptionnellement pour les parcelles déjà bâties dont l'emprise est supérieure à 50% avant l'approbation du PLU et qu'une annexe, une extension ou une reconstruction (après démolition partielle ou totale par exemple) pourra être autorisée sans dépasser une emprise totale de 80 % de la superficie de la parcelle.

### **ARTICLE U8 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximale des constructions, mesurée à l'égout de toiture ou au niveau bas de l'acrotère (Cf. Glossaire « Hauteur à l'égout du toit »), à partir du terrain naturel, est fixée :

- **13m à l'égout de toiture ou au niveau bas de l'acrotère, en zones UA, UB et UD**, ce qui correspond à un gabarit de rez-de-chaussée avec deux étages et des combles.
- **16m à l'égout de toiture ou 19m du niveau bas de l'acrotère en zone UC**, ce qui correspond à un gabarit de Rez-de-chaussée avec quatre étages et des combles, soit à un gabarit de rez-de-chaussée avec cinq étages droits.

La hauteur maximale ne s'applique pas pour :

- les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt,
- Les reconstructions à l'identique,
- Les aménagements et les percements des combles des constructions existantes qui ne respecteraient pas les règles de hauteur avant l'approbation du PLU ;
- les constructions ou installations à caractère technique nécessaires au fonctionnement des établissements autorisés dans la zone U.

## **ARTICLE U9 – ASPECT EXTERIEUR – PROTECTION DES SITES**

### ***Dispositions générales***

Les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains. Elles doivent respecter l'identité urbaine et paysagère des lieux.

Les constructions doivent s'adapter à la topographie du terrain naturel.

### ***Façades***

La bonne intégration des constructions à leur environnement sera recherchée par :

- les dimensions et la composition des façades,
- L'aspect et la mise en œuvre des matériaux,
- L'harmonie des couleurs.

### **Sont interdits :**

- L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts, tels que carreaux de plâtre, agglomérés, briques creuses, parpaings.
- Les enduits imitant des matériaux tels que faux moellons, fausses briques, faux pans-de-bois, faux marbre...

### ***Façades commerciales***

On entend par façade commerciale toute devanture établie dans un but commercial, et entraînant la modification ou le recouvrement du gros œuvre de la façade d'une construction.

- Les modifications de façades commerciales sont soumises à déclaration préalable.
- La vitrine et le décor commercial sont limités à la hauteur des appuis de baies du premier étage, y compris pour les commerces utilisant les surfaces du premier étage.
- Les devantures pourront présenter des saillies de 0,20 m maximum par rapport au nu de la façade de la construction.

### ***Murs et parements***

Les différents murs d'un bâtiment doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions proches. Les pignons seront traités avec le même soin que les façades principales.

Les matériaux de façade seront choisis avec un souci de cohérence et de continuité avec le bâti avoisinant aussi bien pour le bâtiment principal que pour les annexes et clôtures.

### ***Menuiserie***

### **Sont interdits :**

- Les huisseries et les garde-corps en aluminium non peint.
- Les huisseries en applique ou au nu extérieur des baies maçonnées, hormis pour les façades commerciales.
- Les vitrages avec des glaces « miroir » et/ou « fumées ».
- Le remplissage des garde-corps avec des glaces « miroir » et/ou « fumées ».

- Les coffres de volets roulants extérieurs, sauf s'ils sont dissimulés par un lambrequin (Bandeau d'ornement bois ou tôle ajourés) à l'alignement du mur ou de l'encadrement de l'ouverture.
- Les stores corbeilles ou bannes aux étages.

#### **Les ouvrages techniques**

Les ouvrages techniques (systèmes de refroidissement, rejets des bouches de chaudières, cages d'escalier, machinerie d'ascenseur, dispositifs de climatisation, chauffe-eau solaires, éléments de compteurs...) doivent faire l'objet d'une intégration architecturale au volume des toitures et des bâtiments.

#### **Les matériaux de couvertures**

Matériaux de type précaires sont interdits, tels que :

- fibro-ondulé et tôle ondulée dans toute la zone U
- bardeau bitumé et plastique en zones UA, UB et UC

#### **Les ouvertures et les dispositifs de toiture**

Les ouvertures autorisées et les panneaux solaires (thermiques ou photovoltaïques) doivent être encastrés et être considérés et traités comme des éléments d'architecture participant à la composition et à la compréhension de la construction. Leur disposition en toiture doit former une composition d'ensemble avec les percements de la façade.

#### **Sont interdits :**

- Les châssis de toit non encastrés et non intégrés au toit
- Les lucarnes rampantes différentes des lucarnes existantes sur la construction ou dans l'environnement proche.

#### **Les annexes et dépendances**

Les annexes et les dépendances doivent être traitées en harmonie avec la construction principale.

#### **Les clôtures**

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Les murs de clôtures doivent être traités en harmonie avec la construction principale et s'intégrer aux lieux avoisinants.

La hauteur totale des clôtures ne pourra pas dépasser 2,00m.

Les portails et portillons devront respecter le gabarit de la clôture.

Est autorisé un dépassement de la hauteur des clôtures, sans dépasser 3,50m, pour des raisons de sécurité ou de gardiennage. L'aspect de la surélévation doit être le même que la base de la clôture.

#### **Sont interdits :**

- Les plaques ciment ou béton, ajourées ou non, nues ou revêtues d'un enduit ;
- L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts, tels que carreaux de plâtre, agglomérés, briques creuses, parpaings
- Tout revêtement opaque sur les grilles ou grillages (bâche, brise-vent, par exemple),
- Les haies arbustives monospécifiques (laurier palme, thuya, cyprès...) à l'exception du charme.

#### **Les locaux techniques**

Les aires de collectes, de regroupement et de stockages des déchets et de bois de chauffage devront être aménagées selon une logique de dissimulation qui tienne compte des lieux avoisinants, de l'accessibilité aux usagers et aux véhicules de collecte.

## **ARTICLE U10 – STATIONNEMENT**

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, le stationnement devra être adapté au type d'équipement, à sa fréquentation, à l'offre publique existante ou en projet à proximité, à la qualité de la desserte en transports collectifs.

### ***Normes de stationnement***

- Pour le logement :
  - o 1 place par logement inférieur à 60 m<sup>2</sup> de surface plancher.
  - o 1,5 place par logement supérieur à 60 m<sup>2</sup> de surface plancher.
  - o Dans la zone UD au moins une place doit être aménagée en extérieur par unité de logement, sur le terrain privatif qui peut être couverte par un préau, sauf pour les logements aidés.
- Établissements de santé :
  - o 1 place pour 2 lits
- Pour le Bureau :
  - o 1 place par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface plancher.
- Les autres destinations ne sont pas réglementées

### ***Exceptions aux règles définies ci-dessus (Article L151-35 du code de l'urbanisme) :***

Pour les constructions à usage de logements aidés : 1 place de stationnement par logement.

### ***Traitement des aires de stationnement***

Les espaces de stationnement extérieurs sont conçus de façon à limiter l'imperméabilisation des sols par :

- la réduction des emprises des voies de circulation qui seront recouvertes d'une couche de roulement,
- l'utilisation de matériaux stabilisés ou toute autre technique favorisant la pénétration des eaux pour les emprises de stationnement notamment en vue de limiter le taux d'imperméabilisation,
- la recherche d'une conception adaptée à la topographie des lieux et à la bonne utilisation au sol.
- Les aires de stationnement doivent faire l'objet d'un traitement paysager global proposant des plantations d'arbres de haute tige, arbustes, ou encore haies végétales d'essences locales.

### ***Stationnement des 2 roues***

Il sera exigé des emplacements affectés aux deux roues dans les constructions. Ces espaces doivent être localisés en rez-de-chaussée de la construction, clos préférentiellement (éventuellement par des dispositifs ajourés).

Pour les équipements publics d'intérêt général, il doit être prévu sur la parcelle ou à proximité des aires de stationnements réservés aux vélos adaptés à la fréquentation de l'établissement.

### ***Impossibilité de réalisation***

Si une impossibilité technique ne permet pas d'aménager le nombre des emplacements nécessaires au stationnement des véhicules sur le terrain même de la construction, le constructeur doit justifier pour les places qu'il ne peut pas réaliser lui-même sur le terrain d'assiette :

- soit de la réalisation des places de stationnement manquantes sur un autre terrain situé dans l'environnement immédiat (rayon de 300m maximum),
- soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération (rayon de 300m maximum),

- soit de l'acquisition de ces places dans un parc privé de stationnement ou dans une opération privée elle-même excédentaire en nombre de stationnements répondant aux mêmes conditions.

## ARTICLE U11 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

### **Dispositions générales**

- La plantation d'espèces exotiques envahissantes est interdite, voir en annexe du PLU la liste des essences locales préconisées et des espèces exotiques interdites.
- Les alignements d'arbres à préserver ou à créer sont repérés au plan de zonage.
- Les haies arbustives monospécifiques sont interdites (cyprès, thuyas, etc.) sauf pour le charme.
- les surfaces laissées libres et non occupées par des accès peuvent être aménagées en jardin d'agrément ou en potager, mais ne peuvent pas être occupées par des dépôts même à titre provisoire.

### **Coefficient d'imperméabilisation**

Pour les nouvelles constructions, doivent être aménagées par des surfaces perméables libres de toute construction :

- 20% des surfaces libres en zones UA, UB et UC
- 35 % des surfaces libres en zone UD

En cas de réhabilitation de l'existant, le réaménagement des espaces extérieurs doit inclure des surfaces perméables.

Les surfaces perméables sont les surfaces qui laissent l'eau s'infiltrer dans le sol, telles que :

- Les espaces verts en pleine terre,
- Les zones sablées, gravillonnées sans sous-couche de fondation imperméable,
- Les zones pavées si les joints sont perméables.

Les surfaces de toiture terrasse végétalisée ou de façade végétalisée sont comptées comme surface perméable à raison de :

- Toiture terrasse végétalisée de 0,40 m minimum d'épaisseur de terre : 100%
- Toiture terrasse végétalisée, d'épaisseur de terre < 0,40 m : 50%
- Surface de façade végétalisée : 10%.

## ARTICLE – U12 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Pour les espaces réservés aux stationnements, il est recommandé d'aménager des stationnements végétalisés, afin de réduire les espaces imperméabilisés.

L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...) est autorisée. Toutefois, ils devront se conformer aux dispositions de l'article 9 du présent règlement.

Les constructions nouvelles prendront en compte, dans la mesure du possible, les objectifs de développement durable et la préservation de l'environnement tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant :

- utiliser les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables,
- intégrer les dispositifs de récupération de l'eau de pluie,
- prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie,



- utiliser les énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire) géothermie, ...
- orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

#### **ARTICLE U13 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE**

Toute opération d'aménagement d'ensemble doit prévoir les dispositifs nécessaires au raccordement des constructions en ce qui concerne la pose d'équipements haut débit et très haut débit (fourreaux et chambre mutualisés en limite du Domaine public) et devra être réalisée en souterrain, à la charge du maître d'ouvrage.

- Le raccordement des constructions devra être réalisé en souterrain sauf impossibilité technique liée au réseau public.
- En l'absence de réseau, les dispositifs devront néanmoins être prévus jusqu'en limite de voie publique en prévision d'une desserte future.

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE DES HAMEAUX UH

### NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Il s'agit des hameaux d'Ectot et de Saint-Léger qui comprend des constructions de diverses natures, à usage d'habitation, d'équipements, d'activités dont de l'activité agricole. Des constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif sont intégrées au secteur.

Les occupations et utilisations du sol devront respecter les dispositions générales.

### ARTICLE – UH-1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites dans la zone UH :

- Les constructions à destination d'activités des secteurs secondaire ou tertiaire ;
- Les dépôts à l'air libre de déchets, de ferrailles, de véhicules hors d'usage (entreprises de cassage de voitures) et de combustibles solides autres que le bois de chauffage ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- Les parcs d'attractions ;
- Le stationnement de caravanes isolées pour une durée supérieure à trois mois ;
- Les installations de camping soumises à autorisation préalable et le stationnement des caravanes ;
- Les garages collectifs de caravanes ;
- Les alignements sur rue de plus de deux garages individuels qui ne sont pas intégrés à la construction principale destinée au logement ;
- La réalisation de dépendances (abris de jardin, garages, ...) préalablement à la construction principale ;
- Les affouillements et exhaussement de sol, sauf ceux nécessaires à la réalisation des constructions ou implantations autorisées.

### ARTICLE – UH-2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées les constructions ou installations suivantes, sous réserve des conditions fixées ci-après et des interdictions énumérées à l'article 1 :

- Les changements de destination en logement des bâtiments existants identifiés au plan de zonage et à condition qu'ils respectent les règles générales d'implantation par rapport aux exploitations existantes.
- L'extension mesurée des constructions existantes, dans la limite de 50m<sup>2</sup> de surface plancher et à condition qu'ils respectent les règles générales d'implantation et de réciprocité du règlement sanitaire départemental.
- Les annexes d'une surface plancher inférieure à 20m<sup>2</sup> et dont l'implantation est à une distance de 20m maximum de la construction principale.
- Les affouillements et exhaussement de sol nécessaires à la réalisation des constructions ou implantations autorisées.

### Déclinaison de la Loi Littoral - les Espaces Proches du Rivage (EPR) :

Sur le plan de zonage sont représentés les espaces proches du rivage au titre de la Loi Littoral. Conformément aux prescriptions de l'article L121-13 du Code de l'Urbanisme, les unités foncières comprises dans ces espaces proches du rivage sont soumises au principe d'extension limitée de l'urbanisation. Les opérations de construction envisagées dans les espaces proches du rivage doivent donc s'effectuer en densification des ensembles bâtis existants.

### ARTICLE UH-3 - ACCES ET VOIRIE

#### **Accès**

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise la preuve d'une servitude de passage suffisante au titre de l'article du code civil 682, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.

Les accès sur les voies aux constructions nouvelles doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte notamment de la défense contre l'incendie, la protection civile et le ramassage des ordures ménagères.

Tout nouvel accès peut être refusé s'il a pour effet de modifier significativement les espaces publics et/ou induit des réaménagements.

#### **Voirie**

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies existantes ou à créer doivent satisfaire aux règles minimales de desserte, de sécurité, de défense contre l'incendie, de protection des piétons, d'enlèvement des ordures ménagères.

Elles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations de dessertes, notamment quand elles entraînent des manœuvres de véhicules lourds ou encombrants.

Les nouveaux accès desservant une seule propriété devront avoir une largeur **de 4,50 m** minimum. Tout accès desservant plus d'une construction et plus d'une activité sur une même propriété ou desservant plusieurs propriétés devra avoir les mêmes caractéristiques que les voies en impasse, avec un espace carrossable d'une largeur minimale **de 5,50 m**, comportant un espace de retournement et au moins un trottoir d'une largeur minimum de 1,50m pour les déplacements piétons.

### ARTICLE UH-4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### **Généralités**

Les ouvrages de réseaux d'assainissement de toute nouvelle construction devront être réalisés conformément aux dispositions des législations et réglementations en vigueur, et être en particulier conformes au règlement de l'assainissement collectif dont La Communauté de Communes de la Côte d'Albâtre est compétente statutairement, au Règlement Sanitaire Départemental ainsi qu'au Schéma de Gestion des Eaux Pluviales de Saint-Valery-en-Caux.

Tous les branchements et raccordements divers des constructions nouvelles doivent être souterrains.

#### **Eau potable**

Le branchement sur le réseau d'eau potable public est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

#### **Assainissement Eaux usées**

##### *Obligation de raccordement*

Comme le prescrit l'article L.1331-1 du code de la santé publique, tous les immeubles qui ont accès au réseau de collecte disposé pour recevoir les eaux usées domestiques et établi sous la voie publique, soit directement, soit par l'intermédiaire de voies privées ou de servitudes de passage,

doivent obligatoirement être raccordés à ce réseau dans un délai de deux ans à compter de sa mise en service (...).

À noter que :

- Un immeuble est considéré comme raccordable même s'il se situe en contrebas du collecteur public qui le dessert. Le dispositif de relevage des eaux usées est à la charge du propriétaire.
- Les travaux de raccordement, y compris le branchement sous domaine public et le dispositif de raccordement sur le réseau syndical, sont à la charge des propriétaires.

#### *En l'absence de réseau d'assainissement collectif*

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, la mise en place d'un dispositif d'assainissement non collectif est admise. Les filières autonomes de traitement des eaux usées privilégiant le sol comme milieu d'épuration et /ou de dispersion sont à privilégier. Les filières drainées avec rejet au milieu hydraulique superficiel ne pourront être utilisées uniquement en cas d'inaptitude du sol à assurer l'épuration des eaux usées prétraitées et l'infiltration des eaux usées traitées.

#### **Assainissement eaux pluviales**

Dans tous les cas, il est interdit de mélanger les eaux usées et les eaux pluviales à l'intérieur des propriétés.

D'une manière générale, toute nouvelle construction doit faire l'objet d'une limitation ou d'une régulation des eaux pluviales issues du ruissellement afin de ne pas aggraver la situation existante relative à l'écoulement naturel.

Les eaux pluviales des parcelles sont stockées avant rejet à débit régulé dans le réseau d'eaux pluviales. Le stockage et les ouvrages de régulation sont dimensionnés de façon à limiter à **2l/s par hectare** de terrain aménagé le débit de pointe ruisselé.

#### **Autres réseaux**

Les réseaux (électricité, téléphone, télévision, communications numériques, etc.) et leur raccordement seront enterrés.

#### **ARTICLE UH-5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Sans objet.

#### **ARTICLE UH-6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

##### ***Par rapport à l'emprise la voie publique ou privée***

La construction principale doit être implantée entre 5 et 10 mètres de l'emprise des voies publiques ou privées.

Les annexes des habitations et les bâtiments liés à l'exploitation agricole doivent être implantés avec un retrait d'au moins 5 mètres de l'emprise des voies publiques ou privées.

##### ***Par rapport aux limites séparatives***

La construction principale devra s'implanter :

- Soit sur au moins une limite séparative latérale ;
- Soit en retrait d'au moins 2m de l'une des limites séparatives pour les habitations
- Soit en retrait d'au moins 5m pour les constructions liées à l'exploitation agricole ou lorsque la construction est en limite de la zone agricole.

##### ***Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété***

Les annexes d'habitation doivent être implantées à 20,00m maximum de la construction principale.

### **Dispositions particulières**

Il n'est pas fait application des règles de l'article 6 pour les cas décrits ci-après : la mise en valeur d'un élément bâti, ou d'un ensemble bâti, faisant l'objet d'une protection au titre des articles L 151-19 et L 151-23 du code de l'urbanisme, les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif, à condition de ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

## **ARTICLE UH-7 - EMPRISE AU SOL**

### **Emprise au sol des nouvelles constructions**

L'emprise au sol autorisée pour toutes les constructions ne peut excéder **10%** de l'unité foncière.

### **Dispositions particulières**

Les constructions existantes sont autorisées à dépasser le coefficient d'emprise dans la limite des dispositions relatives à l'article UH-2.

## **ARTICLE UH-8 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

~~La hauteur maximale des constructions autorisées, mesurée à l'égout de toiture à partir du terrain naturel, est fixée à 10m.~~

La hauteur maximale autorisée des constructions est limitée à 3.5 m à l'égout de toiture ou à l'acrotère, à partir du terrain naturel, soit une morphologie de type rez-de-chaussée plus combles (R+C)

La hauteur maximale ne s'applique pas pour :

- les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt,
- Les reconstructions à l'identique,
- Les aménagements et les percements des combles des constructions existantes qui ne respecteraient pas les règles de hauteur avant l'approbation du PLU.

## **ARTICLE UH-9 - ASPECT EXTERIEUR - PROTECTION DES SITES**

### **Dispositions générales**

Les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains. Elles doivent respecter l'identité urbaine et paysagère des lieux.

Les constructions doivent s'adapter à la topographie du terrain naturel.

### **Façades**

La bonne intégration des constructions à leur environnement sera recherchée par :

- les dimensions et la composition des façades,
- L'aspect et la mise en œuvre des matériaux,
- L'harmonie des couleurs.

### **Sont interdits :**

- L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts, tels que carreaux de plâtre, agglomérés, briques creuses, parpaings.
- Les enduits imitant des matériaux tels que faux moellons, fausses briques, faux pans-de-bois, faux marbre...

### **Murs et parements**

Les différents murs d'un bâtiment doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions proches. Les pignons seront traités avec le même soin que les façades principales.

Les matériaux de façade seront choisis avec un souci de cohérence et de continuité avec le bâti avoisinant aussi bien pour le bâtiment principal que pour les annexes et clôtures.

### ***Les ouvrages techniques***

Les ouvrages techniques (systèmes de refroidissement, rejets des bouches de chaudières, cages d'escalier, machinerie d'ascenseur, dispositifs de climatisation, chauffe-eau solaires, éléments de compteurs...) doivent faire l'objet d'une intégration architecturale au volume des toitures et des bâtiments.

### ***Les matériaux de couvertures***

Pour les constructions à usage d'habitation, les matériaux de type précaires sont interdits, tels que :

- fibro-ondulé
- bardeau bitumé

### ***Les ouvertures et les dispositifs de toiture***

Les ouvertures autorisées et les panneaux solaires (thermiques ou photovoltaïques) doivent être encastrés et être considérés et traités comme des éléments d'architecture participant à la composition et à la compréhension de la construction. Leur disposition en toiture doit former une composition d'ensemble avec les percements de la façade.

### ***Les annexes et dépendances***

Les annexes et les dépendances doivent être traitées en harmonie avec la construction principale.

### ***Les clôtures***

- Les clôtures ne sont pas obligatoires.
- Les murs de clôtures doivent être traités en harmonie avec la construction principale et s'intégrer aux lieux avoisinants.
- La hauteur totale des clôtures ne pourra pas dépasser 2,00m.
- Les portails et portillons devront respecter le gabarit de la clôture.
- Est autorisé un dépassement de la hauteur des clôtures, sans dépasser 3,50m, pour des raisons de sécurité ou de gardiennage. L'aspect de la surélévation doit être le même que la base de la clôture.

### ***Sont interdits :***

- Les plaques ciment ou béton, ajourées ou non, nues ou revêtues d'enduit,
- L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts, tels que carreaux de plâtre, agglomérés, briques creuses, parpaings
- Tout revêtement opaque sur les grilles ou grillages (bâche, brise-vent, par exemple),
- Les haies monospécifiques (laurier palme, thuya, cyprès...) à l'exception du charme.

### ***Les locaux techniques***

Les aires de collectes, de regroupement et de stockages des déchets et de bois de chauffage devront être aménagées selon une logique de dissimulation qui tienne compte des lieux avoisinants, de l'accessibilité aux usagers et aux véhicules de collecte.

## **ARTICLE UH-10 – STATIONNEMENT**

La création de places de stationnement non closes ou couvertes par un préau est autorisée (cf. glossaire pour les dimensions) en zone UH pour répondre aux besoins des constructions existantes, de leurs extensions ou annexes.

### ***Traitement des aires de stationnement***

Les stationnements extérieurs sont conçus de façon à limiter l'imperméabilisation des sols par :

- la réduction des emprises des voies de circulation qui seront recouvertes d'une couche de roulement,

- l'utilisation de matériaux stabilisés ou toute autre technique favorisant la pénétration des eaux pour les emprises de stationnement notamment en vue de limiter le taux d'imperméabilisation,
- la recherche d'une conception adaptée à la topographie des lieux et à la bonne utilisation au sol.
- Les aires de stationnement doivent faire l'objet d'un traitement paysager global proposant des plantations d'arbres de haute tige, arbustes, ou encore haies végétales de préférence d'essences locales.

#### **Stationnement des 2 roues**

Il sera exigé des emplacements affectés aux deux roues dans les constructions. Ces espaces doivent être localisés en rez-de-chaussée de la construction, clos préférentiellement (éventuellement par des dispositifs ajourés).

Pour les équipements publics d'intérêt général, il doit être prévu sur la parcelle ou à proximité des aires de stationnements réservés aux vélos adaptés à la fréquentation de l'établissement.

### **ARTICLE UH-11 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

#### **Dispositions générales**

- La plantation d'espèces exotiques envahissantes est interdite, voir en annexe du PLU la liste des essences locales préconisées et des espèces exotiques interdites.
- Les alignements d'arbres à préserver ou à créer sont repérés au plan de zonage.
- Les haies arbustives monospécifiques sont interdites (cyprès, thuyas, etc.) sauf pour le charme.
- les surfaces laissées libres et non occupées par des accès peuvent être aménagées en jardin d'agrément ou en potager, mais ne peuvent pas être occupées par des dépôts même à titre provisoire.
- Les aires de stockage doivent être dissimulées par des haies vives ou des arbres.

#### **Coefficient d'imperméabilisation**

Les surfaces libres de toute construction qui doivent être aménagées par des surfaces perméables sont de 50%.

Les surfaces perméables sont les surfaces qui laissent l'eau s'infiltrer dans le sol, telles que :

- Les espaces verts en pleine terre,
- Les zones sablées, gravillonnées sans sous-couche de fondation imperméable,
- Les zones pavées si les joints sont perméables.

Les surfaces de toiture terrasse végétalisée ou de façade végétalisée sont comptées comme surface perméable à raison de :

- Toiture terrasse végétalisée de 0,40 m minimum d'épaisseur de terre : 100%
- Toiture terrasse végétalisée, d'épaisseur de terre < 0,40 m : 50%
- Surface de façade végétalisée : 10%.

### **ARTICLE – UH-12 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Pour les espaces réservés aux stationnements, il est recommandé d'aménager des stationnements végétalisés, afin de réduire les espaces imperméabilisés.

L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...) est autorisée. Toutefois, ils devront se conformer aux dispositions de l'article 9 du présent règlement.

Les constructions nouvelles prendront en compte, dans la mesure du possible, les objectifs de développement durable et la préservation de l'environnement tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant :

- utiliser les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables,
- intégrer les dispositifs de récupération de l'eau de pluie,
- prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie,
- utiliser les énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire) géothermie, ...
- orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

#### **ARTICLE UH-13 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE**

Toute opération d'aménagement d'ensemble doit prévoir les dispositifs nécessaires au raccordement des constructions en ce qui concerne la pose d'équipements haut débit et très haut débit (fourreaux et chambre mutualisés en limite du domaine public) et devra être réalisée en souterrain, à la charge du maître d'ouvrage.

- Le raccordement des constructions devra être réalisé en souterrain sauf impossibilité technique liée au réseau public.
- En l'absence de réseau, les dispositifs devront néanmoins être prévus jusqu'en limite de voie publique en prévision d'une desserte future.



## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE TOURISTIQUE UT

### NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Il s'agit d'un secteur de valorisation et de promotion des aménagements et des activités touristiques et portuaires. Des constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif sont intégrées au secteur.

La zone UT comprend 2 sous-secteurs.

- Entouré par la ville de bord de mer, le sous-secteur portuaire UTp se compose du port de plaisance, de l'écluse et de l'avant-port.
- Les sous-secteurs UTc correspondent aux espaces de camping et d'hébergement touristique existants.

Les occupations et utilisations du sol devront respecter les dispositions générales.

### ARTICLE – UT-1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.

**Dans le sous-secteur UTp, les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :**

- Les installations et constructions liées à une exploitation agricole ou forestière.
- Les dépôts à l'air libre de déchets, de ferrailles, de combustibles solides et véhicules hors d'usage (entreprises de cassage de voitures).
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.

**Dans les sous-secteurs UTc,** tous les types d'occupations et utilisations du sol sauf ceux visés à l'article 2.

### ARTICLE – UT-2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

**Dans l'ensemble de la zone UT (sous-secteurs UTc et UTp compris), sont autorisées les constructions ou installations suivantes, sous réserve des conditions fixées ci-après et des interdictions énumérées à l'article 1 :**

- Les constructions ou installations directement liées et nécessaires au développement d'hébergements touristiques, sous réserve que soient réalisés les équipements nécessaires à la zone, notamment la création des réseaux nécessaires
- Les constructions et aménagements de loisirs ou liés au tourisme, y compris :
  - o Les parcs résidentiels de loisirs (PRL) et les habitations légères de loisir (HLL)
  - o Les installations de camping soumises à autorisation préalable et le stationnement des caravanes.
- La rénovation ou le réaménagement des constructions existantes.
- Les changements de destinations compatibles avec la destination de la zone.
- Pour les constructions existantes sont autorisées les extensions mesurées et la création d'annexe de faible emprise **dans la limite de 25% maximum de l'emprise existante** à condition de ne pas aggraver la non-conformité et de respecter l'emprise au sol.
- Les affouillements et exhaussement de sol nécessaires à la réalisation des constructions ou implantations autorisées.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

**Dans le sous-secteur UTp, sont autorisées les constructions ou installations suivantes, sous réserve**

**des conditions fixées ci-après et des interdictions énumérées à l'article 1 :**

- Les installations classées compatibles avec la destination de la zone
- Les constructions et installations d'activités commerciales, artisanales, de services et d'entrepôt liées aux activités portuaires (de plaisance ou de pêche), loisirs et touristiques, compatibles avec la destination de la zone.

**Déclinaison de la Loi Littoral - les Espaces Proches du Rivage (EPR) :**

Sur le plan de zonage sont représentés les espaces proches du rivage au titre de la Loi Littoral. Conformément aux prescriptions de l'article L121-13 du Code de l'Urbanisme, les unités foncières comprises dans ces espaces proches du rivage sont soumises au principe d'extension limitée de l'urbanisation. Les opérations de construction envisagées dans les espaces proches du rivage doivent donc s'effectuer en densification des ensembles bâtis existants.

La réalisation de travaux de mises aux normes de constructions ou installations liées aux activités agricoles ou forestières est autorisée à condition que les effluents d'origine animale ne soient pas accrus.

**Commenté [AM6] :** Texte DDTM

« Les opérations de construction envisagées dans les espaces proches du rivage doivent donc s'effectuer en densification des ensembles bâtis existants » cette disposition n'est-elle pas incompatible avec la vocation de la zone ?

**Commenté [AM7] :** Disposition du règlement des EPR de dec 2017 conservée car répond à l'avis de la DDTM sur projet arrêté, conformément à l'article Article L121-11 du code de l'urbanisme

**ARTICLE UT-3 - ACCES ET VOIRIE**

**Accès**

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise la preuve d'une servitude de passage suffisante au titre de l'article du code civil 682, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.

Les accès sur les voies aux constructions nouvelles doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte notamment de la défense contre l'incendie, la protection civile et le ramassage des ordures ménagères, ainsi que de répondre aux normes d'accessibilité de l'espace public au droit de ces accès.

Tout nouvel accès peut être refusé s'il a pour effet de modifier significativement les espaces publics et/ou induit des réaménagements. Les aménagements nécessaires à la mise aux normes d'accessibilité de l'espace public (notamment la modification ou la création de trottoir en bateau) seront à la charge du propriétaire.

Les accès aux terrains situés à un niveau différent (garages en sous-sol par exemple) doivent comporter une plateforme horizontale d'une dimension de 5,00m de longueur minimum mesurée à partir de l'emprise de la voie publique ou privée.

**Voirie**

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies existantes ou à créer doivent satisfaire aux règles minimales de desserte, de sécurité, de défense contre l'incendie, de protection des piétons, d'enlèvement des ordures ménagères.

Elles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations de dessertes, notamment quand elles entraînent des manœuvres de véhicules lourds ou encombrants.

**ARTICLE UT-4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

**Généralités**

Tous les branchements et raccordements divers des constructions nouvelles doivent être souterrains.

### **Eau potable**

Le branchement sur le réseau d'eau potable public est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

### **Assainissement Eaux usées**

Les ouvrages de réseaux d'assainissement de toute nouvelle construction devront être réalisés conformément aux dispositions des législations et réglementations en vigueur, et être en particulier conformes au règlement de l'assainissement collectif dont La Communauté de Communes de la Côte d'Albâtre est compétente statutairement et au règlement sanitaire départemental.

#### **Obligation de raccordement**

Comme le prescrit l'article L.1331-1 du code de la santé publique, tous les immeubles qui ont accès au réseau de collecte disposé pour recevoir les eaux usées domestiques et établi sous la voie publique, soit directement, soit par l'intermédiaire de voies privées ou de servitudes de passage, doivent obligatoirement être raccordés à ce réseau dans un délai de deux ans à compter de sa mise en service (...).

À noter que :

- Un immeuble est considéré comme raccordable même s'il se situe en contrebas du collecteur public qui le dessert. Le dispositif de relevage des eaux usées est à la charge du propriétaire.
- Les travaux de raccordement, y compris le branchement sous domaine public et le dispositif de raccordement sur le réseau syndical, sont à la charge des propriétaires.

#### **En l'absence de réseau d'assainissement collectif**

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, la mise en place d'un dispositif d'assainissement non collectif est admise. Les filières autonomes de traitement des eaux usées privilégiant le sol comme milieu d'épuration et /ou de dispersion sont à privilégier. Les filières drainées avec rejet au milieu hydraulique superficiel ne pourront être utilisées uniquement en cas d'incapacité du sol à assurer l'épuration des eaux usées prétraitées et l'infiltration des eaux usées traitées.

### **Assainissement Eaux pluviales**

Dans tous les cas, il est interdit de mélanger les eaux usées et les eaux pluviales à l'intérieur des propriétés.

D'une manière générale, toute nouvelle construction doit faire l'objet d'une limitation ou d'une régulation des eaux pluviales issues du ruissellement afin de ne pas aggraver la situation existante relative à l'écoulement naturel.

Les eaux pluviales des parcelles sont stockées avant rejet à débit régulé dans le réseau d'eaux pluviales. Le stockage et les ouvrages de régulation sont dimensionnés de façon à limiter à **2l/s par hectare** de terrain aménagé le débit de pointe ruisselé.

### **Autres réseaux**

Les réseaux (électricité, téléphone, télévision, communications numériques, etc.) et leur raccordement seront enterrés.

## **ARTICLE UT-5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Sans objet.

## ARTICLE UT-6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

### ***Par rapport à l'emprise de la voie publique ou privée***

La façade (ou une façade, si construction le long de plusieurs voies ou emprises publiques) doit être implantée en retrait de 5 mètres de l'emprise (d'une ou) des voies (publiques ou privées) et (ou) emprises publiques.

L'implantation de la construction peut être autorisée, pour des motifs d'ordre architectural ou d'unité d'aspect :

- en limite de voies (publiques ou privées) et emprises publiques,
- dans le prolongement des constructions existantes,
- à l'alignement des constructions existantes,
- selon les prescriptions relatives à la protection et à la mise en valeur du patrimoine local défini aux dispositions générales du présent règlement.

### ***Par rapport aux limites séparatives***

La construction devra s'implanter en retrait d'au moins 5m des limites séparatives.

Ce retrait s'applique aussi aux annexes, habitations légères de loisir et les résidences mobiles de loisir. Dans le cas où les constructions voisines sont édifiées en ordre continu, d'une limite à l'autre, l'implantation en ordre continu pourra être imposée aux nouvelles constructions.

### ***Dispositions particulières***

Il n'est pas fait application des règles de l'article 6 pour les cas décrits ci-après : la mise en valeur d'un élément bâti, ou d'un ensemble bâti, faisant l'objet d'une protection au titre des articles L 151-19 et L 151-23 du code de l'urbanisme, les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif, à condition de ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

## ARTICLE UT-7 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol de tous les bâtiments sur la parcelle ou sur l'unité foncière ne peut excéder **50 %** de la superficie de la parcelle

## ARTICLE UT-8 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions (mesurée à l'égout de toiture ou au niveau bas de l'acrotère cf. Glossaire) est fixée :

- pour le sous-secteur **UTp à 9,00m** à partir du terrain naturel ;
- pour les sous-secteurs **UTc à 4,00m** à partir du terrain naturel.

La hauteur maximale des constructions correspond à un gabarit de rez-de-chaussée avec un étage et des combles.

La hauteur maximale ne s'applique pas pour :

- les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt,
- Les reconstructions à l'identique,
- Les aménagements et les percements des combles des constructions existantes qui ne respecteraient pas les règles de hauteur avant l'approbation du PLU,
- les constructions ou installations à caractère technique nécessaires au fonctionnement des établissements portuaires autorisés dans la zone UTp.

## ARTICLE UT-9 - ASPECT EXTERIEUR - PROTECTION DES SITES

### ***Dispositions générales***

Les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains. Elles doivent respecter l'identité urbaine et paysagère des lieux.

Les constructions doivent s'adapter à la topographie du terrain naturel.

### ***Façades***

La bonne intégration des constructions à leur environnement sera recherchée par :

- les dimensions et la composition des façades,
- L'aspect et la mise en œuvre des matériaux,
- L'harmonie des couleurs.

### ***Sont interdits :***

- L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts, tels que carreaux de plâtre, agglomérés, briques creuses, parpaings.
- Les enduits imitant des matériaux tels que faux moellons, fausses briques, faux pans-de-bois, faux marbre...

### ***Murs et parements***

Les différents murs d'un bâtiment doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions proches. Les pignons seront traités avec le même soin que les façades principales.

Les matériaux de façade seront choisis avec un souci de cohérence et de continuité avec le bâti avoisinant aussi bien pour le bâtiment principal que pour les annexes et clôtures.

### ***Menuiserie***

### ***Sont interdits :***

- Les huisseries et les garde-corps en aluminium non peint.
- Les huisseries en applique ou au nu extérieur des baies maçonnées, hormis pour les façades commerciales.
- Les vitrages avec des glaces « miroir » et/ou « fumées ».
- Le remplissage des garde-corps avec des glaces « miroir » et/ou « fumées ».
- Les coffres de volets roulants extérieurs, sauf s'ils sont dissimulés par un lambrequin (Bandeau d'ornement bois ou tôle ajourés) à l'alignement du mur ou de l'encadrement de l'ouverture.
- Les stores corbeilles ou bannes aux étages.

### ***Les ouvrages techniques***

Les ouvrages techniques (systèmes de refroidissement, rejets des bouches de chaudières, cages d'escalier, machinerie d'ascenseur, dispositifs de climatisation, chauffe-eau solaires, éléments de compteurs...) doivent faire l'objet d'une intégration architecturale au volume des toitures et des bâtiments.

### ***Les matériaux de couvertures***

Les matériaux de type précaires sont interdits, tels que :

- Fibro-ondulé
- tôle ondulée
- bardeau bitumé
- plastique

#### ***Les ouvertures et les dispositifs de toiture***

Les ouvertures autorisées et les panneaux solaires (thermiques ou photovoltaïques) doivent être encastrés et être considérés et traités comme des éléments d'architecture participant à la composition et à la compréhension de la construction. Leur disposition en toiture doit former une composition d'ensemble avec les percements de la façade.

#### **Sont interdits :**

- Les châssis de toit non encastrés et non intégrés au toit
- Les lucarnes rampantes différentes des lucarnes existantes sur la construction ou dans l'environnement proche.

#### ***Les annexes et dépendances***

Les annexes et les dépendances doivent être traitées en harmonie avec la construction principale.

#### ***Les clôtures***

- Les clôtures ne sont pas obligatoires.
- Les murs de clôtures doivent être traités en harmonie avec la construction principale et s'intégrer aux lieux avoisinants.
- La hauteur totale des clôtures ne pourra pas dépasser 2,00m.
- Les portails et portillons devront respecter le gabarit de la clôture.
- Est autorisé un dépassement de la hauteur des clôtures, sans dépasser 3,50m, pour des raisons de sécurité ou de gardiennage. L'aspect de la surélévation doit être le même que la base de la clôture.

#### **Sont interdits :**

- Les parpaings, les plaques ciment ou béton, ajourées ou non, nues ou revêtues d'un enduit
- L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts, tels que carreaux de plâtre, agglomérés, briques creuses, parpaings,
- Tout revêtement opaque sur les grilles ou grillages (bâche brise-vent, par exemple),
- Les haies monospécifiques (laurier palme, thuya, cyprès...) à l'exception du charme.

#### ***Les locaux techniques***

Les aires de collectes, de regroupement et de stockages des déchets et de bois de chauffage devront être aménagées selon une logique de dissimulation qui tienne compte des lieux avoisinants, de l'accessibilité aux usagers et aux véhicules de collecte.

### **ARTICLE UT-10 – STATIONNEMENT**

#### ***Dispositions générales***

Le nombre de stationnements des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions et installations et doit être assuré en dehors des voies publiques

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, le stationnement devra être adapté au type d'équipement, à sa fréquentation, à l'offre publique existante ou en projet à proximité, à la qualité de la desserte en transports collectifs.

#### ***Normes de stationnement***

- Pour le Bureau :
  - o 1 place par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface plancher.
- Les autres destinations ne sont pas réglementées

**Exceptions aux règles définies ci-dessus (Article L151-35 du code de l'urbanisme) :**

Pour les constructions à usage de logements aidés : 1 place de stationnement par logement.

**Traitement des aires de stationnement**

Les espaces de stationnement extérieurs sont conçus de façon à limiter l'imperméabilisation des sols par :

- la réduction des emprises des voies de circulation qui seront recouvertes d'une couche de roulement,
- l'utilisation de matériaux stabilisés ou toute autre technique favorisant la pénétration des eaux pour les emprises de stationnement notamment en vue de limiter le taux d'imperméabilisation,
- la recherche d'une conception adaptée à la topographie des lieux et à la bonne utilisation au sol.
- Les aires de stationnement doivent faire l'objet d'un traitement paysager global proposant des plantations d'arbres de haute tige, arbustes, ou encore haies végétales de préférence d'essences locales.

**Stationnement des 2 roues**

Il sera exigé des emplacements affectés aux deux roues dans les constructions. Ces espaces doivent être localisés en rez-de-chaussée de la construction, clos préférentiellement (éventuellement par des dispositifs ajourés).

Pour les équipements publics d'intérêt général, il doit être prévu sur la parcelle ou à proximité des aires de stationnements réservés aux vélos adaptés à la fréquentation de l'établissement.

**Impossibilité de réalisation**

Si une impossibilité technique ne permet pas d'aménager le nombre des emplacements nécessaires au stationnement des véhicules sur le terrain même de la construction, le constructeur doit justifier pour les places qu'il ne peut pas réaliser lui-même sur le terrain d'assiette :

- soit de la réalisation des places de stationnement manquantes sur un autre terrain situé dans l'environnement immédiat (rayon de 300 m maximum),
- soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération (rayon de 300m maximum),
- soit de l'acquisition de ces places dans un parc privé de stationnement ou dans une opération privée elle-même excédentaire en nombre de places de stationnement répondant aux mêmes conditions.

**ARTICLE UT-11 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

**Dispositions générales**

- La plantation d'espèces exotiques envahissantes est interdite, voir en annexe du PLU la liste des essences locales préconisées et des espèces exotiques interdites.
- Les alignements d'arbres à préserver ou à créer sont repérés au plan de zonage.
- Les haies arbustives monospécifiques sont interdites (cyprès, thuyas, etc.) sauf pour le charme.
- les surfaces laissées libres et non occupées par des accès peuvent être aménagées en jardin d'agrément ou en potager, mais ne peuvent pas être occupées par des dépôts même à titre provisoire.
- Les aires de stockage doivent être dissimulées par des haies vives ou des arbres.

**Coefficient d'imperméabilisation**

Pour les nouvelles constructions, 20% des surfaces libres de toute construction doivent être aménagées par des surfaces perméables.

**Pour les constructions existantes, tout réaménagement des espaces extérieures doit inclure des surfaces perméables.**

Les surfaces perméables sont les surfaces qui laissent l'eau s'infiltrer dans le sol, telles que :

- Les espaces verts en pleine terre,
- Les zones sablées, gravillonnées sans sous-couche de fondation imperméable,
- Les zones pavées si les joints sont perméables.

Les surfaces de toiture terrasse végétalisée ou de façade végétalisée sont comptées comme surface perméable à raison de :

- Toiture terrasse végétalisée de 0,40 m minimum d'épaisseur de terre : 100%
- Toiture terrasse végétalisée, d'épaisseur de terre < 0,40 m : 50%
- Surface de façade végétalisée : 10%.

**ARTICLE – UT-12 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Pour les espaces réservés aux stationnements, il est recommandé d'aménager des stationnements végétalisés, afin de réduire les espaces imperméabilisés.

L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...) est autorisée. Toutefois, ils devront se conformer aux dispositions de l'article 9 du présent règlement.

Les constructions nouvelles prendront en compte, dans la mesure du possible, les objectifs de développement durable et la préservation de l'environnement tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant :

- utiliser les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables,
- intégrer les dispositifs de récupération de l'eau de pluie,
- prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie,
- utiliser les énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire) géothermie, ...
- orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

**ARTICLE UT-13 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE**

Toute opération d'aménagement d'ensemble doit prévoir les dispositifs nécessaires au raccordement des constructions en ce qui concerne la pose d'équipements haut débit et très haut débit (fourreaux et chambre mutualisés en limite du Domaine public) et devra être réalisée en souterrain, à la charge du maître d'ouvrage.

- Le raccordement des constructions devra être réalisé en souterrain sauf impossibilité technique liée au réseau public.
- En l'absence de réseau, les dispositifs devront néanmoins être prévus jusqu'en limite de voie publique en prévision d'une desserte future.



## DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES D'ACTIVITES UY

### NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Il s'agit du secteur à vocation principale d'activités.

La zone UY comprend 3 sous-secteurs :

- **UYa** : zone d'activités du « Plateau Ouest », à vocation mixte, artisanat, commerce et bureau de détail, commerce de gros, industrie, entrepôt et bureau.
- **UYb** : zone d'activités de Clermont, à vocation mixte artisanat et commerce de détail, de bureau, commerce de gros, industrie et entrepôt
- **UYc** : à vocation artisanale et de commerce.

Les occupations et utilisations du sol devront respecter les dispositions générales.

### ARTICLE – UY-1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.

**Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites dans toute la zone UY :**

Toutes les constructions ou installations qui ne sont pas énumérées à l'article UY2.

### ARTICLE – UY-2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIERES

**Dans toute la zone UY (y compris les sous-secteurs UYa, UYb, UYc) sont autorisées les constructions ou installations suivantes, sous réserve des conditions fixées ci-après et des interdictions énumérées à l'article 1 :**

- Les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif, à condition de ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.
- Les installations classées compatibles avec la destination de la zone,
- Les constructions à usage d'habitation, à condition qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des établissements existants ou autorisés.
- L'extension des habitations existantes, limitée à 30 % de la surface existante et sous réserve qu'il n'y ait pas création d'un nouveau logement.
- La rénovation ou le réaménagement des constructions existantes à usage d'habitation à la date d'approbation du présent règlement.
- Pour les constructions existantes sont autorisées les extensions mesurées et la création d'annexe de faible emprise **dans la limite de 25% maximum de l'emprise existante** sous réserve de ne pas aggraver la non-conformité et de respecter l'emprise au sol.
- Les travaux relatifs aux ouvrages à haute tension et très haute tension liés aux servitudes relatives aux lignes électriques (I4)
- Les affouillements et exhaussement de sol nécessaires à la réalisation des constructions ou implantations autorisées.

**Dans les sous-secteurs UYa et UYb** sont autorisées, sous réserve des conditions fixées ci-après et des interdictions énumérées à l'article 1, les constructions et installations à destination artisanat et commerce de détail, commerce de gros, industrie, entrepôt et bureau.

**Dans le sous-secteur UYc** sont autorisées, sous réserve des conditions fixées ci-après et des interdictions énumérées à l'article 1, les constructions et installations à destination d'artisanat et de commerce.

## ARTICLE UY-3 - ACCES ET VOIRIE

### **Accès**

#### **Dans toute la zone UY**

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise la preuve d'une servitude de passage suffisante au titre de l'article du code civil 682, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.

Les accès sur les voies aux constructions nouvelles doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte notamment de la défense contre l'incendie, la protection civile et le ramassage des ordures ménagères, ainsi que de répondre aux normes d'accessibilité de l'espace public au droit de ces accès.

Tout nouvel accès peut être refusé s'il a pour effet de modifier significativement les espaces publics et/ou induit des réaménagements. Les aménagements nécessaires à la mise aux normes d'accessibilité de l'espace public (notamment la modification ou la création de trottoir en bateau) seront à la charge du propriétaire.

#### **Dans le sous-secteur UYb**

Les accès sur les voies aux constructions nouvelles doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale. **Ils doivent garantir la visibilité vers la voie principale sur une distance de 50,00m.**

### **Voirie**

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies existantes ou à créer doivent satisfaire aux règles minimales de desserte, de sécurité, de défense contre l'incendie, de protection des piétons, d'enlèvement des ordures ménagères.

Elles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations de dessertes, notamment quand elles entraînent des manœuvres de véhicules lourds ou encombrants.

Les nouveaux accès desservant une seule propriété devront avoir une largeur **de 4,50 m** minimum.

Tout accès desservant plus d'une construction et plus d'une activité sur une même propriété ou desservant plusieurs propriétés devra avoir les mêmes caractéristiques que les voies en impasse, avec un espace carrossable d'une largeur minimale **de 5,50 m**, comportant un espace de retournement et au moins un trottoir d'une largeur minimum de 1,50m pour les déplacements piétons.

## ARTICLE UY-4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

### **Généralités**

Les ouvrages de réseaux d'assainissement de toute nouvelle construction devront être réalisés conformément aux dispositions des législations et réglementations en vigueur, et être en particulier conformes au règlement de l'assainissement collectif dont La Communauté de Communes de la Côte d'Albâtre est compétente statutairement, au Règlement Sanitaire Départemental ainsi qu'au Schéma de Gestion des Eaux Pluviales de Saint-Valery-en-Caux.

Tous les branchements et raccordements divers des constructions nouvelles doivent être souterrains.

### **Eau potable**

Le branchement sur le réseau d'eau potable public est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

### **Assainissement Eaux usées**

#### *Obligation de raccordement*

Comme le prescrit l'article L.1331-1 du code de la santé publique, tous les immeubles qui ont accès au réseau de collecte disposé pour recevoir les eaux usées domestiques et établi sous la voie publique, soit directement, soit par l'intermédiaire de voies privées ou de servitudes de passage, doivent obligatoirement être raccordés à ce réseau dans un délai de deux ans à compter de sa mise en service (...).

À noter que :

- Un immeuble est considéré comme raccordable même s'il se situe en contrebas du collecteur public qui le dessert. Le dispositif de relevage des eaux usées est à la charge du propriétaire.
- Les travaux de raccordement, y compris le branchement sous domaine public et le dispositif de raccordement sur le réseau syndical, sont à la charge des propriétaires.

#### *En l'absence de réseau d'assainissement collectif*

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, la mise en place d'un dispositif d'assainissement non collectif est admise. Les filières autonomes de traitement des eaux usées privilégiant le sol comme milieu d'épuration et /ou de dispersion sont à privilégier. Les filières drainées avec rejet au milieu hydraulique superficiel ne pourront être utilisées uniquement en cas d'inaptitude du sol à assurer l'épuration des eaux usées prétraitées et l'infiltration des eaux usées traitées.

#### *Eaux usées autres que domestiques*

Les établissements commerciaux et artisanaux, publics ou privés, pourront être autorisés à déverser leurs eaux au réseau public dans la mesure où ces déversements sont compatibles avec les conditions générales d'admissibilité des eaux industrielles et la capacité technique des installations publiques à les recevoir. Ce déversement doit être préalablement autorisé par le maire conformément à l'article L1331-10 du code de la santé publique.

L'arrêté d'autorisation de déversement, ainsi que l'éventuelle convention spéciale de déversement, peuvent prévoir l'implantation et l'exploitation de dispositifs de prétraitement et de dépollution des eaux usées non domestiques, en amont de leur déversement vers le réseau public d'assainissement.

Il s'agit le plus souvent de : séparateur à graisses; séparateur à féculs ; débourbeurs séparateurs ; séparateurs à hydrocarbures ; systèmes de pré neutralisation, etc.

Le dimensionnement de ces appareils sera conforme aux normes et à la réglementation en vigueur et est de la responsabilité de l'utilisateur.

### **Assainissement Eaux pluviales**

Dans tous les cas, il est interdit de mélanger les eaux usées et les eaux pluviales à l'intérieur des propriétés.

D'une manière générale, toute nouvelle construction doit faire l'objet d'une limitation ou d'une régulation des eaux pluviales issues du ruissellement afin de ne pas aggraver la situation existante relative à l'écoulement naturel.

Les eaux pluviales des parcelles sont stockées avant rejet à débit régulé dans le réseau d'eaux pluviales. Le stockage et les ouvrages de régulation sont dimensionnés de façon à limiter à **2l/s par hectare** de terrain aménagé le débit de pointe ruisselé.

#### **Autres réseaux**

Les réseaux (électricité, téléphone, télévision, communications numériques, etc.) et leur raccordement seront enterrés.

### **ARTICLE UY-5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Sans objet.

## ARTICLE UY-6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

### ***Par rapport à l'emprise de la voir publique ou privée***

Les constructions (ou une façade, si construction le long de plusieurs voies ou emprises publiques) doit être implantée en retrait de **5 mètres** minimum de l'emprise (d'une ou) des voies (publiques ou privées) et (ou) emprises publiques, ou de la marge de recul de 75m pour la RD 925.

### ***Par rapport aux limites séparatives***

Les constructions doivent respecter une marge de recul égale à la moitié de la hauteur de la construction par rapport aux limites séparatives, sans être inférieure à 5,00m.

### ***Dispositions particulières***

Il n'est pas fait application des règles de l'article 6 pour les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif, à condition de ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

## ARTICLE UY-7 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol de tous les bâtiments sur la parcelle ou sur l'unité foncière ne peut excéder **50 %** de la superficie de la parcelle.

## ARTICLE UY-8 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions (mesurée à l'égout de toiture ou au niveau bas de l'acrotère cf. Glossaire), à partir du terrain naturel, est fixée à **15,00 m**.

La hauteur maximale ne s'applique pas pour :

- les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt,
- Les reconstructions à l'identique,
- Les aménagements et les percements des combles des constructions existantes qui ne respecteraient pas les règles de hauteur avant l'approbation du PLU,
- les constructions ou installations à caractère technique nécessaires au fonctionnement des établissements autorisés (silos, cheminée, etc.) dans la zone UY.

## ARTICLE UY-9 - ASPECT EXTERIEUR - PROTECTION DES SITES

### ***Dispositions générales***

La forme et le volume des constructions ainsi que leurs couleurs ou la nature des matériaux employés doivent être en harmonie avec le milieu environnant.

Les constructions doivent s'adapter à la topographie du terrain naturel.

### ***Façades***

#### **Sont interdits :**

- L'emploi à nu ou juste recouvert d'une peinture ou parements extérieurs de matériaux de remplissage ou préfabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit.
- L'emploi de matériaux brillants (en-dehors des panneaux solaires et vitres),
- Les matériaux de couleur blanche afin de préserver la bonne insertion des constructions dans le paysage.

### ***Les annexes et dépendances***

Les annexes et les dépendances doivent être traitées en harmonie avec la construction principale.

### ***Les clôtures***

- Les clôtures ne sont pas obligatoires.
- La hauteur totale des clôtures ne pourra pas dépasser 3,00m.

- Les portails et portillons devront respecter le gabarit de la clôture.
- Dans la mesure du possible, les clôtures en limites séparatives devront inclure des ouvertures perméables, identiques aux clôtures sur rue pour permettre la libre circulation de la petite faune.
- Un dépassement de la hauteur des clôtures, sans excéder 4,00m, pour des raisons de sécurité ou de gardiennage.

Sont interdits :

- Les parpaings, les plaques ciment ou béton, ajourées ou non, nues ou revêtues d'un enduit
- L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts, tels que carreaux de plâtre, agglomérés, briques creuses, parpaings,
- Tout revêtement opaque sur les grilles ou grillages (bâche brise-vent, par exemple),
- Les haies monospécifiques (laurier palme, thuya, cyprès...) à l'exception du charme.

**Les locaux techniques**

Les aires de collectes, de regroupement et de stockages des déchets et de bois de chauffage devront être aménagées selon une logique de dissimulation qui tienne compte des lieux avoisinants, de l'accessibilité aux usagers et aux véhicules de collecte.

**ARTICLE UY-10 – STATIONNEMENT**

**Dispositions générales**

Le nombre de stationnements des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions et installations et doit être assuré en dehors des voies publiques

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, le stationnement devra être adapté au type d'équipement, à sa fréquentation, à l'offre publique existante ou en projet à proximité, à la qualité de la desserte en transports collectifs.

**Normes de stationnement**

- Pour l'habitation :
  - o 1 place par logement
- Pour l'artisanat et commerce de détail, Restauration, Bureau :
  - o 1 place par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface plancher.
- Pour l'industrie :
  - o 1 place pour 2 emplois.

Lorsqu'une construction comporte plusieurs affectations (habitat, bureaux, commerces, etc.) les normes affectées à chacune d'elles sont appliquées au prorata de la surface de plancher qu'elles occupent.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables et répond aux dispositions générales du présent article.

**Traitement des aires de stationnement**

Les espaces de stationnement extérieurs sont conçus de façon à limiter l'imperméabilisation des sols par :

- la réduction des emprises des voies de circulation qui seront recouvertes d'une couche de roulement,
- l'utilisation de matériaux stabilisés ou toute autre technique favorisant la pénétration des eaux pour les emprises de stationnement notamment en vue de limiter le taux d'imperméabilisation,

- la recherche d'une conception adaptée à la topographie des lieux et à la bonne utilisation au sol.
- Les aires de stationnement doivent faire l'objet d'un traitement paysager global proposant des plantations d'arbres de haute tige, arbustes, ou encore haies végétales de préférence d'essences locales.

#### **Stationnement des 2 roues**

Il sera exigé des emplacements affectés aux deux roues dans les constructions. Ces espaces doivent être localisés en rez-de-chaussée de la construction, clos préférentiellement (éventuellement par des dispositifs ajourés).

Dans le cas d'un emplacement commun automobile plus deux-roues, l'une des dimensions du rectangle libre (2,50x5,00m) doit être augmentée d'au minimum 1,00 m.

Pour les équipements publics d'intérêt général, il doit être prévu sur la parcelle ou à proximité des aires de stationnements réservés aux vélos adaptés à la fréquentation de l'établissement.

#### **Impossibilité de réalisation**

Si une impossibilité technique ne permet pas d'aménager le nombre des emplacements nécessaires au stationnement des véhicules sur le terrain même de la construction, le constructeur doit justifier pour les places qu'il ne peut pas réaliser lui-même sur le terrain d'assiette :

- soit de la réalisation des places de stationnement manquantes sur un autre terrain situé dans l'environnement immédiat (rayon de 300 m maximum),
- soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération (rayon de 300m maximum),
- soit de l'acquisition de ces places dans un parc privé de stationnement ou dans une opération privée elle-même excédentaire en nombre de places de stationnement répondant aux mêmes conditions.

### **ARTICLE UY-11 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

#### **Dispositions générales**

- La plantation d'espèces exotiques envahissantes est interdite, voir en annexe du PLU la liste des essences locales préconisées et des espèces exotiques interdites.
- Les alignements d'arbres à préserver ou à créer sont repérés au plan de zonage.
- Les haies arbustives monospécifiques sont interdites (cyprès, thuyas, etc.) sauf pour le charme.
- les surfaces laissées libres et non occupées par des accès peuvent être aménagées en jardin d'agrément ou en potager, mais ne peuvent pas être occupées par des dépôts même à titre provisoire.
- Les aires de stockage doivent être dissimulées par des haies vives ou des arbres.

#### **Coefficient d'imperméabilisation**

Pour les nouvelles constructions, 20% des surfaces libres de toute construction doivent être aménagées par des surfaces perméables.

Pour la réhabilitation de l'existant, tout réaménagement des espaces extérieurs doit inclure des surfaces perméables.

Les surfaces perméables sont les surfaces qui laissent l'eau s'infiltrer dans le sol, telles que :

- Les espaces verts en pleine terre,
- Les zones sablées, gravillonnées sans sous-couche de fondation imperméable,
- Les zones pavées si les joints sont perméables.

Les surfaces de toiture terrasse végétalisée ou de façade végétalisée sont comptées comme surface perméable à raison de :

- Toiture terrasse végétalisée de 0,40 m minimum d'épaisseur de terre : 100%
- Toiture terrasse végétalisée, d'épaisseur de terre < 0,40 m : 50%
- Surface de façade végétalisée : 10%.

#### **ARTICLE – UY-12 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Pour les espaces réservés aux stationnements, il est recommandé d'aménager des stationnements végétalisés, afin de réduire les espaces imperméabilisés.

L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...) est autorisée. Toutefois, ils devront se conformer aux dispositions de l'article 9 du présent règlement.

Les constructions nouvelles prendront en compte, dans la mesure du possible, les objectifs de développement durable et la préservation de l'environnement tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant :

- utiliser les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables,
- intégrer les dispositifs de récupération de l'eau de pluie,
- prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie,
- utiliser les énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire) géothermie, ...
- orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

#### **ARTICLE UY-13 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE**

Toute opération d'aménagement d'ensemble doit prévoir les dispositifs nécessaires au raccordement des constructions en ce qui concerne la pose d'équipements haut débit et très haut débit (fourreaux et chambre mutualisés en limite du Domaine public) et devra être réalisée en souterrain, à la charge du maître d'ouvrage.

- Le raccordement des constructions devra être réalisé en souterrain sauf impossibilité technique liée au réseau public.
- En l'absence de réseau, les dispositifs devront néanmoins être prévus jusqu'en limite de voie publique en prévision d'une desserte future.

## TITRE III - Dispositions applicables aux zones à urbaniser

### DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUB

#### NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

**La zone AUB correspond au secteur à caractère agricole ou naturel de la commune destiné à être ouvert à l'urbanisation.**

Les voies publiques et réseaux nécessaires existants en périphérie immédiate de la zone AUB ont une capacité suffisante pour desservir les constructions et installations à implanter dans l'ensemble de la zone.

L'ouverture à l'urbanisation de la zone doit être menée en cohérence avec les orientations d'aménagement et de programmation du PLU.

Les constructions et installations à usage d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat ne sont autorisées que, soit dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

Les informations écrites ou graphiques contenues dans les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) définissent les principes avec lesquels les futures opérations devront être compatibles. Les dispositions du règlement viennent compléter ces principes et sont opposables à toute autorisation d'occuper ou d'utiliser le sol.

Les occupations et utilisations du sol devront respecter les dispositions générales.

#### ARTICLE – AUB -1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.

**Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites dans la zone AUB:**

- Les installations et constructions d'exploitation agricole ou forestière.
- Les installations classées compatibles avec la destination de la zone,
- Les dépôts à l'air libre de déchets, de ferrailles, de combustibles solides et véhicules hors d'usage (entreprises de cassage de voitures).
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Le stationnement de caravanes isolées pour une durée supérieure à trois mois,
- Les installations de camping soumises à autorisation préalable et le stationnement des caravanes.
- Les garages collectifs de caravanes
- Les alignements sur rue de plus de deux garages individuels qui ne sont pas intégrés à la construction principale destinée au logement.

#### ARTICLE – AUB -2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

**Sont autorisées les constructions ou installations suivantes sous réserve des conditions fixées ci-après et des interdictions énumérées à l'article 1 :**

- Les constructions et installations à destination d'habitation, de bureaux, d'activités, commerciales, artisanales, de services compatibles avec la destination de la zone.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les affouillements et exhaussement de sol nécessaires à la réalisation des constructions ou implantations autorisées.



## **ARTICLE AUB -3 - ACCES ET VOIRIE**

### **Accès**

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise la preuve d'une servitude de passage suffisante au titre de l'article du code civil 682, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.

Les accès sur les voies aux constructions nouvelles doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte notamment de la défense contre l'incendie, la protection civile et le ramassage des ordures ménagères, ainsi que de répondre aux normes d'accessibilité de l'espace public au droit de ces accès.

Tout nouvel accès peut être refusé s'il a pour effet de modifier significativement les espaces publics et/ou induit des réaménagements. Les aménagements nécessaires à la mise aux normes d'accessibilité de l'espace public (notamment la modification ou la création de trottoir en bateau) seront à la charge du propriétaire.

Les accès aux terrains situés à un niveau différent (garages en sous-sol par exemple) doivent comporter une plateforme horizontale d'une dimension de 5,00m de longueur minimum mesurée à partir de l'emprise de la voie publique ou privée.

### **Voirie**

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies existantes ou à créer doivent satisfaire aux règles minimales de desserte, de sécurité, de défense contre l'incendie, de protection des piétons, d'enlèvement des ordures ménagères.

Elles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations de dessertes, notamment quand elles entraînent des manœuvres de véhicules lourds ou encombrants.

Les opérations autorisées doivent être aménagées de manière à ne pas compromettre le désenclavement ultérieur des terrains limitrophes.

## **ARTICLE AUB -4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **Généralités**

Les ouvrages de réseaux d'assainissement de toute nouvelle construction devront être réalisés conformément aux dispositions des législations et réglementations en vigueur, et être en particulier conformes au règlement de l'assainissement collectif dont la Communauté de Communes de la Côte d'Albâtre est compétente statutairement, au Règlement Sanitaire Départemental ainsi qu'au Schéma de Gestion des Eaux Pluviales de Saint-Valery-en-Caux.

Tous les branchements et raccordements divers des constructions nouvelles doivent être souterrains.

### **Eau potable**

Le branchement sur le réseau d'eau potable public est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

### **Assainissement Eaux usées**

Les ouvrages de réseaux d'assainissement de toute nouvelle construction devront être réalisés conformément aux dispositions des législations et réglementations en vigueur, et être en particulier conformes au règlement de l'assainissement collectif dont La Communauté de Communes de la Côte d'Albâtre est compétente statutairement et au règlement sanitaire départemental.

#### ***Obligation de raccordement***

Comme le prescrit l'article L.1331-1 du code de la santé publique, tous les immeubles qui ont accès au réseau de collecte disposé pour recevoir les eaux usées domestiques et établi sous la voie publique, soit directement, soit par l'intermédiaire de voies privées ou de servitudes de passage, doivent obligatoirement être raccordés à ce réseau dans un délai de deux ans à compter de sa mise en service (...).

À noter que :

- Un immeuble est considéré comme raccordable même s'il se situe en contrebas du collecteur public qui le dessert. Le dispositif de relevage des eaux usées est à la charge du propriétaire.
- Les travaux de raccordement, y compris le branchement sous domaine public et le dispositif de raccordement sur le réseau syndical, sont à la charge des propriétaires.

#### ***En l'absence de réseau d'assainissement collectif***

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, la mise en place d'un dispositif d'assainissement non collectif est admise. Les filières autonomes de traitement des eaux usées privilégiant le sol comme milieu d'épuration et /ou de dispersion sont à privilégier. Les filières drainées avec rejet au milieu hydraulique superficiel ne pourront être utilisées uniquement en cas d'inaptitude du sol à assurer l'épuration des eaux usées prétraitées et l'infiltration des eaux usées traitées.

#### ***Assainissement Eaux pluviales***

Dans tous les cas, il est interdit de mélanger les eaux usées et les eaux pluviales à l'intérieur des propriétés.

D'une manière générale, toute nouvelle construction doit faire l'objet d'une limitation ou d'une régulation des eaux pluviales issues du ruissellement afin de ne pas aggraver la situation existante relative à l'écoulement naturel.

Les rejets des futures zones à aménager ne devront pas dépasser le ratio de **2l/s par hectare**. Le dimensionnement des mesures compensatoires sera réalisé avec une pluie de période de retour centennale.

#### ***Autres réseaux***

Les réseaux (électricité, téléphone, télévision, communications numériques, etc.) et leur raccordement seront enterrés.

### **ARTICLE AUB -5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Sans objet.

### **ARTICLE AUB -6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

#### ***Par rapport à l'emprise de la voie publique ou privée***

La construction doit être implantée

- Soit en limite,
- Soit être implantée dans une bande comprise entre 3 et 8 mètres
- De l'emprise (d'une ou) des voies (publiques ou privées) et (ou) emprises publiques.

#### ***Par rapport aux limites séparatives parcellaires***

La construction principale comme ses annexes devra s'implanter :

- Soit sur au moins une limite séparative latérale.
- Soit dans une bande de retrait comprise entre 1,50m et 5m des limites séparatives latérales.

### ***Dispositions particulières***

Il n'est pas fait application des règles de l'article 6 pour les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif, à condition de ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

### **ARTICLE AUB -7 - EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol de tous les bâtiments sur la parcelle ou sur l'unité foncière ne peut excéder **50 %** de la superficie de la parcelle

### **ARTICLE AUB -8 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximale des constructions (mesurée à l'égout de toiture ou au niveau bas de l'acrotère cf. Glossaire) à partir du terrain naturel est fixée à **13,00m**. Elle correspond à un gabarit de Rez-de-chaussée avec trois étages et des combles.

### **ARTICLE AUB -9 - ASPECT EXTERIEUR - PROTECTION DES SITES**

#### ***Dispositions générales***

Les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains. Elles doivent respecter l'identité urbaine et paysagère des lieux.

Les constructions doivent s'adapter à la topographie du terrain naturel.

#### ***Façades***

La bonne intégration des constructions à leur environnement sera recherchée par :

- les dimensions et la composition des façades,
- L'aspect et la mise en œuvre des matériaux,
- L'harmonie des couleurs.

#### ***Sont interdits :***

- L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts, tels que carreaux de plâtre, agglomérés, briques creuses, parpaings.
- Les enduits imitant des matériaux tels que faux moellons, fausses briques, faux pans-de-bois, faux marbre...

#### ***Murs et parements***

Les différents murs d'un bâtiment doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions proches. Les pignons seront traités avec le même soin que les façades principales.

Les matériaux de façade seront choisis avec un souci de cohérence et de continuité avec le bâti avoisinant aussi bien pour le bâtiment principal que pour les annexes et clôtures.

#### ***Menuiserie***

#### ***Sont interdits :***

- Les huisseries et les garde-corps en aluminium non peint.
- Les huisseries en applique ou au nu extérieur des baies maçonnées.
- Les vitrages avec des glaces « miroir » et/ou « fumées ».
- Le remplissage des garde-corps avec des glaces « miroir » et/ou « fumées ».
- Les coffres de volets roulants extérieurs, sauf s'ils sont dissimulés par un lambrequin (Bandeau d'ornement bois ou tôle ajourés) à l'alignement du mur ou de l'encadrement de l'ouverture.
- Les stores corbeilles ou bannes aux étages.

### ***Les ouvrages techniques***

Les ouvrages techniques (systèmes de refroidissement, rejets des bouches de chaudières, cages d'escalier, machinerie d'ascenseur, dispositifs de climatisation, chauffe-eau solaires, éléments de compteurs...) doivent faire l'objet d'une intégration architecturale au volume des toitures et des bâtiments.

### ***Les matériaux de couvertures :***

Les matériaux de type précaires sont interdits, tels que :

- Fibro-ondulé
- tôle ondulée
- bardeau bitumé
- plastique

### ***Les ouvertures et les dispositifs de toiture***

Les ouvertures autorisées et les panneaux solaires (thermiques ou photovoltaïques) doivent être encastrés et être considérés et traités comme des éléments d'architecture participant à la composition et à la compréhension de la construction. Leur disposition en toiture doit former une composition d'ensemble avec les percements de la façade.

### **Sont interdits :**

- Les châssis de toit non encastrés et non intégrés au toit

### ***Les annexes et dépendances***

Les annexes et les dépendances doivent être traitées en harmonie avec la construction principale.

### ***Les clôtures***

- Les clôtures ne sont pas obligatoires.
- Les murs de clôtures doivent être traités en harmonie avec la construction principale et s'intégrer aux lieux avoisinants.
- La hauteur totale des clôtures ne pourra pas dépasser 2,00m.
- Les portails et portillons devront respecter le gabarit de la clôture.
- Est autorisé un dépassement de la hauteur des clôtures, sans excéder 3,50m, pour des raisons de sécurité ou de gardiennage. L'aspect de la surélévation doit être le même que la base de la clôture.

### **Sont interdits :**

- Les parpaings, les plaques ciment ou béton, ajourées ou non, nues ou revêtues d'un enduit
- L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts, tels que carreaux de plâtre, agglomérés, briques creuses, parpaings,
- Tout revêtement opaque sur les grilles ou grillages (bâche brise-vent, par exemple),
- Les haies monospécifiques (laurier palme, thuya, cyprès...) à l'exception du charme.

### ***Les locaux techniques***

Les aires de collectes, de regroupement et de stockages des déchets et de bois de chauffage devront être aménagées selon une logique de dissimulation qui tienne compte des lieux avoisinants, de l'accessibilité aux usagers et aux véhicules de collecte.

## **ARTICLE AUB-10 – STATIONNEMENT**

### ***Dispositions générales***

Les dimensions d'une place de stationnement sont comptées de la façon suivante (voir glossaire) :

- 2,50 m de large sur 5,00 m de long par place standard

- 3,30m de large sur 6,20 m de long pour les personnes à mobilité réduite
- 1,20m de large par 2,30m de long pour les deux roues

Le nombre de stationnements des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions et installations et doit être assuré en dehors des voies publiques

Lorsqu'une construction comporte plusieurs affectations (habitat, bureaux, commerces, etc.) les normes affectées à chacune d'elles sont appliquées au prorata de la surface de plancher qu'elles occupent.

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, le stationnement devra être adapté au type d'équipement, à sa fréquentation, à l'offre publique existante ou en projet à proximité, à la qualité de la desserte en transports collectifs.

#### **Normes de stationnement**

- Pour le logement :
  - o 1 place par logement inférieur à 60 m<sup>2</sup> de surface plancher.
  - o 1,5 place par logement supérieur à 60 m<sup>2</sup> de surface plancher.
- Pour l'artisanat et commerce de détail, Restauration, Bureau :
  - o 1 place par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface plancher.
- Les autres destinations ne sont pas réglementées

#### **Exceptions aux règles définies ci-dessus (Article L151-35 du code de l'urbanisme)**

Pour les constructions à usage de logements aidés : 1 place de stationnement par logement.

#### **Traitement des aires de stationnement**

Les espaces de stationnement extérieurs sont conçus de façon à limiter l'imperméabilisation des sols par :

- la réduction des emprises des voies de circulation qui seront recouvertes d'une couche de roulement,
- l'utilisation de matériaux stabilisés ou toute autre technique favorisant la pénétration des eaux pour les emprises de stationnement notamment en vue de limiter le taux d'imperméabilisation,
- la recherche d'une conception adaptée à la topographie des lieux et à la bonne utilisation au sol.
- Les aires de stationnement doivent faire l'objet d'un traitement paysager global proposant des plantations d'arbres de haute tige, arbustes, ou encore haies végétales de préférence d'essences locales.

#### **Stationnement des 2 roues**

Il sera exigé des emplacements affectés aux deux roues dans les constructions. Ces espaces doivent être localisés en rez-de-chaussée de la construction, clos préférentiellement (éventuellement par des dispositifs ajourés).

Dans le cas d'un emplacement commun automobile plus deux-roues, l'une des dimensions du rectangle libre (2,50x5,00m) doit être augmentée d'au minimum 1,00 m.

Pour les équipements publics d'intérêt général, il doit être prévu sur la parcelle ou à proximité des aires de stationnements réservés aux vélos adaptés à la fréquentation de l'établissement.

### **ARTICLE AUB -11 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

#### **Dispositions générales**

- La plantation d'espèces exotiques envahissantes est interdite, voir en annexe du PLU la liste des essences locales préconisées et des espèces exotiques interdites.
- Les alignements d'arbres à préserver ou à créer sont repérés au plan de zonage.

- Les haies arbustives monospécifiques sont interdites (cyprès, thuyas, etc.) sauf pour le charme.
- les surfaces laissées libres et non occupées par des accès peuvent être aménagées en jardin d'agrément ou en potager, mais ne peuvent pas être occupées par des dépôts même à titre provisoire.
- Les aires de stockage doivent être dissimulées par des haies vives ou des arbres.

#### **Coefficient d'imperméabilisation**

Pour les nouvelles constructions, 20% des surfaces libres de toute construction doivent être aménagées par des surfaces perméables.

Pour les constructions existantes, tout réaménagement des espaces extérieurs doit inclure des surfaces perméables.

Les surfaces perméables sont les surfaces qui laissent l'eau s'infiltrer dans le sol, telles que :

- Les espaces verts en pleine terre,
- Les zones sablées, gravillonnées sans sous-couche de fondation imperméable,
- Les zones pavées si les joints sont perméables.

Les surfaces de toiture terrasse végétalisée ou de façade végétalisée sont comptées comme surface perméable à raison de :

- Toiture terrasse végétalisée de 0,40 m minimum d'épaisseur de terre : 100%
- Toiture terrasse végétalisée, d'épaisseur de terre < 0,40 m : 50%
- Surface de façade végétalisée : 10%.

#### **ARTICLE – Aub-12 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Pour les espaces réservés aux stationnements, il est recommandé d'aménager des stationnements végétalisés, afin de réduire les espaces imperméabilisés.

L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...) est autorisée. Toutefois, ils devront se conformer aux dispositions de l'article 9 du présent règlement.

Les constructions nouvelles prendront en compte, dans la mesure du possible, les objectifs de développement durable et la préservation de l'environnement tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant :

- utiliser les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables,
- intégrer les dispositifs de récupération de l'eau de pluie,
- prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie,
- utiliser les énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire) géothermie, ...
- orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

#### **ARTICLE AUB-13 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE**

Toute opération d'aménagement d'ensemble doit prévoir les dispositifs nécessaires au raccordement des constructions en ce qui concerne la pose d'équipements haut débit et très haut débit (fourreaux et chambre mutualisés en limite du Domaine public) et devra être réalisée en souterrain, à la charge du maître d'ouvrage.

- Le raccordement des constructions devra être réalisé en souterrain sauf impossibilité technique liée au réseau public.
- En l'absence de réseau, les dispositifs devront néanmoins être prévus jusqu'en limite de voie publique en prévision d'une desserte future.



## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUt

### NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

**La zone AUt correspond au secteur à caractère agricole ou naturel de la commune destiné à être ouvert à l'urbanisation.**

La zone AUt a pour objet principal de permettre d'étendre secteurs de valorisation et de promotion des aménagements et des activités touristiques et portuaires.

Les voies publiques et réseaux nécessaires existants en périphérie immédiate de la zone AUt ont une capacité suffisante pour desservir les constructions et installations à implanter dans l'ensemble de la zone.

Les constructions et installations à usage d'accueil et d'activités portuaires et d'hébergement touristiques ne sont autorisées que, soit dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

Les occupations et utilisations du sol devront respecter les dispositions générales.

### ARTICLE – AUt -1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.

**Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites dans la zone UT :**

Toutes les constructions ou installations qui ne sont pas énumérées à l'article UY2.

### ARTICLE – AUt -2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIERES

**Sont autorisées les constructions ou installations suivantes, sous réserve des conditions fixées ci-après et des interdictions énumérées à l'article 1 :**

- Les installations de camping soumises à autorisation préalable et le stationnement des caravanes.
- Les constructions ou installations à condition :
  - o qu'elles soient directement liées et nécessaires au développement d'hébergements touristiques,
  - o et que soient réalisés les équipements nécessaires à la zone, notamment la création des réseaux nécessaires.
- Les parcs résidentiels de loisirs (PRL) et les habitations légères de loisir (H.L.L)
- Les constructions et aménagements de loisirs ou liés au tourisme sur le front de mer dès lors qu'ils sont ouverts au public.
- Les affouillements et exhaussement de sol nécessaires à la réalisation des constructions ou implantations autorisées.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

### Déclinaison de la Loi Littoral - les Espaces Proches du Rivage (EPR) :

Sur le plan de zonage sont représentés les espaces proches du rivage au titre de la Loi Littoral. Conformément aux prescriptions de l'article L121-13 du Code de l'Urbanisme, les unités foncières comprises dans ces espaces proches du rivage sont soumises au principe d'extension limitée de l'urbanisation. Les opérations de construction envisagées dans les espaces proches du rivage doivent donc s'effectuer en densification des ensembles bâtis existants.

La réalisation de travaux de mises aux normes de constructions ou installations liées aux activités agricoles ou forestières est autorisée à condition que les effluents d'origine animale ne soient pas accrus.

**Commenté [AM8] :** Texte DDTM

« Les opérations de construction envisagées dans les espaces proches du rivage doivent donc s'effectuer en densification des ensembles bâtis existants » cette disposition n'est-elle pas incompatible avec la vocation de la zone ?

**Commenté [AM9] :** Disposition du règlement des EPR de dec 2017 conservée car répond à l'avis de la DDTM sur projet arrêté, conformément à l'article L121-11 du code de l'urbanisme



## **ARTICLE AUT -3 - ACCES ET VOIRIE**

### **Accès**

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise la preuve d'une servitude de passage suffisante au titre de l'article du code civil 682, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.

Les accès sur les voies aux constructions nouvelles doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte notamment de la défense contre l'incendie, la protection civile et le ramassage des ordures ménagères, ainsi que de répondre aux normes d'accessibilité de l'espace public au droit de ces accès.

Tout nouvel accès peut être refusé s'il a pour effet de modifier significativement les espaces publics et/ou induit des réaménagements. Les aménagements nécessaires à la mise aux normes d'accessibilité de l'espace public (notamment la modification ou la création de trottoir en bateau) seront à la charge du propriétaire.

Les accès aux terrains situés à un niveau différent (garages en sous-sol par exemple) doivent comporter une plateforme horizontale d'une dimension de 5,00m de longueur minimum mesurée à partir de l'emprise de la voie publique ou privée.

### **Voirie**

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies existantes ou à créer doivent satisfaire aux règles minimales de desserte, de sécurité, de défense contre l'incendie, de protection des piétons, d'enlèvement des ordures ménagères.

Elles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations de dessertes, notamment quand elles entraînent des manœuvres de véhicules lourds ou encombrants.

Les opérations autorisées doivent être aménagées de manière à ne pas compromettre le désenclavement ultérieur des terrains limitrophes.

## **ARTICLE AUT -4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **Généralités**

Tous les branchements et raccordements divers des constructions nouvelles doivent être souterrains.

### **Eau potable**

Le branchement sur le réseau d'eau potable public est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

### **Assainissement Eaux usées**

Les ouvrages de réseaux d'assainissement de toute nouvelle construction devront être réalisés conformément aux dispositions des législations et réglementations en vigueur, et être en particulier conformes au règlement de l'assainissement collectif dont La Communauté de Communes de la Côte d'Albâtre est compétente statutairement et au règlement sanitaire départemental.

### **Obligation de raccordement**

Comme le prescrit l'article L.1331-1 du code de la santé publique, tous les immeubles qui ont accès au réseau de collecte disposé pour recevoir les eaux usées domestiques et établi sous la voie publique, soit directement, soit par l'intermédiaire de voies privées ou de servitudes de passage,

doivent obligatoirement être raccordés à ce réseau dans un délai de deux ans à compter de sa mise en service (...).

À noter que :

- Un immeuble est considéré comme raccordable même s'il se situe en contrebas du collecteur public qui le dessert. Le dispositif de relevage des eaux usées est à la charge du propriétaire.
- Les travaux de raccordement, y compris le branchement sous domaine public et le dispositif de raccordement sur le réseau syndical, sont à la charge des propriétaires.

#### *En l'absence de réseau d'assainissement collectif*

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, la mise en place d'un dispositif d'assainissement non collectif est admise. Les filières autonomes de traitement des eaux usées privilégiant le sol comme milieu d'épuration et /ou de dispersion sont à privilégier. Les filières drainées avec rejet au milieu hydraulique superficiel ne pourront être utilisées uniquement en cas d'inaptitude du sol à assurer l'épuration des eaux usées prétraitées et l'infiltration des eaux usées traitées.

#### **Assainissement Eaux pluviales**

Dans tous les cas, il est interdit de mélanger les eaux usées et les eaux pluviales à l'intérieur des propriétés.

D'une manière générale, toute nouvelle construction doit faire l'objet d'une limitation ou d'une régulation des eaux pluviales issues du ruissellement afin de ne pas aggraver la situation existante relative à l'écoulement naturel.

Les eaux pluviales des parcelles sont stockées avant rejet à débit régulé dans le réseau d'eaux pluviales. Le stockage et les ouvrages de régulation sont dimensionnés de façon à limiter à **2l/s par hectare** de terrain aménagé le débit de pointe ruisselé.

#### **Autres réseaux**

Les réseaux (électricité, téléphone, télévision, communications numériques, etc.) et leur raccordement seront enterrés.

#### **ARTICLE Aut -5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Sans objet.

#### **ARTICLE Aut -6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

##### ***Par rapport à l'emprise de la voie publique ou privée***

La construction doit être implantée en retrait de **5,00 mètres** de l'emprise (d'une ou) des voies (publiques ou privées) et (ou) emprises publiques.

##### ***Par rapport aux limites séparatives parcellaires***

La construction autorisée devra s'implanter en retrait d'au moins **5,00m** des limites séparatives.

##### ***Dispositions particulières***

Il n'est pas fait application des règles de l'article 6 pour les cas décrits ci-après : la mise en valeur d'un élément bâti, ou d'un ensemble bâti, faisant l'objet d'une protection au titre des articles L 151-19 et L 151-23 du code de l'urbanisme, les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif, à condition de ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

#### **ARTICLE AUT -7 - EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol de tous les bâtiments sur la parcelle ou sur l'unité foncière ne peut excéder **50 %** de la superficie de la parcelle

#### **ARTICLE AUT -8 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximale des constructions (mesurée à l'égout de toiture ou au niveau bas de l'acrotère cf. Glossaire) est fixée à **4,00m** à partir du terrain naturel. Elle correspond à un gabarit de rez-de-chaussée avec un étage et des combles.

La hauteur maximale des constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif n'est pas limitée.

#### **ARTICLE AUT -9 - ASPECT EXTERIEUR - PROTECTION DES SITES**

##### ***Dispositions générales***

Les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains. Elles doivent respecter l'identité urbaine et paysagère des lieux.

Les constructions doivent s'adapter à la topographie du terrain naturel.

##### ***Façades***

La bonne intégration des constructions à leur environnement sera recherchée par :

- les dimensions et la composition des façades,
- L'aspect et la mise en œuvre des matériaux,
- L'harmonie des couleurs.

##### ***Sont interdits :***

- L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts, tels que carreaux de plâtre, agglomérés, briques creuses, parpaings.
- Les enduits imitant des matériaux tels que faux moellons, fausses briques, faux pans-de-bois, faux marbre...

##### ***Murs et parements***

Les différents murs d'un bâtiment doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions proches. Les pignons seront traités avec le même soin que les façades principales.

Les matériaux de façade seront choisis avec un souci de cohérence et de continuité avec le bâti avoisinant aussi bien pour le bâtiment principal que pour les annexes et clôtures.

##### ***Menuiserie***

##### ***Sont interdits :***

- Les huisseries et les garde-corps en aluminium non peint.
- Les huisseries en applique ou au nu extérieur des baies maçonnées, hormis pour les façades commerciales.
- Les vitrages avec des glaces « miroir » et/ou « fumées ».
- Le remplissage des garde-corps avec des glaces « miroir » et/ou « fumées ».
- Les coffres de volets roulants extérieurs, sauf s'ils sont dissimulés par un lambrequin (bandeau d'ornement bois ou tôle ajourés) à l'alignement du mur ou de l'encadrement de l'ouverture.
- Les stores corbeilles ou bannes aux étages.

### ***Les ouvrages techniques***

Les ouvrages techniques (systèmes de refroidissement, rejets des bouches de chaudières, cages d'escalier, machinerie d'ascenseur, dispositifs de climatisation, chauffe-eau solaires, éléments de compteurs...) doivent faire l'objet d'une intégration architecturale au volume des toitures et des bâtiments.

Les antennes ou paraboles ne doivent pas être visibles depuis le domaine public.

### ***Sont interdits :***

Les gouttières et descentes en PVC ou en aluminium non peints.

### ***Les matériaux de couvertures :***

Les matériaux de type précaires sont interdits, tels que :

- Fibro-ondulé
- tôle ondulée
- bardeau bitumé
- plastique

### ***Les ouvertures et les dispositifs de toiture***

Les ouvertures autorisées et les panneaux solaires (thermiques ou photovoltaïques) doivent être encastrés et être considérés et traités comme des éléments d'architecture participant à la composition et à la compréhension de la construction. Leur disposition en toiture doit former une composition d'ensemble avec les percements de la façade.

### ***Sont interdits :***

- Les châssis de toit non encastrés et non intégrés au toit
- Les lucarnes rampantes différentes des lucarnes existantes sur la construction ou dans l'environnement proche.

### ***Les annexes et dépendances***

Les annexes et les dépendances doivent être traitées en harmonie avec la construction principale.

### ***Les clôtures***

- Les clôtures ne sont pas obligatoires.
- Les murs de clôtures doivent être traités en harmonie avec la construction principale et s'intégrer aux lieux avoisinants.
- Les portails et portillons devront respecter le gabarit de la clôture.
- La hauteur totale des clôtures ne pourra pas dépasser 2,00m.
- Est autorisé un dépassement de la hauteur des clôtures, sans excéder 3,50m, pour des raisons de sécurité ou de gardiennage. L'aspect de la surélévation doit être le même que la base de la clôture.

### ***Sont interdits :***

- Les parpaings, les plaques ciment ou béton, ajourées ou non, nues ou revêtues d'un enduit
- L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts, tels que carreaux de plâtre, agglomérés, briques creuses, parpaings,
- Tout revêtement opaque sur les grilles ou grillages (bâche brise-vent, par exemple),
- Les haies monospécifiques (laurier palme, thuya, cyprès...) à l'exception du charme.

### ***Les locaux techniques***

Les aires de collectes, de regroupement et de stockages des déchets et de bois de chauffage devront être aménagées selon une logique de dissimulation qui tienne compte des lieux avoisinants, de l'accessibilité aux usagers et aux véhicules de collecte.

## ARTICLE AUT-10 – STATIONNEMENT

### ***Dispositions générales***

Les dimensions d'une place de stationnement sont comptées de la façon suivante (voir illustration dans le glossaire) :

- 2,50 m de large sur 5,00 m de long par place standard
- 3,30m de large sur 6,20 m de long pour les personnes à mobilité réduite
- 1,20m de large par 2,30m de long pour les deux roues

Le nombre de stationnements des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions et installations et doit être assuré en dehors des voies publiques

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, le stationnement devra être adapté au type d'équipement, à sa fréquentation, à l'offre publique existante ou en projet à proximité, à la qualité de la desserte en transports collectifs.

### ***Normes de stationnement***

- Pour le Bureau :
  - o 1 place par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface plancher.
- Les autres destinations ne sont pas règlementées

### ***Exceptions aux règles définies ci-dessus (Article L151-35 du code de l'urbanisme) :***

Pour les constructions à usage de logements aidés : 1 place de stationnement par logement.

### ***Impossibilité de réalisation***

Si une impossibilité technique ne permet pas d'aménager le nombre des emplacements nécessaires au stationnement des véhicules sur le terrain même de la construction, le constructeur doit justifier pour les places qu'il ne peut pas réaliser lui-même sur le terrain d'assiette,

- soit de la réalisation des places de stationnement manquantes sur un autre terrain situé dans l'environnement immédiat (rayon de 300,00 m maximum),
- soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération (rayon de 300,00 m maximum),
- soit de l'acquisition de ces places dans un parc privé de stationnement ou dans une opération privée elle-même excédentaire en nombre de places de stationnement répondant aux mêmes conditions.

### ***Traitement des aires de stationnement***

**En zone AUT, il doit être planté 1 arbre de haute tige par place extérieure de stationnement voiture.**

Les espaces de stationnement extérieurs sont conçus de façon à limiter l'imperméabilisation des sols par :

- la réduction des emprises des voies de circulation qui seront recouvertes d'une couche de roulement,
- l'utilisation de matériaux stabilisés ou toute autre technique favorisant la pénétration des eaux pour les emprises de stationnement notamment en vue de limiter le taux d'imperméabilisation,
- la recherche d'une conception adaptée à la topographie des lieux et à la bonne utilisation au sol.
- Les aires de stationnement doivent faire l'objet d'un traitement paysager global proposant des plantations d'arbres de haute tige, arbustes, ou encore haies végétales de préférence d'essences locales.

### **Stationnement des 2 roues**

Il sera exigé des emplacements affectés aux deux roues dans les constructions.

Pour les équipements publics d'intérêt général, il doit être prévu sur la parcelle ou à proximité des aires de stationnements réservés aux vélos adaptés à la fréquentation de l'établissement.

## **ARTICLE Aut -11 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

### **Dispositions générales**

- La plantation d'espèces exotiques envahissantes est interdite, voir en annexe du PLU la liste des essences locales préconisées et des espèces exotiques interdites.
- Les alignements d'arbres à préserver ou à créer sont repérés au plan de zonage.
- Les haies arbustives monospécifiques sont interdites (cyprès, thuyas, etc.) sauf pour le charme.
- les surfaces laissées libres et non occupées par des accès peuvent être aménagées en jardin d'agrément ou en potager, mais ne peuvent pas être occupées par des dépôts même à titre provisoire.
- Les aires de stockage doivent être dissimulées par des haies vives ou des arbres.

### **Coefficient d'imperméabilisation**

Pour les nouvelles constructions, 20% des surfaces libres de toute construction doivent être aménagées par des surfaces perméables.

Les surfaces perméables sont les surfaces qui laissent l'eau s'infiltrer dans le sol, telles que :

- Les espaces verts en pleine terre,
- Les zones sablées, gravillonnées sans sous-couche de fondation imperméable,
- Les zones pavées si les joints sont perméables.

Les surfaces de toiture terrasse végétalisée ou de façade végétalisée sont comptées comme surface perméable à raison de :

- Toiture terrasse végétalisée de 0,40 m minimum d'épaisseur de terre : 100%
- Toiture terrasse végétalisée, d'épaisseur de terre < 0,40 m : 50%
- Surface de façade végétalisée : 10%.

## **ARTICLE – Aut -12 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Pour les espaces réservés aux stationnements, il est recommandé d'aménager des stationnements végétalisés, afin de réduire les espaces imperméabilisés.

L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...) est autorisée. Toutefois, ils devront se conformer aux dispositions de l'article 9 du présent règlement.

Les constructions nouvelles prendront en compte, dans la mesure du possible, les objectifs de développement durable et la préservation de l'environnement tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant :

- utiliser les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables,
- intégrer les dispositifs de récupération de l'eau de pluie,
- prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie,
- utiliser les énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire) géothermie, ...

- orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

**ARTICLE AUt-13 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE**

Toute opération d'aménagement d'ensemble doit prévoir les dispositifs nécessaires au raccordement des constructions en ce qui concerne la pose d'équipements haut débit et très haut débit (fourreaux et chambre mutualisés en limite du Domaine public) et devra être réalisée en souterrain, à la charge du maître d'ouvrage.

- Le raccordement des constructions devra être réalisé en souterrain sauf impossibilité technique liée au réseau public.
- En l'absence de réseau, les dispositifs devront néanmoins être prévus jusqu'en limite de voie publique en prévision d'une desserte future.

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUy

### NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

**La zone AUy correspond aux secteurs à caractère agricole ou naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.**

La zone AUy a pour objet principal de permettre d'étendre les secteurs à vocation principale d'activités.

Le sous-secteur AUYa a une vocation mixte artisanat, commerce.

Le sous-secteur AUyb a une vocation industrielle et d'entrepôt.

Les voies publiques et réseaux nécessaires existants en périphérie immédiate de la zone AUy ont une capacité suffisante pour desservir les constructions et installations à implanter dans l'ensemble de la zone.

L'ouverture à l'urbanisation de la zone doit être menée en cohérence avec les orientations d'aménagement et de programmation du P.L.U.

Les constructions et installations à usage d'activités ne sont autorisées que, soit dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

Les informations écrites ou graphiques contenues dans les orientations d'aménagement et de programmation définissent les principes avec lesquels les futures opérations devront être compatibles. Les dispositions du règlement viennent compléter ces principes et sont opposables à toute autorisation d'occuper ou d'utiliser le sol.

Les occupations et utilisations du sol devront respecter les dispositions générales.

### ARTICLE – AUy-1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.

**Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites dans toute la zone AUy:**

Toutes les constructions ou installations qui ne sont pas énumérées à l'article AUy 2.

### ARTICLE – AUy -2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIERES

**Dans toute la zone AUy (y compris les sous-secteurs AUYa et AUyb) sont autorisées les constructions ou installations suivantes, sous réserve des conditions fixées ci-après et des interdictions énumérées à l'article 1 :**

- Les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif, à condition de ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.
- Les installations classées compatibles avec la destination de la zone.
- Les constructions à usage d'habitation, à condition qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des établissements existants ou autorisés.
- Les affouillements et exhaussement de sol nécessaires à la réalisation des constructions ou implantations autorisées.

**Dans le sous-secteur AUYa sont autorisées** les constructions et installations à destination d'artisanat, de commerce.

**Dans le sous-secteur AUyb sont autorisées** les constructions et installations à destination d'industrie et d'entrepôt.



### ARTICLE AUy -3 - ACCES ET VOIRIE

#### **Accès**

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise la preuve d'une servitude de passage suffisante au titre de l'article du code civil 682, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.

Les accès sur les voies aux constructions nouvelles doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte notamment de la défense contre l'incendie, la protection civile et le ramassage des ordures ménagères, ainsi que de répondre aux normes d'accessibilité de l'espace public au droit de ces accès.

Tout nouvel accès peut être refusé s'il a pour effet de modifier significativement les espaces publics et/ou induit des réaménagements. Les aménagements nécessaires à la mise aux normes d'accessibilité de l'espace public (notamment la modification ou la création de trottoir en bateau) seront à la charge du propriétaire.

Les opérations autorisées doivent être aménagées de manière à ne pas compromettre le désenclavement ultérieur des terrains limitrophes.

#### **Dans le sous-secteur AUyb**

Les accès sur les voies aux constructions nouvelles doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale. **Ils doivent garantir la visibilité vers la voie principale sur une distance de 50,00m.**

#### **Voirie**

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies existantes ou à créer doivent satisfaire aux règles minimales de desserte, de sécurité, de défense contre l'incendie, de protection des piétons, d'enlèvement des ordures ménagères.

Elles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations de dessertes, notamment quand elles entraînent des manœuvres de véhicules lourds ou encombrants.

### ARTICLE AUy -4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### **Généralités**

Les ouvrages de réseaux d'assainissement de toute nouvelle construction devront être réalisés conformément aux dispositions des législations et réglementations en vigueur, et être en particulier conformes au règlement de l'assainissement collectif dont La Communauté de Communes de la Côte d'Albâtre est compétente statutairement, au Règlement Sanitaire Départemental ainsi qu'au Schéma de Gestion des Eaux Pluviales de Saint-Valery-en-Caux.

Tous les branchements et raccordements divers des constructions nouvelles doivent être souterrains.

#### **Eau potable**

Le branchement sur le réseau d'eau potable public est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

### **Assainissement Eaux usées**

#### *Obligation de raccordement*

Comme le prescrit l'article L.1331-1 du code de la santé publique, tous les immeubles qui ont accès au réseau de collecte disposé pour recevoir les eaux usées domestiques et établi sous la voie publique, soit directement, soit par l'intermédiaire de voies privées ou de servitudes de passage, doivent obligatoirement être raccordés à ce réseau dans un délai de deux ans à compter de sa mise en service (...).

À noter que :

- Un immeuble est considéré comme raccordable même s'il se situe en contrebas du collecteur public qui le dessert. Le dispositif de relevage des eaux usées est à la charge du propriétaire.
- Les travaux de raccordement, y compris le branchement sous domaine public et le dispositif de raccordement sur le réseau syndical, sont à la charge des propriétaires.

#### *En l'absence de réseau d'assainissement collectif*

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, la mise en place d'un dispositif d'assainissement non collectif est admise. Les filières autonomes de traitement des eaux usées privilégiant le sol comme milieu d'épuration et /ou de dispersion sont à privilégier. Les filières drainées avec rejet au milieu hydraulique superficiel ne pourront être utilisées uniquement en cas d'inaptitude du sol à assurer l'épuration des eaux usées prétraitées et l'infiltration des eaux usées traitées.

#### *Eaux usées autres que domestiques*

Les établissements commerciaux et artisanaux, publics ou privés, pourront être autorisés à déverser leurs eaux au réseau public dans la mesure où ces déversements sont compatibles avec les conditions générales d'admissibilité des eaux industrielles et la capacité technique des installations publiques à les recevoir. Ce déversement doit être préalablement autorisé par le maire conformément à l'article L1331-10 du Code de la santé publique.

L'arrêté d'autorisation de déversement, ainsi que l'éventuelle convention spéciale de déversement, peuvent prévoir l'implantation et l'exploitation de dispositifs de prétraitement et de dépollution des eaux usées non domestiques, en amont de leur déversement vers le réseau public d'assainissement.

Il s'agit le plus souvent de séparateur à graisses; séparateur à féculles ; débourbeurs séparateurs ; séparateurs à hydrocarbures ; systèmes de pré neutralisation, etc.

Le dimensionnement de ces appareils sera conforme aux normes et à la réglementation en vigueur et est de la responsabilité de l'utilisateur.

### **Assainissement Eaux pluviales**

Dans tous les cas, il est interdit de mélanger les eaux usées et les eaux pluviales à l'intérieur des propriétés.

D'une manière générale, toute nouvelle construction doit faire l'objet d'une limitation ou d'une régulation des eaux pluviales issues du ruissellement afin de ne pas aggraver la situation existante relative à l'écoulement naturel.

Les rejets des futures zones à aménager ne devront pas dépasser le ratio de **2 l/s par hectare**. Le dimensionnement des mesures compensatoires sera réalisé avec une pluie de période de retour centennale.

#### **Autres réseaux**

Les réseaux (électricité, téléphone, télévision, communications numériques, etc.) et leur raccordement seront enterrés.

### **ARTICLE AUy -5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Sans objet.

## ARTICLE AUy-6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

### *Par rapport à l'emprise de la voie publique ou privée*

Les constructions (ou une façade, si construction le long de plusieurs voies ou emprises publiques) doivent être implantées en retrait de **5 mètres minimum** de l'emprise (d'une ou) des voies (publiques ou privées) et (ou) emprises publiques.

Les constructions (ou une façade, si construction le long de plusieurs voies ou emprises publiques) doivent être implantées en retrait de **75 mètres minimum** de l'emprise de la RD 925.

### *Par rapport aux limites séparatives parcellaires*

Les constructions doivent respecter une marge de recul égale à la moitié de la hauteur de la construction par rapport aux limites séparatives, sans être inférieure à 5,00m.

### *Dispositions particulières*

Il n'est pas fait application des règles de l'article 6 pour les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif, à condition de ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

## ARTICLE AUy -7 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol de tous les bâtiments sur la parcelle ou sur l'unité foncière ne peut excéder **50 %** de la superficie de la parcelle.

## ARTICLE AUy -8 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions (mesurée à l'égout de toiture ou au niveau bas de l'acrotère cf. Glossaire), à partir du terrain naturel, est fixée à **15,00 m** au faitage ou à la face supérieure de l'acrotère.

La hauteur maximale ne s'applique pas pour :

- les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt,
- les constructions ou installations à caractère technique nécessaires au fonctionnement des établissements autorisés (silos, cheminée, etc.) dans la zone UY.

## ARTICLE AUy -9 - ASPECT EXTERIEUR - PROTECTION DES SITES

### *Dispositions générales*

La forme et le volume des constructions ainsi que leurs couleurs ou la nature des matériaux employés doivent être en harmonie avec le milieu environnant.

Les constructions doivent s'adapter à la topographie du terrain naturel.

### *Façades*

#### Sont interdits :

- L'emploi à nu ou juste recouvert d'une peinture ou parements extérieurs de matériaux de remplissage ou préfabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit.
- L'emploi de matériaux brillants (en dehors des panneaux solaires et des vitres).

### *Les annexes et dépendances*

Les annexes et les dépendances doivent être traitées en harmonie avec la construction principale.

### **Les clôtures**

- Les clôtures ne sont pas obligatoires.
- La hauteur totale des clôtures ne pourra pas dépasser 3,00m.
- Un dépassement de la hauteur des clôtures, sans excéder 4,00m, pour des raisons de sécurité ou de gardiennage.
- Dans la mesure du possible, les clôtures en limites séparatives devront inclure des ouvertures perméables, identiques aux clôtures sur rue pour permettre la libre circulation de la petite faune.
- Les portails et portillons devront respecter le gabarit de la clôture.

### **Sont interdits :**

- Les parpaings, les plaques ciment ou béton, ajourées ou non, nues ou revêtues d'un enduit
- L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts, tels que carreaux de plâtre, agglomérés, briques creuses, parpaings,
- Tout revêtement opaque sur les grilles ou grillages (bâche brise-vent, par exemple),
- Les haies monospécifiques (laurier palme, thuya, cyprès...) à l'exception du charme.

### **Les locaux techniques**

Les aires de collectes, de regroupement et de stockages des déchets et de bois de chauffage devront être aménagées selon une logique de dissimulation qui tienne compte des lieux avoisinants, de l'accessibilité aux usagers et aux véhicules de collecte.

## **ARTICLE AUy-10 – STATIONNEMENT**

### **Dispositions générales**

Les dimensions d'une place de stationnement sont comptées de la façon suivante (voir illustration dans le glossaire) :

- 2,50 m de large sur 5,00 m de long par place standard
- 3,30m de large sur 6,20 m de long pour les personnes à mobilité réduite
- 1,20m de large par 2,30m de long pour les deux roues

Le nombre de stationnements des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions et installations et doit être assuré en dehors des voies publiques

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, le stationnement devra être adapté au type d'équipement, à sa fréquentation, à l'offre publique existante ou en projet à proximité, à la qualité de la desserte en transports collectifs.

### **Normes de stationnement**

- Pour l'habitation :
  - o 1 place par logement
- Pour l'artisanat et commerce, restauration, bureau :
  - o 1 place par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface plancher.
- Pour l'industrie :
  - o 1 place pour 2 emplois.

Lorsqu'une construction comporte plusieurs affectations (habitat, bureaux, commerces, etc.) les normes affectées à chacune d'elles sont appliquées au prorata de la surface de plancher qu'elles occupent.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables et répond aux dispositions générales du présent article.

#### ***Traitement des aires de stationnement***

Il doit être planté 1 arbre de haute tige par place extérieure de stationnement

Les espaces de stationnement extérieurs sont conçus de façon à limiter l'imperméabilisation des sols par :

- la réduction des emprises des voies de circulation qui seront recouvertes d'une couche de roulement,
- l'utilisation de matériaux stabilisés ou toute autre technique favorisant la pénétration des eaux pour les emprises de stationnement notamment en vue de limiter le taux d'imperméabilisation,
- la recherche d'une conception adaptée à la topographie des lieux et à la bonne utilisation au sol.
- Les aires de stationnement doivent faire l'objet d'un traitement paysager global proposant des plantations d'arbres de haute tige, arbustes, ou encore haies végétales de préférence d'essences locales.

#### ***Stationnement des 2 roues***

Il sera exigé des emplacements affectés aux deux roues dans les constructions. Ces espaces doivent être localisés en rez-de-chaussée de la construction, clos préférentiellement (éventuellement par des dispositifs ajourés).

Pour les équipements publics d'intérêt général, il doit être prévu sur la parcelle ou à proximité des aires de stationnements réservés aux vélos adaptés à la fréquentation de l'établissement.

### **ARTICLE AUy -11- ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

#### ***Dispositions générales***

- La plantation d'espèces exotiques envahissantes est interdite, voir en annexe du PLU la liste des essences locales préconisées et des espèces exotiques interdites.
- Les alignements d'arbres à préserver ou à créer sont repérés au plan de zonage.
- Les haies arbustives monospécifiques sont interdites (cyprès, thuyas, etc.) sauf pour le charme.
- les surfaces laissées libres et non occupées par des accès peuvent être aménagées en jardin d'agrément ou en potager, mais ne peuvent pas être occupées par des dépôts même à titre provisoire.
- Les aires de stockage doivent être dissimulées par des haies vives ou des arbres.

#### ***Coefficient d'imperméabilisation***

Pour les nouvelles constructions, 20% des surfaces libres de toute construction doivent être aménagées par des surfaces perméables.

Les surfaces perméables sont les surfaces qui laissent l'eau s'infiltrer dans le sol, telles que :

- Les espaces verts en pleine terre,
- Les zones sablées, gravillonnées sans sous-couche de fondation imperméable,
- Les zones pavées si les joints sont perméables.

Les surfaces de toiture terrasse végétalisée ou de façade végétalisée sont comptées comme surface perméable à raison de :

- Toiture terrasse végétalisée de 0,40 m minimum d'épaisseur de terre : 100%

- Toiture terrasse végétalisée, d'épaisseur de terre < 0,40 m : 50%
- Surface de façade végétalisée : 10%.

#### **ARTICLE – AUy -12 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Pour les espaces réservés aux stationnements, il est recommandé d'aménager des stationnements végétalisés, afin de réduire les espaces imperméabilisés.

L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...) est autorisée. Toutefois, ils devront se conformer aux dispositions de l'article 9 du présent règlement.

Les constructions nouvelles prendront en compte, dans la mesure du possible, les objectifs de développement durable et la préservation de l'environnement tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant :

- utiliser les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables,
- intégrer les dispositifs de récupération de l'eau de pluie,
- prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie,
- utiliser les énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire) géothermie, ...
- orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

#### **ARTICLE AUy -13 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE**

Toute opération d'aménagement d'ensemble doit prévoir les dispositifs nécessaires au raccordement des constructions en ce qui concerne la pose d'équipements haut débit et très haut débit (fourreaux et chambre mutualisés en limite du Domaine public) et devra être réalisée en souterrain, à la charge du maître d'ouvrage.

- Le raccordement des constructions devra être réalisé en souterrain sauf impossibilité technique liée au réseau public.
- En l'absence de réseau, les dispositifs devront néanmoins être prévus jusqu'en limite de voie publique en prévision d'une desserte future.

## TITRE IV - Dispositions applicables aux zones agricoles, naturelles et forestières

### DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

#### NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

La zone A correspond aux secteurs de la commune à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Elle délimite les parties du territoire affectées aux activités agricoles et au logement d'animaux incompatibles avec les zones urbaines.

Elle comprend un sous-secteur Aj à usage essentiel de jardins.

Les occupations et utilisations du sol devront respecter les dispositions générales.

#### ARTICLE – A-1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES,

Toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles énumérées à l'article 2.

#### ARTICLE – A-2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIERES

**Sont autorisées les constructions ou installations suivantes, sous réserve des conditions fixées ci-après :**

- Les constructions et installations liées et nécessaires aux activités agricoles
- Les bâtiments agricoles proprement dits (silos, salle de traite, fumière, fosse à lisier, etc.), et les installations liées à l'agriculture (transformation, vente directe à la ferme...)
- Le logement des exploitants agricoles qui doit être justifié au regard d'une réelle activité et d'une présence continue nécessaire sur le site d'exploitation (l'autorisation n'est pas liée à leur statut d'agriculteur), son extension mesurée dans la limite de 50m<sup>2</sup> et ses annexes dans la limite de 20m<sup>2</sup> et située à une distance de 20m de la construction principale. En conséquence :
  - o Une seule habitation est **autorisée** par exploitant ou par associé d'exploitation, indépendamment du nombre de sites, sous réserve d'une nécessité de proximité avec l'activité agricole ;
  - o Le logement de l'exploitant fait partie intégrante de l'outil de travail agricole : il doit être lié physiquement à l'exploitation par une implantation à moins de 100 m des bâtiments du corps de ferme ;
  - o En cas de création d'un nouveau site d'exploitation, la réalisation d'un éventuel logement pour l'exploitant ne pourra être acceptée qu'après construction des bâtiments d'exploitation et sous les conditions énoncées ci-dessus ;
- La réhabilitation des bâtiments existants sans changement de destination, même si ces bâtiments ne sont pas identifiés au plan de zonage.
- L'extension mesurée des habitations existantes et les annexes d'une surface de plancher inférieure à 20 m<sup>2</sup> et dont l'implantation est à une distance de 20m maximum de la construction principale.
- Les changements de destination en logement des bâtiments existants identifiés au plan de zonage. :
  - o à condition qu'ils respectent les règles générales d'implantation par rapport aux exploitations existantes
  - o et sous réserve d'avoir perdu leur vocation agricole et de ne pas nuire à l'activité

agricole en place.

- Les constructions et les installations d'activités : artisanat et commerce de détail, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, sous réserve d'être directement liées aux activités d'exploitation agricole.
- Lorsque qu'une construction agricole autorisée est localisée à l'intérieur d'un périmètre de protection relatif aux indices de cavités souterraines, mais qu'aucun indice de cavité souterraine ne se trouve au droit du bâtiment, il est admis l'extension mesurée d'un bâtiment agricole, au-delà de 20 % de son emprise existante dès lors que le projet concerne la mise aux normes et que l'activité n'est pas modifiée. De même la reconstruction après sinistre est autorisée sauf si ce sinistre est lié à un effondrement du sol.
- Les infrastructures d'intérêt général nécessaires à l'aménagement du territoire sous réserve d'en assurer une bonne insertion dans l'environnement,
- les travaux relatifs aux ouvrages à haute tension et très haute tension liés aux servitudes relatives aux lignes électriques (I4)
- Les affouillements et exhaussements liés à l'activité de la zone,
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sous réserve d'une bonne intégration dans le site et lorsqu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

#### Déclinaison de la Loi Littoral - les Espaces Proches du Rivage (EPR) :

Sur le plan de zonage sont représentés les espaces proches du rivage au titre de la Loi Littoral. Conformément aux prescriptions de l'article L121-13 du Code de l'Urbanisme, les unités foncières comprises dans ces espaces proches du rivage sont soumises au principe d'extension limitée de l'urbanisation. Les opérations de construction envisagées dans les espaces proches du rivage doivent donc s'effectuer en densification des ensembles bâtis existants.

Les constructions et installations liées aux activités agricoles ou forestières ne sont pas autorisées. La réalisation de travaux de mises aux normes de constructions ou installations liées aux activités agricoles ou forestières est autorisée à condition que les effluents d'origine animale ne soient pas accrus.

Commenté [AM10]: Texte DDTM

Commenté [AM11]: Sous réserve que la DDTM le valide, cette disposition du règlement des EPR de dec 2017 est conservée et modifiée pour répondre à l'avis de la DDTM sur projet arrêté, conformément aux articles L121-10 et L121-11 du code de l'urbanisme

~~Au sein des Espaces Proches du Rivage (EPR) identifiés au plan de zonage, sont autorisés uniquement les aménagements suivants, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux :~~

- ~~1. Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ainsi que les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité tels que les sanitaires et les postes de secours lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public ;~~
- ~~2. Les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier, sans qu'il en résulte un accroissement des capacités effectives de stationnement, à condition que ces aires ne soient ni cimentées ni bitumées et qu'aucune autre implantation ne soit possible ;~~
- ~~3. La réfection des bâtiments existants ;~~
- ~~4. L'extension limitée des bâtiments et installations nécessaires à l'exercice d'activités~~



économiques.

5. A l'exclusion de toute forme d'hébergement et à condition qu'ils soient en harmonie avec le site et les constructions existantes.

o Les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières dont à la fois la surface de plancher et l'emprise au sol au sens de l'article R. 420 1 (du code de l'urbanisme) n'excèdent pas cinquante mètres carrés.

o Dans les zones de pêche, de cultures marines ou lacustres, de conchyliculture, de saliculture et d'élevage d'ovins de prés-salés, les constructions et aménagements exigeant la proximité immédiate de l'eau liés aux activités traditionnellement implantées dans ces zones, à la condition que leur localisation soit rendue indispensable par des nécessités techniques.

6. Les aménagements nécessaires à la gestion et à la remise en état d'éléments de patrimoine bâti reconnus par un classement au titre de la loi du 31 décembre 1913 ou localisés dans un site inscrit ou classé au titre des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement.

7. la réalisation de travaux de mises aux normes de constructions ou installations liées aux activités agricoles ou forestières à condition que les effluents d'origine animale ne soient pas accrus.

8. Les ouvrages nécessaires à la production d'électricité à partir de l'énergie mécanique du vent.

9. Les installations, constructions, aménagements de nouvelles routes et ouvrages nécessaires à la sécurité maritime et aérienne, à la défense nationale, à la sécurité civile et ceux nécessaires au fonctionnement des aéroports et des services publics portuaires autres que les ports de plaisance à condition que leur localisation réponde à une nécessité technique impérative.

Les aménagements mentionnés aux 1, 2 et 5 ci-dessus doivent être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.

Dans le sous-secteur Aj, sont **uniquement** autorisées les constructions, installations nécessaires au fonctionnement des jardins familiaux dont l'emprise au sol n'excède pas 20m<sup>2</sup> et d'une hauteur maximale de 3m.

## ARTICLE A-3 - ACCES ET VOIRIE

### Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise la preuve d'une servitude de passage suffisante au titre de l'article du code civil 682, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.

Les accès sur les voies aux constructions nouvelles doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte notamment de la défense contre l'incendie, la protection civile et le ramassage des ordures ménagères, ainsi que de répondre aux normes d'accessibilité de l'espace public au droit de ces accès.

Tout nouvel accès peut être refusé s'il a pour effet de modifier significativement les espaces publics et/ou induit des réaménagements.

### **Voirie**

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies existantes ou à créer doivent satisfaire aux règles minimales de desserte, de sécurité, de défense contre l'incendie, de protection des piétons, d'enlèvement des ordures ménagères.

Elles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations de dessertes, notamment quand elles entraînent des manœuvres de véhicules lourds ou encombrants.

## **ARTICLE A -4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **Généralités**

Les ouvrages de réseaux d'assainissement de toute nouvelle construction devront être réalisés conformément aux dispositions des législations et réglementations en vigueur, et être en particulier conformes au règlement de l'assainissement collectif dont La Communauté de Communes de la Côte d'Albâtre est compétente statutairement, au Règlement Sanitaire Départemental ainsi qu'au Schéma de Gestion des Eaux Pluviales de Saint-Valery-en-Caux.

Tous les branchements et raccordements divers des constructions nouvelles doivent être souterrains.

### **Eau potable**

Le branchement sur le réseau d'eau potable public est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

### **Assainissement Eaux usées**

#### **Obligation de raccordement**

Comme le prescrit l'article L.1331-1 du Code de la santé publique, tous les immeubles qui ont accès au réseau de collecte disposé pour recevoir les eaux usées domestiques et établi sous la voie publique, soit directement, soit par l'intermédiaire de voies privées ou de servitudes de passage, doivent obligatoirement être raccordés à ce réseau dans un délai de deux ans à compter de sa mise en service (...).

À noter que :

- Un immeuble est considéré comme raccordable même s'il se situe en contrebas du collecteur public qui le dessert. Le dispositif de relevage des eaux usées est à la charge du propriétaire.
- Les travaux de raccordement, y compris le branchement sous domaine public et le dispositif de raccordement sur le réseau syndical, sont à la charge des propriétaires.

#### **En l'absence de réseau d'assainissement collectif**

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, la mise en place d'un dispositif d'assainissement non collectif est admise. Les filières autonomes de traitement des eaux usées privilégiant le sol comme milieu d'épuration et /ou de dispersion sont à privilégier. Les filières drainées avec rejet au milieu hydraulique superficiel ne pourront être utilisées uniquement en cas d'inaptitude du sol à assurer l'épuration des eaux usées prétraitées et l'infiltration des eaux usées traitées.

#### **Eaux usées autres que domestiques**

Les établissements commerciaux et artisanaux, publics ou privés, pourront être autorisés à déverser leurs eaux au réseau public dans la mesure où ces déversements sont compatibles avec les conditions générales d'admissibilité des eaux industrielles et la capacité technique des installations publiques à les recevoir. Ce déversement doit être préalablement autorisé par le maire conformément à l'article L1331-10 du Code de la santé publique.

L'arrêté d'autorisation de déversement, ainsi que l'éventuelle convention spéciale de déversement, peuvent prévoir l'implantation et l'exploitation de dispositifs de prétraitement et de dépollution des eaux usées non domestiques, en amont de leur déversement vers le réseau public d'assainissement.

Il s'agit le plus souvent de :

- Séparateur à graisses; séparateur à féculs ; débourbeurs séparateurs ; séparateurs à hydrocarbures ; systèmes de pré neutralisation, etc.
- Le dimensionnement de ces appareils sera conforme aux normes et à la réglementation en vigueur et est de la responsabilité de l'utilisateur.

#### ***Assainissement Eaux pluviales***

Dans tous les cas, il est interdit de mélanger les eaux usées et les eaux pluviales à l'intérieur des propriétés.

D'une manière générale, toute nouvelle construction doit faire l'objet d'une limitation ou d'une régulation des eaux pluviales issues du ruissellement afin de ne pas aggraver la situation existante relative à l'écoulement naturel.

Les eaux pluviales des parcelles sont stockées avant rejet à débit régulé dans le réseau d'eaux pluviales. Le stockage et les ouvrages de régulation sont dimensionnés de façon à limiter à **2l/s par hectare** de terrain aménagé le débit de pointe ruisselé.

#### ***Autres réseaux***

Les réseaux (électricité, téléphone, télévision, communications numériques, etc.) et leur raccordement seront enterrés.

### **ARTICLE A-5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Sans objet.

### **ARTICLE A-6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

#### ***Par rapport à l'emprise de la voie publique ou privée***

La construction principale devra s'implanter :

- En retrait d'au moins 5 m des voies communales ;
- En retrait de 75m de l'axe de la RD925, 35m de l'axe de la RD20 et 15,00 m des autres voies départementales

Les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif, à condition de ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants peuvent faire l'objet de dérogation.

#### ***Par rapport aux limites séparatives parcellaires***

Les constructions et installations agricoles doivent respecter une marge d'isolement conforme aux règlements en vigueur.

Les autres constructions autorisées dans la zone doivent être implantées avec un recul (R) des limites séparatives au moins égal à la moitié de leur hauteur mesurée à l'égout de toiture (H), sans pouvoir être inférieure à 5,00 m :  **$5m \leq R$  et  $H/2 \leq R$ .**

#### ***Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété***

Les annexes d'habitation doivent être implantées à 20,00m maximum de la construction principale.

### **ARTICLE A-7 - EMPRISE AU SOL**

Les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

- L'extension mesurée des constructions à usage d'habitation, dans la limite de 50m<sup>2</sup> de surface plancher sur l'ensemble de l'îlot de propriété et que cette extension se fasse en harmonie avec la construction d'origine, en continuité de bâtiment existant et sans création de logement nouveau.
- Les annexes d'une surface plancher inférieure à 20m<sup>2</sup> et dont l'implantation est à une distance de 20m maximum de la construction principale.

#### **ARTICLE A-8 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

**Pour les constructions et installations agricoles**, la hauteur maximale des constructions est fixée à **15,00 m**, mesurée au faîtage à partir du terrain naturel.

La hauteur maximale ne s'applique pas pour les constructions ou installations à caractère technique nécessaires au fonctionnement des exploitations autorisées (silos.)

**Pour les autres destinations**, La hauteur des extensions des bâtiments d'habitation autorisées ne peut excéder la hauteur au point le plus haut, au faîtage, à l'égout ou à l'acrotère du bâtiment principal qu'elle viendrait juxter.

La hauteur maximale des constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif n'est pas réglementée.

#### **ARTICLE A-9 - ASPECT EXTERIEUR - PROTECTION DES SITES**

##### ***Dispositions générales***

Les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains. Elles doivent respecter l'identité agricole et paysagère des lieux.

##### ***Façades***

##### ***Sont interdits :***

- L'emploi à nu ou juste recouvert d'une peinture ou parements extérieurs de matériaux de remplissage ou préfabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit.
- L'emploi de matériaux brillant afin de préserver la bonne insertion des constructions dans le paysage.
- Les matériaux de couleur blanche afin de préserver la bonne insertion des constructions dans le paysage.

##### ***Murs et parements***

Les différents murs d'un bâtiment doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions proches. Les pignons seront traités avec le même soin que les façades principales.

Les matériaux de façade seront choisis avec un souci de cohérence et de continuité avec le bâti avoisinant aussi bien pour le bâtiment principal que pour les annexes et clôtures.

##### ***Les ouvrages techniques***

Les ouvrages techniques (systèmes de refroidissement, rejets des bouches de chaudières, cages d'escalier, machinerie d'ascenseur, dispositifs de climatisation, chauffe-eau solaires, éléments de compteurs...) doivent faire l'objet d'une intégration architecturale au volume des toitures et des bâtiments.

##### ***Les matériaux de couvertures***

- Les panneaux solaires (thermiques ou photovoltaïques) sont autorisés. Ils doivent être encastrés et former une composition de forme géométrique simple. Leur insertion doit

former une composition avec les percements de la façade.

#### **Les clôtures**

- Les clôtures ne sont pas obligatoires.
- La hauteur totale des clôtures ne pourra pas dépasser 2,00m.
- Les portails et portillons en limite d'espace public devront respecter le gabarit de la clôture.
- Un dépassement de la hauteur des clôtures, sans excéder 4,00m, pour des raisons de sécurité ou de gardiennage.

#### **Sont interdits :**

- Les parpaings, les plaques ciment ou béton, ajourées ou non, nues ou revêtues d'un enduit
- L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts, tels que carreaux de plâtre, agglomérés, briques creuses, parpaings,
- Tout revêtement opaque sur les grilles ou grillages (bâche brise-vent, par exemple),
- Les haies monospécifiques (laurier palme, thuya, cyprès...) à l'exception du charme.

#### **Les locaux techniques**

Les aires de collectes, de regroupement et de stockages des déchets devront être aménagées selon une logique de dissimulation qui tienne compte des lieux avoisinants, de l'accessibilité aux usagers et aux véhicules de collecte.

### **ARTICLE A-10 – STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, à l'intérieur de la propriété.

Les espaces de stationnement extérieurs sont conçus de façon à limiter l'imperméabilisation des sols par :

- L'utilisation de matériaux stabilisés ou toute autre technique favorisant la pénétration des eaux pour les emprises de stationnement.
- La recherche d'une conception adaptée à la topographie des lieux et à la bonne utilisation au sol.
- Les aires de stationnement doivent faire l'objet d'un traitement paysager global proposant des plantations d'arbres de haute tige, arbustes, ou encore haies végétales d'essences locales.

### **ARTICLE A-11 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

#### **Dispositions générales**

- La plantation d'espèces exotiques envahissantes est interdite, voir en annexe du PLU la liste des essences locales préconisées et des espèces exotiques interdites.
- Les alignements d'arbres à préserver ou à créer sont repérés au plan de zonage.
- Les haies arbustives monospécifiques sont interdites (cyprès, thuyas, etc.) sauf pour le charme.
- les surfaces laissées libres et non occupées par des accès peuvent être aménagées en jardin d'agrément ou en potager, mais ne peuvent pas être occupées par des dépôts même à titre provisoire.
- Les aires de stockage doivent être dissimulées par des haies vives ou des arbres.

### **ARTICLE – A-12 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Pour les espaces réservés aux stationnements, il est recommandé d'aménager des stationnements végétalisés, afin de réduire les espaces imperméabilisés.

L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie, ...) est autorisée. Toutefois, ils devront se conformer aux dispositions de l'article 9 du présent règlement.

Les constructions nouvelles, les extensions ou les réhabilitations prendront en compte, dans la mesure du possible, les objectifs de développement durable et la préservation de l'environnement tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant :

- utiliser les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables,
- intégrer les dispositifs de récupération de l'eau de pluie,
- prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie,
- utiliser les énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire) géothermie, ...
- orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

**ARTICLE A-13 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE**

Sans objet.

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

### NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

La zone N est destinée à être protégée, soit en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leurs intérêts, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit en raison de l'existence d'exploitations forestières.

La zone N comprend :

- le sous-secteur N1 ~~repré~~ reprend la bande littorale en respect avec la Loi Littoral, correspond aux espaces remarquables du littoral
- le sous-secteur Nm correspond à la zone maritime s'étendant jusque 12 milles marins, comme prévu par la législation.

Les occupations et utilisations du sol devront respecter les dispositions générales.

### ARTICLE – N-1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES,

Tous les types d'occupations et utilisations du sol sauf ceux visés à l'article 2.

### ARTICLE – N-2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans toute la zone N peuvent être autorisées les constructions ou installations suivantes sous réserve des conditions fixées ci-après :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière.
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Les extensions mesurées des constructions d'habitation (de l'ordre de 30% maximum par rapport à la construction d'habitation existante à la date d'approbation du PLU) à condition que la hauteur n'excède pas la hauteur de la construction existante ;
- La rénovation des constructions existantes sous conditions de ne pas compromettre la qualité paysagère du site et dans la limite de l'emprise au sol fixée à l'article 7 ;
- Les annexes des constructions d'habitation sans création de logement nouveau, à condition que leur emprise au sol ne dépasse pas 30 m<sup>2</sup>, que leur hauteur n'excède pas 4m au point le plus haut et qu'elles soient édifiées sur la même unité foncière que la construction principale, dans sa continuité ou à une distance maximale de 10m par rapport à la construction principale ;
- Sous réserve d'une bonne insertion dans le site, les constructions et installations strictement liées et nécessaires à la sécurité, à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces (tels qu'abris pour arrêts de transports collectifs, réalisation de sentiers piétons, postes de secours et de surveillance des plages, aires naturelles de stationnement, installations sanitaires....), certains ouvrages techniques (transformateurs, postes de refoulement, supports de transport d'énergie....) nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique ainsi que la réalisation d'infrastructures routières, travaux et ouvrages connexes d'intérêt public si nécessité technique impérative,
- Les travaux relatifs aux ouvrages à haute tension et très haute tension liés aux servitudes relatives aux lignes électriques (I4)
- Les affouillements et exhaussement de sol nécessaires à la réalisation des constructions ou implantations autorisées dans la zone N.

~~Au sein des Espaces Proches du Rivages (EPR) identifiés au plan de zonage, sont autorisés uniquement les aménagements suivants, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux :~~

- ~~1. Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ainsi que les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité tels que les sanitaires et les postes de secours lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public.~~
- ~~2. Les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier, sans qu'il en résulte un accroissement des capacités effectives de stationnement, à condition que ces aires ne soient ni cimentées ni bitumées et qu'aucune autre implantation ne soit possible.~~
- ~~3. La réfection des bâtiments existants.~~
- ~~4. L'extension limitée des bâtiments et installations nécessaires à l'exercice d'activités économiques.~~
- ~~5. A l'exclusion de toute forme d'hébergement et à condition qu'ils soient en harmonie avec le site et les constructions existantes :~~
  - ~~a. Les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières dont à la fois la surface de plancher et l'emprise au sol au sens de l'article R. 420-1 (du code de l'urbanisme) n'excèdent pas cinquante mètres carrés.~~
  - ~~b. Dans les zones de pêche, de cultures marines ou lacustres, de conchyliculture, de saliculture et d'élevage d'ovins de prés salés, les constructions et aménagements exigeant la proximité immédiate de l'eau liés aux activités traditionnellement implantées dans ces zones, à la condition que leur localisation soit rendue indispensable par des nécessités techniques.~~
- ~~6. Les aménagements nécessaires à la gestion et à la remise en état d'éléments de patrimoine bâti reconnus par un classement au titre de la loi du 31 décembre 1913 ou localisés dans un site inscrit ou classé au titre des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement.~~
- ~~7. la réalisation de travaux de mises aux normes de constructions ou installations liées aux activités agricoles ou forestières à condition que les effluents d'origine animale ne soient pas accrus.~~
- ~~8. Les ouvrages nécessaires à la production d'électricité à partir de l'énergie mécanique du vent.~~
- ~~9. Les installations, constructions, aménagements de nouvelles routes et ouvrages nécessaires à la sécurité maritime et aérienne, à la défense nationale, à la sécurité civile et ceux nécessaires au fonctionnement des aéroports et des services publics portuaires autres que les ports de plaisance à condition que leur localisation réponde à une nécessité technique impérative.~~

~~Les aménagements mentionnés aux 1, 2 et 5 ci-dessus doivent être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.~~

#### **Déclinaison de la Loi Littoral - les Espaces Proches du Rivage (EPR) :**

Sur le plan de zonage sont représentés les espaces proches du rivage au titre de la Loi Littoral. Conformément aux prescriptions de l'article L121-13 du Code de l'Urbanisme, les unités foncières comprises dans ces espaces proches du rivage sont soumises au principe d'extension limitée de l'urbanisation. Les opérations de construction envisagées dans les espaces proches du rivage doivent donc s'effectuer en densification des ensembles bâtis existants. Les constructions et installations liées aux activités agricoles ou forestière ne sont pas autorisées. La

Commenté [AM12]: Texte DDTM



réalisation de travaux de mises aux normes de constructions ou installations liées aux activités agricoles ou forestières est autorisée à condition que les effluents d'origine animale ne soient pas accrus.

**Commenté [AM13]:** Sous réserve que la DDTM le valide, cette disposition du règlement des EPR de dec 2017 est conservée et modifiée pour répondre à l'avis de la DDTM sur projet arrêté, conformément aux articles L121-10 et L121-11 du code de l'urbanisme

#### **Sont uniquement autorisés dans le sous-secteur NI :**

les installations, constructions, aménagements de nouvelles routes et ouvrages nécessaires à la sécurité maritime et aérienne, à la défense nationale, à la sécurité civile et ceux nécessaires au fonctionnement des aéroports et des services publics portuaires autres que les ports de plaisance à condition que leur localisation réponde à une nécessité technique impérative ;  
les constructions ou installations nécessaires à des services publics ou activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau

#### **Au sein du sous-secteur NI, sont uniquement autorisés :**

- Les installations, constructions, aménagements de nouvelles routes et ouvrages nécessaires à la sécurité maritime et aérienne, à la défense nationale, à la sécurité civile et ceux nécessaires au fonctionnement des aéroports et des services publics portuaires autres que les ports de plaisance à condition que leur localisation réponde à une nécessité technique impérative ;
- A titre exceptionnel, les stations d'épuration d'eaux usées, non liées à une opération d'urbanisation nouvelle ;
- L'atterrissage des canalisations et leurs jonctions à condition qu'elles soient nécessaires à l'exercice des missions de service public ;
- Les travaux ayant pour objet la conservation ou la protection de ces espaces et milieux ;
- Les aménagements légers suivants, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux :

**Commenté [AM14]:** L121-4

**Commenté [AM15]:** Sous réserve que les services de la DDTM le valide, il n'a pas été ajouté de dispositions de l'article L121-6 car l'exception pour la création de route concerne la bande littoral et donc pas les EMR.

**Commenté [AM16]:** L121-5

**Commenté [AM17]:** L121-25

**Commenté [AM18]:** L121-26

1. Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ainsi que les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité tels que les sanitaires et les postes de secours lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public ;
2. Les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier, sans qu'il en résulte un accroissement des capacités effectives de stationnement, à condition que ces aires ne soient ni cimentées ni bitumées et qu'aucune autre implantation ne soit possible ;
3. La réfection des bâtiments existants et l'extension limitée des bâtiments et installations nécessaires à l'exercice d'activités économiques ;
4. A l'exclusion de toute forme d'hébergement et à condition qu'ils soient en harmonie avec le site et les constructions existantes :
  - a) Les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières dont à la fois la surface de plancher et l'emprise au sol au sens de l'article R. 420-1 n'excèdent pas cinquante mètres carrés ;
  - b) Dans les zones de pêche, de cultures marines ou lacustres, de conchyliculture, de saliculture et d'élevage d'ovins de prés salés, les constructions et aménagements exigeant la proximité immédiate de l'eau liés aux activités traditionnellement implantées dans ces zones, à la condition que leur localisation soit rendue

indispensable par des nécessités techniques ;

5. Les aménagements nécessaires à la gestion et à la remise en état d'éléments de patrimoine bâti reconnus par un classement au titre de la loi du 31 décembre 1913 ou localisés dans un site inscrit ou classé au titre des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement.
6. Les équipements liés à la lutte contre l'incendie sous réserve qu'ils présentent un caractère léger et soient strictement nécessaire à cette fin.

Les aménagements mentionnés aux 1°, 2° et 4° du présent article doivent être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.

Commenté [AM19]: R121-5

Commenté [AM20]: Conseil d'Etat 06 février 2013 n°348278

Sont **uniquement** autorisées dans le sous-secteur Nm :

- Dans la partie maritime qui s'étend de la limite haute du rivage jusqu'aux limites communales de 12 miles, **uniquement** les installations conformes aux usages du domaine public maritime.

#### ARTICLE N-3 - ACCES ET VOIRIE

- Est interdite l'ouverture de toute voie ou accès non directement liée et nécessaire aux occupations ou utilisations du sol autorisées dans la zone.
- Les aménagements de voirie et accès seront limités à la stricte nécessité de la desserte des activités autorisées, de l'accès du public et des services d'entretien et de sécurité, de défense contre l'incendie et de la protection civile.
- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées et des accès doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les terrains sur lesquels des activités ou installations peuvent être autorisées devront être desservis par un accès à une voie publique ou privée : soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage sur fonds voisin.
- Ces accès devront être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

#### ARTICLE N-4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

##### *Généralités*

Les ouvrages de réseaux d'assainissement de toute nouvelle construction devront être réalisés conformément aux dispositions des législations et réglementations en vigueur, et être en particulier conformes au règlement de l'assainissement collectif dont La Communauté de Communes de la Côte d'Albâtre est compétente statutairement, au Règlement Sanitaire Départemental ainsi qu'au Schéma de Gestion des Eaux Pluviales de Saint-Valery-en-Caux.

Tous les branchements et raccordements divers des constructions nouvelles doivent être souterrains.

##### *Eau potable*

Le branchement sur le réseau d'eau potable public est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

##### *Assainissement Eaux usées*

##### *Obligation de raccordement*

Comme le prescrit l'article L.1331-1 du Code de la santé publique, tous les immeubles qui ont accès au réseau de collecte disposé pour recevoir les eaux usées domestiques et établi sous la voie publique, soit directement, soit par l'intermédiaire de voies privées ou de servitudes de passage, doivent obligatoirement être raccordés à ce réseau dans un délai de deux ans à compter de sa mise en service (...).

À noter que :

- Un immeuble est considéré comme raccordable même s'il se situe en contrebas du collecteur public qui le dessert. Le dispositif de relevage des eaux usées est à la charge du propriétaire.
- Les travaux de raccordement, y compris le branchement sous domaine public et le dispositif de raccordement sur le réseau syndical, sont à la charge des propriétaires.

#### *En l'absence de réseau d'assainissement collectif*

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, la mise en place d'un dispositif d'assainissement non collectif est admise. Les filières autonomes de traitement des eaux usées privilégiant le sol comme milieu d'épuration et /ou de dispersion sont à privilégier. Les filières drainées avec rejet au milieu hydraulique superficiel ne pourront être utilisées uniquement en cas d'incapacité du sol à assurer l'épuration des eaux usées prétraitées et l'infiltration des eaux usées traitées.

#### *Eaux usées autres que domestiques*

Les établissements commerciaux et artisanaux, publics ou privés, pourront être autorisés à déverser leurs eaux au réseau public dans la mesure où ces déversements sont compatibles avec les conditions générales d'admissibilité des eaux industrielles et la capacité technique des installations publiques à les recevoir. Ce déversement doit être préalablement autorisé par le maire conformément à l'article L1331-10 du Code de la santé publique.

L'arrêté d'autorisation de déversement, ainsi que l'éventuelle convention spéciale de déversement, peuvent prévoir l'implantation et l'exploitation de dispositifs de prétraitement et de dépollution des eaux usées non domestiques, en amont de leur déversement vers le réseau public d'assainissement.

Il s'agit le plus souvent de : séparateur à graisses ; séparateur à fécules ; débourbeurs séparateurs ; séparateurs à hydrocarbures ; systèmes de pré neutralisation, etc.

Le dimensionnement de ces appareils sera conforme aux normes et à la réglementation en vigueur et est de la responsabilité de l'utilisateur.

#### **Assainissement Eaux pluviales**

Dans tous les cas, il est interdit de mélanger les eaux usées et les eaux pluviales à l'intérieur des propriétés.

D'une manière générale, toute nouvelle construction doit faire l'objet d'une limitation ou d'une régulation des eaux pluviales issues du ruissellement afin de ne pas aggraver la situation existante relative à l'écoulement naturel.

Les eaux pluviales des parcelles sont stockées avant rejet à débit régulé dans le réseau d'eaux pluviales. Le stockage et les ouvrages de régulation sont dimensionnés de façon à limiter à **2l/s par hectare** de terrain aménagé le débit de pointe ruisselé.

#### **Autres réseaux**

Les réseaux (électricité, téléphone, télévision, communications numériques, etc.) et leur raccordement seront enterrés.

#### **ARTICLE N-5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Sans objet.

#### **ARTICLE N-6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

##### ***Par rapport à l'emprise de la voie publique ou privée***

La construction principale devra s'implanter soit en retrait d'au moins 5,00 m des voies communales, soit en retrait d'au moins 75m de la RD 925 et au moins 15,00 m des autres voies départementales.

##### ***Par rapport aux limites séparatives parcellaires***

Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée à l'égout de toiture, sans pouvoir être inférieure à **5,00 m** :  **$5m \leq R$  et  $H/2 \leq R$** .

***Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété***

Les annexes d'habitation doivent être implantées à 20,00m maximum de la construction principale.

**ARTICLE N-7 - EMPRISE AU SOL**

Les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole, pastorale ou forestière, ainsi que la qualité paysagère du site.

- L'extension mesurée des constructions à usage d'habitation, dans la limite de 50m<sup>2</sup> de surface plancher sur l'ensemble de l'îlot de propriété et que cette extension se fasse en harmonie avec la construction d'origine, en continuité de bâtiment existant et sans création de logement nouveau.
- Les annexes d'une surface plancher inférieure à 20m<sup>2</sup> et à une distance de 20m maximum de la construction principale.

**ARTICLE N-8 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

**Pour les constructions et installations agricoles ou forestières**, la hauteur maximale des constructions est fixée à **15,00 m**, mesurée au faîtage à partir du terrain naturel.

La hauteur des extensions des bâtiments d'habitation autorisées ne peut excéder la hauteur au point le plus haut, au faîtage, à l'égout ou à l'acrotère du bâtiment principal qu'elle viendrait jouter.

La hauteur maximale des constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif n'est pas limitée.

**ARTICLE N-9 - ASPECT EXTERIEUR - PROTECTION DES SITES**

***Aspect des constructions***

Les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains. Elles doivent respecter l'identité urbaine et paysagère des lieux.

***Façades***

Sont interdits :

- L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts, tels que carreaux de plâtre, agglomérés, briques creuses, parpaings.
- Les enduits imitant des matériaux tels que faux moellons, fausses briques, faux pans-de-bois, faux marbre, ...

***Murs et parements***

Les différents murs d'un bâtiment doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec l'environnement proche. Les pignons seront traités avec le même soin que les façades principales. Les matériaux de façade seront choisis avec un souci d'intégration paysagère et de continuité avec le bâti avoisinant (entre le bâtiment principal, ses extensions, annexes et clôtures).

***Les ouvrages techniques***

Les ouvrages techniques (systèmes de refroidissement, rejets des bouches de chaudières, cages d'escalier, machinerie d'ascenseur, dispositifs de climatisation, chauffe-eau solaires, éléments de compteurs...) doivent faire l'objet d'une intégration architecturale au volume des toitures et des bâtiments.

***Les matériaux de couvertures***

- Les panneaux solaires (thermiques ou photovoltaïques) sont autorisés. Ils doivent être encastrés et former une composition de forme géométrique simple. Leur insertion doit former une composition avec les percements de la façade.

***Les clôtures***

**Les seules clôtures autorisées seront constituées** de haies arbustives comportant des espèces d'essences locales.

**ARTICLE N-10 – STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, à l'intérieur de la propriété.

**ARTICLE N-11 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

***Dispositions générales***

- La plantation d'espèces exotiques envahissantes est interdite, voir en annexe du présent document la liste des essences locales préconisées et des espèces exotiques interdites.
- Les alignements d'arbres à préserver ou à créer sont repérés au plan de zonage.
- Les haies arbustives monospécifiques sont interdites (cyprès, thuyas, etc.) sauf pour le charme.
- les surfaces laissées libres et non occupées par des accès peuvent être aménagées en jardin d'agrément ou en potager, mais ne peuvent pas être occupées par des dépôts même à titre provisoire.
- Les aires de stockage doivent être dissimulées par des haies vives ou des arbres.

**ARTICLE – N-12 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Sans objet.

**ARTICLE N-13 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE**

Sans objet

## TITRE VI - Glossaire

### **Annexe**

Sont considérés comme annexes, les locaux dissociés ou non de la construction principale constituant des dépendances, jointifs ou non à la dite construction et implantés sur la même unité foncière que la construction principale, tels que réserves, celliers, remises, abris de jardin, garages, abris à vélo, ateliers non professionnels, piscines...et ne visant pas la création de logements supplémentaires.

### **Accès**

L'accès est un passage privé, non ouvert à la circulation publique, situé sur l'emprise de la propriété ou aménagé sur fonds voisin, reliant la construction à la voie de desserte.

### **Alignement**

C'est la limite entre une propriété privée et une voie publique ou privée ouverte à la circulation. Elle correspond généralement à la ligne d'implantation des clôtures sur rue.

### **Alignement spécifique**

Le long de certains axes des alignements spécifiques sont inscrits au plan de zonage. Ces alignements ne correspondent pas à la limite de propriété mais dans l'application du règlement, ils s'y substituent.

### **Arbre de haute tige**

Il possède une couronne située à une hauteur au moins égale à 1,80 m et un tronc d'une circonférence supérieure à 0,18 m à 1,00 m du sol.

### **Baie**

Toute ouverture pratiquée dans un mur, ou dans une toiture ayant pour objet le passage ou l'éclairage des locaux.

### **Chien assis**

Lucarne de comble à un seul versant, dont le toit est retroussé en pente contraire à celle de la toiture générale.

### **Clôture**

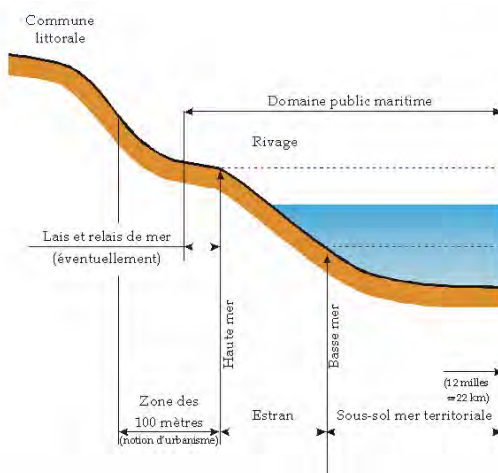
Une clôture est ce qui sert à enclore un espace, le plus souvent à séparer deux propriétés. Les clôtures sont soumises à déclaration. Ne constituent pas une clôture un ouvrage destiné à séparer différentes parties d'une même unité foncière en fonction de l'utilisation par le même propriétaire de chacune d'elles.

### **Démolition**

Il y a démolition, dès lors que les structures porteuses d'origine sont détruites à proportion d'au moins 30 %.

### Domaine public maritime (DPM)

Il regroupe « *tout ce que la mer couvre et découvre* ». Il ne peut être ni vendu, ni cédé, ni usurpé. Il correspond à terre à l'estran, au sol et sous-sol ainsi que les lais et relais de la mer (terrains formés par les dépôts de la mer sur la côte et terrains à découvert après le retrait de la mer, mais qui ne sont plus recouverts par les grandes marées) mais aussi en mer jusqu'à la zone des eaux territoriales des 12 miles nautiques (22 km)



### Égout de toit

C'est la ligne définie par l'intersection entre la face extérieure du mur gouttereau (celui qui porte la gouttière) et le plan défini par le rampant du toit.

### Emprise au sol

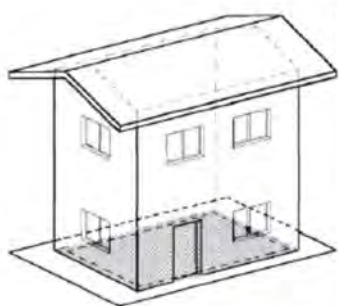
L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus (article R 420-1 du code de l'urbanisme).

L'emprise au sol comprend les éléments suivants:

- épaisseur des murs extérieurs (matériaux isolants et revêtements extérieurs compris).
- débords de la construction (exemple: auvent s'il y a des poteaux de soutien) et surplombs (exemple : balcons...).
- rampes d'accès extérieures.
- bassins de piscine (intérieure ou non, couverte ou non)

Ne constituent pas de l'emprise au sol:

- aire de stationnement extérieure non couverte
- terrasses de plain-pied (ou ne présentant pas de surélévation significative par rapport au terrain, ni de fondations profondes),
- les auvents, marquises et pare-soleil
- les bassins de rétention pluviale



### Extensions

Il s'agit d'une augmentation de la surface et/ou du volume d'une construction. Elle peut intervenir horizontalement dans la continuité de la construction principale, ou verticalement par une surélévation de la construction, voire des deux.

Pour que cette augmentation puisse être qualifiée d'extension, elle ne pourra pas augmenter de plus de 50 % l'emprise au sol et de plus de 50 % le volume de la construction existante.

Une extension est jointive au bâtiment principal.

### Faîtage

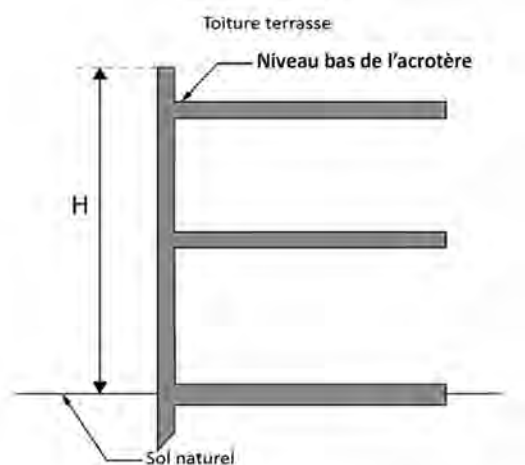
Le faîtage est défini par la ligne de jonction supérieure de pans de toitures inclinés suivant des pentes opposées, ou la ligne de jonction haute entre un pan unique et la façade sur laquelle il s'appuie, il s'agit du point le plus haut de la construction.

### Hauteur à l'égout du toit

Distance entre le terrain naturel et le point de jonction du mur gouttereau avec la sous face du toit y compris isolation.

Distance entre le sol naturel et le niveau bas de l'acrotère pour les toitures terrasses.

Lorsque le terrain est en pente la hauteur est mesurée au milieu de ladite façade.

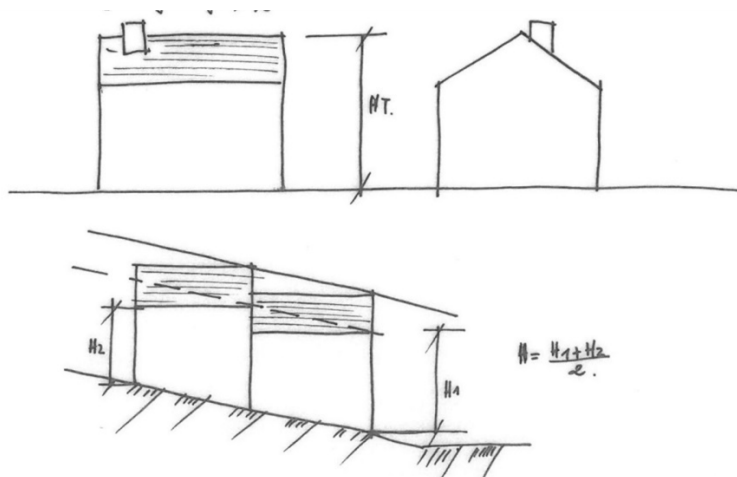




### Hauteur totale

La hauteur est la distance entre le sol naturel et le faîtage de la toiture

Pour les terrains en pente la hauteur est mesurée au point médian de la construction.



### Limite séparative

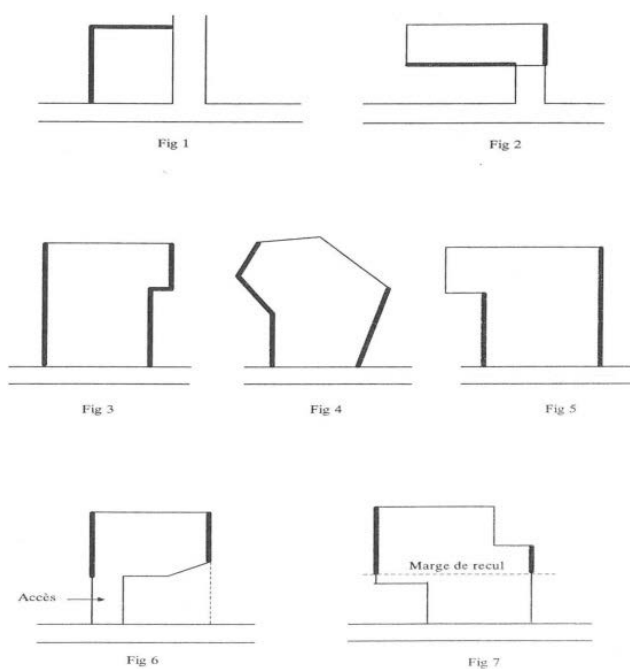
Il s'agit des limites du terrain autres que celles situées en bordure des voies publiques ou privées.

Sont considérées comme limites latérales celles qui aboutissent directement à la voie de desserte du terrain soit en ligne droite (fig.1 et 2) soit selon une ligne légèrement brisée ou comportant de légers décrochements (fig. 3 et 4).

En cas de rupture marquée dans le tracé de la limite séparative, seul le segment rejoignant l'alignement est considéré comme limite latérale (fig. 5).

Si toutefois la partie du terrain dont les limites séparatives aboutissent à la voie est impropre à recevoir une construction (accès largeur de façade insuffisante marge de recul, etc.) les limites latérales sont celles situées dans la partie constructible dont le prolongement recoupe la voie (fig. 6) ou qui aboutissent à la limite de la zone constructible (fig. 7)

Exemple dans les figures ci-dessous, les limites latérales figurent en gras

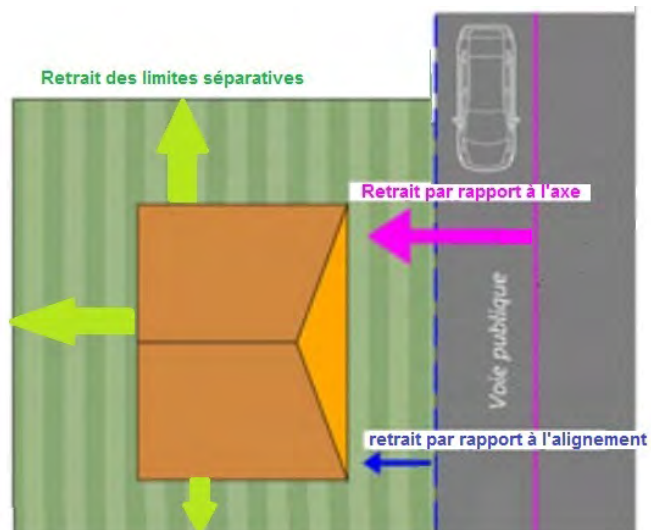


### Lotissement

Constitue un lotissement la division en propriété ou en jouissance d'une unité foncière ou de plusieurs unités foncières contiguës ayant pour objet de créer un ou plusieurs lots destinés à être bâtis.

### Marge de retrait

Distance obligatoire minimale depuis l'alignement de la voirie (en bleu sur l'illustration) ou par rapport à l'axe de la route (en rose) à laquelle les bâtiments doivent s'implanter.



### Pignon

Mur extérieur qui porte les pannes d'un comble et dont les contours épousent la forme de ce comble.

### Pleine terre

Terrain présentant une surface composée de terre végétale d'une profondeur de 0,80 m minimum ne comportant aucun aménagement en surface.

### Secteur

C'est l'ensemble des terrains appartenant à une zone auxquels s'applique le règlement.

### Stationnement

Les dimensions d'une place de stationnement sont comptées de la façon suivante :

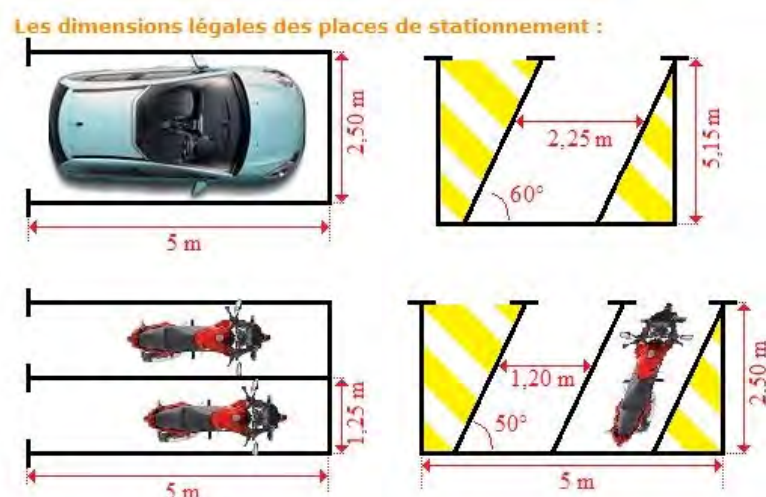
- 2,50 m de large sur 5,00 m de long par place standard
- 3,30m de large sur 6,20 m de long pour les personnes à mobilité réduite
- 1,20m de large par 2,30m de long pour les deux roues

Le nombre de stationnements des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions et installations et doit être assuré en dehors des voies publiques

Lorsqu'une construction comporte plusieurs affectations (habitat, bureaux, commerces, etc.) les normes affectées à chacune d'elles sont appliquées au prorata de la surface de plancher qu'elles occupent.

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, le stationnement devra être adapté au type d'équipement, à sa fréquentation, à l'offre publique existante ou en projet à proximité, à la qualité de la desserte en transports collectifs.

Dans le cas d'un emplacement commun automobile plus deux-roues, l'une des dimensions du rectangle libre (2,50 x 5,00m) doit être augmentée d'au minimum 1,00 m.



### Surface traitée en jardin

Surface qui se distingue de la pleine terre. C'est une surface à dominante végétale organisée, comprenant (gazon, plantes vivaces ou fleuries, arbustes, arbres...) et pouvant comporter dans sa composition des surfaces minérales (dallage, gravillons...)

### Surface de plancher

Elle est égale à la Surface de la construction après déduction :

- Des surfaces de plancher hors œuvre des combles et des sous-sols non aménageables pour l'habitation (hauteur inférieure à 1,80 m) ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial.
- Des surfaces de plancher hors œuvre des toitures terrasses, des balcons, des loggias, ainsi que les surfaces non closes situées en rez-de-chaussée.
- Des surfaces de plancher hors œuvre des bâtiments ou des parties des bâtiments aménagés en vue du stationnement des véhicules.
- Des surfaces de plancher hors œuvre des bâtiments affectés au logement des récoltes, des

animaux ou du matériel agricole ainsi que les surfaces de serres de production. d'une surface égale à 5 % des surfaces hors œuvre affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des 3 premiers points ci-dessus (pour compenser la surface consommée par les matériaux d'isolation thermique ou acoustique).

#### **Superficie du terrain**

La superficie prise en compte pour déterminer le droit à construire est celle de l'unité foncière, déduction faite de :

- 1°) la partie incorporée à une voie de desserte du terrain, existante ou prévue dans un projet antérieurement approuvé.
- 2°) les surfaces comprises dans un emplacement réservé pour la création ou l'élargissement de voies, prévues au PLU.
- 3°) les surfaces constituant une voie privée

#### **La parcelle**

Terrain figurant sur le titre propriété, la parcelle est identifiée par un numéro et est rattachée à une section cadastrale.

#### **Voie publique**

L'emprise d'une voie publique est délimitée par l'alignement qui est la limite entre le domaine public et la propriété privée.

#### **Voie privée**

Constitue une voie privée pour l'application du présent règlement, tout passage desservant au moins trois terrains et disposant des aménagements nécessaires à la circulation tant des personnes que des véhicules, sans distinction de son régime de propriété (indivision, servitude de passage etc.).

#### **Voie en impasse**

Les voies en impasse ne comportent qu'un seul accès à partir d'une autre voie, que leur partie terminale soit ou non aménagée pour permettre les demi-tours.

#### **Zone non aedificandi**

Il s'agit d'une zone où toute construction est interdite à l'exception des installations nécessaires au fonctionnement du service public.

C'est le cas notamment de la bande littorale des 100m dont sa limite figure au plan de zonage.