

# Plan Local d'Urbanisme

## OCTEVILLE-SUR-MER

### 5<sup>E</sup> MODIFICATION

### RÈGLEMENT D'URBANISME



## Pièce n°2

RÉVISION DU P.O.S. EN P.L.U.  
Approuvée le : 3 avril 2013

1<sup>RE</sup> MODIFICATION DU P.L.U.  
Approuvée le : 2 mars 2016

2<sup>E</sup> MODIFICATION DU P.L.U.  
Approuvée le : 3 février 2014

3<sup>E</sup> MODIFICATION DU P.L.U.  
Prescrite le : 23 juin 2014  
Approuvée le : 9 février 2015

4<sup>E</sup> MODIFICATION DU P.L.U.  
Approuvée le : 3 octobre 2016

5<sup>E</sup> MODIFICATION DU P.L.U.  
Prescrite le : 27 novembre 2017

Vu, pour être annexé à la délibération  
du conseil municipal en date  
du **14 MAI 2018**

Approuvant la modification du P.L.U.

Le Maire,





# SOMMAIRE

TITRE 1.....	5
DISPOSITIONS GENERALES.....	5
TITRE 2.....	9
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES .....	9
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB .....	11
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC .....	19
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE.....	27
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UH.....	35
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UZ.....	45
TITRE 3.....	53
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER.....	53
TITRE 4.....	71
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES.....	71
TITRE 5.....	81
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES.....	81



# TITRE 1

## DISPOSITIONS GENERALES

Ce règlement est établi conformément à l'article R.153-12 du Code de l'Urbanisme.

### ***ARTICLE 1 – CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN***

---

Le présent règlement du Plan Local d'Urbanisme s'applique à la totalité du territoire de la commune d'Octeville sur Mer.

### ***ARTICLE 2 – PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DU SOL***

---

1. Les règles de ce Plan Local d'Urbanisme se substituent à celles des articles du Code de l'Urbanisme, à l'exception des articles suivants qui sont et demeurent applicables au territoire communal :  
L.424-1, L.421-4, R.111-2, R.111-3, R.111-4, R.111-14, R.111-14-2, R.111-21, R.111-27.
2. Les articles L.102-13, L.424-1 et L.421-4 du Code de l'Urbanisme, introduits par la loi n°76-1285 du 31 Décembre 1976, concernant les « constructions, installations ou opérations susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution de travaux publics, ou qui peuvent être refusées pour des travaux ou des constructions à réaliser sur des terrains devant être compris dans des opérations déclarées d'utilité publique... » restent applicables nonobstant les dispositions de ce Plan Local d'Urbanisme.
3. S'ajoutent aux règles propres du Plan Local d'Urbanisme, les prescriptions prises au titre de législations spécifiques concernant notamment :
  - les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol créées en application de législations particulières (ces servitudes font l'objet d'une annexe conformément aux prescriptions des articles R.126-1 à R.126-3 du Code de l'Urbanisme),
  - les établissements classés (loi n°76-663 du 19 juillet 1976 et textes d'applications subséquents),
  - la loi n°86-2 relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral,
  - la loi n°85-696 du 11 juillet 1985 relative à l'urbanisme au voisinage des aérodromes,
  - les espaces boisés classés au PLU,
  - les plans d'alignement,

### **ARTICLE 3 – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES**

---

1. Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en quatre catégories de zones :

- les zones urbaines (indicatif **U**)
- les zones à urbaniser (indicatif **AU**)
- les zones agricoles (indicatif **A**)
- les zones naturelles (indicatif **M**)

**1.1 Les zones urbaines** auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du Titre 2 sont repérées au plan par les indices suivants : **UBa, UB, UC, UCp, UE, UH et UZ.**

**1.2 Les zones à urbaniser** auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du Titre III, sont repérées aux plans par les indices **AU, 1AUe et 1AUc.**

**1.3 La zone agricole** à laquelle s'appliquent les dispositions du Titre IV, est repérée aux plans par les indices **A et Ah.**

**1.4 Les zones naturelles** ou non équipées auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du Titre V sont repérées au plan par les indices suivants : **N, Na, Nla, NI, Ng et Nhg.**

Toutes les zones visées ci-dessus sont délimitées au plan par un pointillé fort.

2. Ces zones incluent, le cas échéant, tels que figurant sur les documents graphiques conformément à la légende :

- **les emplacements réservés** aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ou aux espaces verts, soumis aux dispositions des articles L.123-1-8°, L.123-17, R.123-10 et R.123-11 du Code de l'Urbanisme ;
- **les espaces boisés et alignements d'arbres classés**, soumis aux dispositions des articles L.130-1 et suivants et R.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme ;
- **les périmètres de précaution :**
  - définis autour des indices présumés de cavités souterraines,
  - correspondant aux secteurs soumis à des risques d'inondation liés aux débordements de cours d'eau ou aux ruissellements d'eaux pluviales ;

### **ARTICLE 4 – ADAPTATIONS MINEURES**

---

Les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures.

Lorsque, par son gabarit ou par son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, peuvent être admis les travaux :

- qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces règles ou qui sont sans effet à leur égard,
- qui sont nécessaires pour tenir compte de la nature du sol, de la configuration des parcelles ou du caractère des constructions avoisinantes.



## TITRE 2

# DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

---



## ***CHAPITRE 1***

---

### **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB**

La zone UB correspond au centre du bourg. Elle comprend des équipements publics, les commerces et les services et des zones d'habitat.

La zone UBa est un secteur de grands collectifs.

## **ARTICLE UB1 – TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS**

1. L'industrie.
2. Les entrepôts.
3. Les exploitations agricoles et forestières.
4. L'ouverture et l'exploitation de carrière.
5. Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes. Le stationnement des caravanes.
6. Les garages collectifs de caravanes.
7. Les abris fixes ou mobiles utilisés à des fins d'habitation.

## **ARTICLE UB2 – TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A CONDITIONS SPECIALES**

### **1 – Rappels :**

- 1.1 – Les constructions, installations et travaux divers sont soumis à permis de construire, permis d'aménager ou déclaration préalable, conformément aux articles L 421-1 et suivants et R 421-1 et suivants du code de l'urbanisme.
- 1.2 – L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable, conformément à l'article R 421-12 d) du code de l'urbanisme.

### **2 – Au sein de l'ensemble du secteur, sont autorisées sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- 2.1 – Les constructions de quelque nature que ce soit, sauf celles visées à l'article 1 du présent règlement et sous réserve du respect des dispositions prévues au présent article.
- 2.2 – La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli suite à un sinistre, depuis moins de dix ans dès lors qu'il a été régulièrement édifié et dans la mesure où la reconstruction n'est pas de nature à menacer la sécurité des occupants, conformément aux articles L 111-2 et L 111-3 du code de l'urbanisme.
- 2.3 – Les installations classées pour la protection de l'environnement si elles sont nécessaires au service de la zone (ex : laveries, charcuteries, chaufferies, parking etc....) ou au fonctionnement d'un service public.
- 2.4 – Les ouvrages et constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics sous réserve d'une intégration satisfaisante (bassin rétention, transformateur EDF, etc....).
- 2.5 Les activités artisanales, sous réserve qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou des nuisances notamment sonores ou olfactives.
- 2.6 Les aires de jeux et de sports ouvertes au public, et les aires permanentes de stationnement ouvertes au public, de nature à ne pas compromettre la tranquillité de l'environnement, ni à engendrer des nuisances et sous réserve de recevoir un traitement paysager approprié.
- 2.7 Pour les édifices visés au plan présentant un intérêt patrimonial et identifiés au titre de l'article L.123.1.5.7° du code de l'Urbanisme, sont interdites les démolitions, sauf celles ayant fait l'objet d'une demande d'autorisation de démolir.

**Dans les secteurs de mixité sociale**, délimités au plan de zonage, toute nouvelle opération de construction, destinée à l'habitat, supérieure ou égale à **5 logements**, doit comporter au minimum **1/3** de logements sociaux. Il est exigé 1 logement social par fraction de 3 logements comme indiqué dans le tableau suivant. L'ensemble de ces logements sociaux à usage locatif feront l'objet d'un financement de prêts aidés de la part de l'Etat, tels que prévus par les articles R.331-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation (PLAI, PLUS et PLS).

Nombre de logements programmés	Nombre de logements sociaux à réaliser
de 5 à 8	2
de 9 à 11	3
etc..	etc..

**Dans les périmètres de précaution définis autour d'indices de cavités souterraines figurés aux plans de découpage en zones, sont autorisés :**

- les installations d'intérêt général et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et des équipements collectifs ;
- les aménagements d'espaces libres ;
- à condition de ne pas créer de logement supplémentaire et que les travaux ne conduisent pas à un accroissement important de l'occupation humaine :
  - . les modifications, l'extension mesurée des constructions existantes dans la limite de 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher (limitées à 1 fois à compter de l'approbation du présent règlement), transformations à d'autres usages des constructions et installations existantes,
  - . les travaux nécessaires à l'adaptation des constructions existantes aux normes d'hygiène ou de confort,
  - . les constructions annexes aux logements ou installations existantes, jointives ou non (abri de jardin, garage, véranda, terrasse, ...)
- les ouvrages de régulation des eaux pluviales et les aménagements liés à la lutte contre les inondations.

**Dans les secteurs soumis au Plan d'Exposition au Bruit, les constructions ou installations autorisées doivent, en plus, répondre aux conditions cumulatives suivantes :**

- elles ne doivent pas constituer un lotissement ou un groupement d'habitations,
- leur desserte doit être assurée à partir des équipements publics existants, sans nécessiter le renforcement de ceux-ci,
- elles ne doivent entraîner qu'un faible accroissement de la capacité d'accueil d'habitants ou d'usagers exposés aux nuisances des bruits de l'aérodrome,
- elles doivent respecter les normes d'isolation acoustique.

**Dans les espaces présentant des risques de ruissellements ou d'inondations** les prescriptions du Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI) seront appliquées.

## **ARTICLE UB3 – ACCES ET VOIRIE**

---

### **1 DISPOSITIONS CONCERNANT LES ACCES :**

- 1.1 – Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès sur une voie publique ou privée, dont les caractéristiques répondent à leur destination et satisfont aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ...
- 1.2 – Chaque terrain ne peut disposer que d'un seul accès charretier. Cependant, des accès supplémentaires peuvent être autorisés si la nature ou l'importance du projet le justifier, sous réserve de ne pas apporter de gêne particulière sur la voie publique.
- 1.3 - Les créations d'entrées charretières seront conformes aux règlements graphiques figurant en page 80 du présent règlement.
- 1.4 – La disposition et l'aménagement des accès doivent assurer la sécurité des usagers conformément aux articles R 111-5 et R 111-6 du Code de l'Urbanisme.

### **2 DISPOSITIONS CONCERNANT LA VOIRIE :**

- 2.1 – Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès sur une voie publique ou privée, dont les caractéristiques répondent à leur destination et satisfont aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ...
- 2.2 – Lorsque la nature ou l'importance du projet l'exige, les voies en impasse doivent comporter une ou plusieurs surlargeurs (principalement dans leur partie terminale) pour permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

## **ARTICLE UB4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

---

1. **Alimentation en eau** : toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par des canalisations souterraines.
2. **Assainissement des eaux usées** : toute construction ou installation le nécessitant doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.
3. **Assainissement des eaux pluviales** :
  - Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales dans le milieu récepteur (réseaux, fossés, cours d'eau...), et ne devront en aucun cas modifier l'exutoire des eaux pluviales (sauf justification par une étude réalisée sur l'impact de la modification), augmenter leur débit, ni altérer leur qualité.  
Le rejet des eaux pluviales doit se faire, autant que possible, à l'intérieur du terrain (articles 640 et suivants du Code Civil).
  - Dans les secteurs desservis par un réseau d'assainissement pluvial, toute construction ou installation doit être accordée au réseau collectif.
  - Dans les secteurs non desservis en assainissement pluvial, ou dont les collecteurs existants n'ont pas de capacité suffisante, des mesures devront être prises pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales de ruissellement des parcelles.  
Le débit des eaux pluviales de ruissellement sortant de la parcelle aménagée ne doit pas être supérieur au débit des eaux pluviales de ruissellement du terrain avant son aménagement.
  - Les opérations d'urbanisme visant à restructurer un habitat existant, à créer de nouvelles habitations, ou à aménager des espaces existants, lorsqu'elles s'appliquent à des opérations portant sur des terrains de surfaces supérieures à 1000 m<sup>2</sup> devront réguler les débits d'eau pluviale restitués vers le domaine public. Le débit des eaux pluviales de

ruissellement sortant de la parcelle aménagée devra être adapté aux conditions hydrauliques des ouvrages aval.

- Les rejets maximums tolérés seront limités à 10l/s/ha de surface imperméable équivalente. Cette précision nécessite la réalisation d'un bassin de retenue d'un volume équivalent à 300 m<sup>3</sup> par hectare de surface équivalente. Il pourra être mis en œuvre des solutions alternatives d'efficacité équivalente.
- Les objectifs de qualité sur le domaine public seront conformes à la réglementation en vigueur (règlement sanitaire départemental, règlement d'assainissement).
- Lors de la construction d'une nouvelle habitation, il devra être aménagé une citerne soit enterrée, soit intégrée à la construction, pour récupérer les eaux pluviales. Les citernes devront par ailleurs avoir une contenance minimale de 3 m<sup>2</sup>.

#### **ARTICLE UB5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

---

Pas de prescription

#### **ARTICLE UB6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

---

1. Les installations ou constructions doivent être implantées soit à l'alignement, soit à une distance au moins égale à 5 m de l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer.
2. Dans le cas où il existe une architecture en ordre continu, les constructions devront s'implanter à l'alignement de fait de ces constructions.

Pour les aménagements et extensions d'un bâtiment d'habitation ou d'activité existant, ou d'une annexe existante, ne respectant pas les règles ci-dessus, des implantations autres peuvent être autorisées :

- soit sans aggravation de la non-conformité,
- soit pour tenir compte du bâti existant le long de la voie sur la même rive,
- soit pour tenir compte de la configuration de la parcelle, des conditions topographiques ou de circulation.

#### **ARTICLE UB7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

---

Les constructions doivent être implantées soit en limite de propriété soit respecter un recul au moins égal à la moitié de leur hauteur et jamais inférieur à 3m.

Pour les aménagements et extensions d'un bâtiment d'habitation ou d'activité existant, ou d'une annexe existante, ne respectant pas les règles ci-dessus, des implantations autres peuvent être autorisées :

- soit sans aggravation de la non-conformité,
- soit pour tenir compte de la configuration de la parcelle, des conditions topographiques ou de circulation.

### **ARTICLE UB8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

---

Pas de prescription

### **ARTICLE UB9 – EMPRISE AU SOL**

---

1. L'enveloppe des projections au sol de la construction y compris leurs annexes ne doit pas excéder 70% de la superficie du terrain pour du logement. Par exception, hors secteur UBa, l'emprise au sol n'est pas réglementée si le rez-de-chaussée de la construction est affecté au commerce, à l'artisanat ou/et aux bureaux.
2. La superficie des constructions enterrées ou semi-enterrées n'est pas prise en compte pour l'application du présent article, à condition que leur dalle de couverture soit aménagée en espace vert ou de détente.
3. Il n'est pas prévu de prescription particulière concernant l'emprise au sol pour les équipements publics voués exclusivement au stationnement, ainsi que pour les équipements publics ou privés à usages culturel, scolaire, sanitaire, sportif ou social.

### **ARTICLE UB10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

---

1. Dans les secteurs soumis au Plan d'Exposition au Bruit, la hauteur de toute construction doit respecter les servitudes aéronautiques.
2. Dans le secteur UBa, la hauteur de toute construction ou installation ne devra pas excéder 2 étages droits sur rez-de-chaussée, plus un comble aménageable, ni 9 m à l'égout de toiture, ni 13 m hors tout.
3. Dans le reste de la zone UB, la hauteur de toute construction ou installation ne devra pas excéder 2 étages droits sur rez-de-chaussée sans comble aménageable ou un étage droit sur rez-de-chaussée plus un comble aménageable, ni 9 m à l'égout de toiture, ni 13 m hors tout.
4. Dans le cas de relief accidenté, la hauteur sera mesurée au milieu des façades et par rapport au terrain naturel.
5. Dans le cas d'une extension d'un bâtiment d'habitation ou d'activité existant ne respectant pas les règles ci-dessus, des hauteurs autres peuvent être autorisées sans aggravation de la non-conformité.

### **ARTICLE UB11 – ASPECT EXTERIEUR**

---

Les constructions et installations de quelque nature qu'elles soient, doivent respecter le cadre créé par les bâtiments existants, l'environnement et le site, et tendre à le valoriser.

#### **Matériaux et couleurs :**

Les façades tout comme les clôtures, y compris celles sur limites séparatives, doivent présenter un état de parfait achèvement excluant tout emplois de matériaux d'aspect médiocre et non fini.

1. **Les façades :**

- **Les façades** devront, par leur tonalité et leur couleur, s'intégrer dans le contexte ; Le blanc est proscrit. Les teintes beiges, sable, et autres teintes s'inspirant de la couleur des matériaux traditionnels du Pays de Caux seront à privilégier.
- **La dalle du rez-de-chaussée** ne devra pas dépasser 0,70 m en moyenne par rapport au terrain naturel.
- **Les débords de toit** en égout de toiture et en rive sont obligatoires et d'un minimum de 0,40 m pour les habitations et annexes de plus de 20m<sup>2</sup>, jointives ou non, sauf dans le cas d'une conception architecturale contemporaine de qualité et sauf pour les toitures terrasses et les essentages.

2. **Les toitures :**

- les toitures seront réalisées en matériaux de tonalité ardoise, sauf en cas d'extension des bâtiments existants et de leurs annexes.
- la tonalité des toitures existantes non-conformes pourra évoluer sans aggravation de la non-conformité.

3. **Les clôtures :**

- Les clôtures sur rue pourront être supprimées. En cas de maintien, le soubassement en matériau opaque n'excèdera pas 0.60 m sauf pour la réalisation d'un muret technique d'encastrement des boîtes aux lettres et des coffrets de raccordement. Il pourra être surmonté d'un système à clairevoie et habillé d'une haie vive.
- Dans le cas de nouvelle installation, la clôture sera implantée en recul afin de prévoir le stationnement d'au moins un véhicule.
- La hauteur totale n'excèdera pas 1,80 m.
- Cette règle de hauteur ne s'applique pas autour des équipements publics, et le long des voies bruyantes nécessitant des clôtures plus hautes pour des raisons de sécurité ou de fonctionnement, et pour des raisons de bruit. Dans ce cas, la hauteur totale n'excèdera pas 2,20m
- Les clôtures sur limites séparatives seront limitées à 2m.

4. **Intégration des installations et édicules techniques**

- Les antennes doivent être, dans la mesure du possible, communes pour un même bâtiment et placées à l'intérieur des constructions ou de façon à ne pas faire saillie du volume bâti.  
Le cas échéant, elles doivent être intégrées par tous moyens adaptés de manière à en réduire l'impact, notamment lorsqu'elles sont vues depuis les voies ou les espaces publics.
- Les coffrets et câbles extérieurs nécessaires à la distribution et au fonctionnement des réseaux, ainsi que les boîtes à lettres doivent être soit encastrés, soit intégrés en harmonie avec la façade du bâtiment ou du mur de clôture.
- Les dispositifs de récupération valorisant l'utilisation des eaux pluviales doivent être soit enterrés, soit intégrés à la construction.
- Le cas échéant, ces installations doivent être intégrées par tous moyens adaptés de manière à en réduire l'impact, notamment afin qu'elles soient rendues le moins visible depuis les voies ou les espaces publics.
- Les locaux pour le stockage des ordures ménagères doivent être intégrés à la construction ou faire l'objet d'un traitement harmonisé avec la façade du bâtiment.

**5. Sont interdits :**

- tout pastiche d'une architecture archaïque ou traditionnelle étrangère à la région,
- les matériaux ou les enduits imitant des matériaux d'aspect médiocre,
- les garages en sous-sols, sauf dans le cas où la cote altimétrique du plancher du garage est supérieure au niveau de la chaussée et permet une évacuation naturelle des eaux pluviales,
- Les toitures monopentes et les toitures terrasses, sauf pour les bâtiments accolés à la construction principale.

**ARTICLE UB12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Le stationnement doit être assuré en dehors des voies publiques.

1. Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé 1 aire de stationnement par fraction de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher habitable, les logements de moins de 60 m<sup>2</sup> comptant pour une fraction.
2. Pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, il n'est pas exigé la réalisation de place de stationnement.
3. Pour les constructions à usage d'hôtel, il est exigé une place de stationnement par chambre et une place de stationnement par 10 m<sup>2</sup> de surface de salle de restaurant/cafétéria.
4. Pour les constructions à usage de bureau, il est exigé une aire de stationnement pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Dans le cas d'une impossibilité d'aménager sur le terrain de l'opération ou sur un terrain situé dans l'environnement immédiat du terrain d'assiette du projet le stationnement nécessaire, le constructeur peut s'affranchir de ces obligations par l'acquisition ou la concession de cet ou ces emplacements dans un parc privé existant ou en cours de réalisation.

**ARTICLE UB13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

1. Les plantations et les haies végétales doivent être constituées d'espèces d'essences locales,
2. Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement, doivent être plantées et recevoir un traitement paysager. Elles ne peuvent être occupées par des dépôts même à titre provisoire.
3. Les plantations doivent être maintenues, les arbres abattus seront remplacés par des plantations analogues.
4. Dans les opérations de plus de 10 logements, il sera consacré un minimum de 30 % à des espaces non imperméabilisés (Espaces Verts, Aire de jeux...) Les stationnements réalisés en matériau perméable type « evergreen » seront comptabilisés dans ce pourcentage.

**ARTICLE UB14 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de COS pour la zone UB.

## *CHAPITRE 2*

---

### **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC**

La zone UC correspond à des zones d'habitations constituant des extensions du bourg.

La zone UC a vocation à accueillir des habitations de plus faible densité ainsi que des activités artisanales.

Le secteur UCp correspond au tissu bâti pavillonnaire des extensions du centre-bourg.

## ***ARTICLE UC1 – TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS***

---

1. L'industrie.
2. Les entrepôts.
3. Les bureaux.
4. Les commerces.
5. Les exploitations agricoles et forestières.
6. L'ouverture et l'exploitation de carrière.
7. Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes.  
Le stationnement des caravanes.
8. Les garages collectifs de caravanes.
9. Les abris fixes ou mobiles utilisés à des fins d'habitation.

## ***ARTICLE UC2 – TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A CONDITIONS SPECIALES***

---

### **1 – Rappels :**

- 1.1 Les constructions, installations et travaux divers sont soumis à permis de construire, permis d'aménager ou déclaration préalable, conformément aux articles L 421-1 et suivants et R 421-1 et suivants du code de l'urbanisme.
- 1.2 L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable, conformément à l'article R 421-12 d) du code de l'urbanisme.

### **2 – Au sein de l'ensemble du secteur, sont autorisées sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- 2.1 Les constructions de quelque nature que ce soit, sauf celles visées à l'article 1 du présent règlement et sous réserve du respect des dispositions prévues au présent article.
- 2.2 La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli suite à un sinistre, depuis moins de dix ans dès lors qu'il a été régulièrement édifié et dans la mesure où la reconstruction n'est pas de nature à menacer la sécurité des occupants, conformément aux articles L 111-2 et L 111-3 du code de l'urbanisme.
- 2.3 Les installations classées pour la protection de l'environnement si elles sont nécessaires au service de la zone (ex : laveries, charcuteries, chaufferies, parking etc....) ou au fonctionnement d'un service public.
- 2.4 Les ouvrages et constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics sous réserve d'une intégration satisfaisante (bassin rétention, transformateur EDF, etc....).
- 2.5 Les activités artisanales, sous réserve qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou des nuisances notamment sonores ou olfactives.
- 2.6 Les aires de jeux et de sports ouvertes au public, et les aires permanentes de stationnement ouvertes au public, de nature à ne pas compromettre la tranquillité de l'environnement, ni à engendrer des nuisances et sous réserve de recevoir un traitement paysager approprié.

**Dans les secteurs de mixité sociale**, délimités au plan de zonage, toute nouvelle opération de construction, destinée à l'habitat, supérieure ou égale à **5 logements**, doit comporter au minimum **1/3** de logements sociaux. Il est exigé 1 logement social par fraction de 3 logements comme indiqué dans le tableau suivant. L'ensemble de ces logements sociaux à usage locatif feront l'objet d'un financement de prêts aidés de la part de l'Etat, tels que prévus par les articles R.331-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation (PLAI, PLUS et PLS).

Nombre de logements programmés	Nombre de logements sociaux à réaliser
de 5 à 8	2
de 9 à 11	3
etc..	etc..

**Dans les périmètres de précaution définis autour d'indices de cavités souterraines figurés aux plans de découpage en zones, sont autorisés :**

- les installations d'intérêt général et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et des équipements collectifs ;
- les aménagements d'espaces libres ;
- à condition de ne pas créer de logement supplémentaire et que les travaux ne conduisent pas à un accroissement important de l'occupation humaine :
  - . les modifications, l'extension mesurée des constructions existantes dans la limite de 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher (limitées à 1 fois à compter de l'approbation du présent règlement), transformations à d'autres usages des constructions et installations existantes,
  - . les travaux nécessaires à l'adaptation des constructions existantes aux normes d'hygiène ou de confort,
  - . les constructions annexes aux logements ou installations existantes, jointives ou non (abri de jardin, garage, véranda, terrasse, ...)
- les ouvrages de régulation des eaux pluviales et les aménagements liés à la lutte contre les inondations.

**Dans les secteurs soumis au Plan d'Exposition au Bruit, les constructions ou installations autorisées doivent, en plus, répondre aux conditions cumulatives suivantes :**

- elles ne doivent pas constituer un lotissement ou un groupement d'habitations,
- leur desserte doit être assurée à partir des équipements publics existants, sans nécessiter le renforcement de ceux-ci,
- elles ne doivent entraîner qu'un faible accroissement de la capacité d'accueil d'habitants ou d'usagers exposés aux nuisances des bruits de l'aérodrome,
- elles doivent respecter les normes d'isolation acoustique.

**Dans les espaces présentant des risques de ruissellements ou d'inondations** les prescriptions du Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI) seront appliquées.

## **ARTICLE UC3 – ACCES ET VOIRIE**

---

### **1 DISPOSITIONS CONCERNANT LES ACCES :**

- 1.1 – Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès sur une voie publique ou privée, dont les caractéristiques répondent à leur destination et satisfont aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ...
- 1.2 – Chaque terrain ne peut disposer que d'un seul accès charretier. Cependant, des accès supplémentaires peuvent être autorisés si la nature ou l'importance du projet le justifier, sous réserve de ne pas apporter de gêne particulière sur la voie publique.
- 1.3 - Les créations d'entrées charretières seront conformes aux règlements graphiques figurant en page 80 du présent règlement.
- 1.4 – La disposition et l'aménagement des accès doivent assurer la sécurité des usagers conformément aux articles R 111-5 et R 111-6 du Code de l'Urbanisme.
- 1.5 – Le long des RD 940 et RD 31, les accès sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie. Sur ces voies, les accès sont limités à un seul par propriété, cet accès devant être utilisé pour toute nouvelle parcelle issue d'une division de propriété.

### **2 DISPOSITIONS CONCERNANT LA VOIRIE :**

- 2.1 – Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès sur une voie publique ou privée, dont les caractéristiques répondent à leur destination et satisfont aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ...
- 2.2 – Lorsque la nature ou l'importance du projet l'exige, les voies en impasse doivent comporter une ou plusieurs surlargeurs (principalement dans leur partie terminale) pour permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

## **ARTICLE UC4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

---

1. **Alimentation en eau** : toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par des canalisations souterraines.
2. **Assainissement des eaux usées** : toute construction ou installation le nécessitant doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.
3. **Assainissement des eaux pluviales** :
  - Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales dans le milieu récepteur (réseaux, fossés, cours d'eau...), et ne devront en aucun cas modifier l'exutoire des eaux pluviales (sauf justification par une étude réalisée sur l'impact de la modification), augmenter leur débit, ni altérer leur qualité.  
Le rejet des eaux pluviales doit se faire, autant que possible, à l'intérieur du terrain (articles 640 et suivants du Code Civil).
  - Dans les secteurs desservis par un réseau d'assainissement pluvial, toute construction ou installation doit être accordée au réseau collectif.
  - Dans les secteurs non desservis en assainissement pluvial, ou dont les collecteurs existants n'ont pas de capacité suffisante, des mesures devront être prises pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales de ruissellement des parcelles.  
Le débit des eaux pluviales de ruissellement sortant de la parcelle aménagée ne doit pas être supérieur au débit des eaux pluviales de ruissellement du terrain avant son aménagement.

- Les opérations d'urbanisme visant à restructurer un habitat existant, à créer de nouvelles habitations, ou à aménager des espaces existants, lorsqu'elles s'appliquent à des opérations portant sur des terrains de surfaces supérieures à 1000 m<sup>2</sup> devront réguler les débits d'eau pluviale restitués vers le domaine public. Le débit des eaux pluviales de ruissellement sortant de la parcelle aménagée devra être adapté aux conditions hydrauliques des ouvrages aval.
- Les rejets maximums tolérés seront limités à 10l/s/ha de surface imperméable équivalente. Cette précision nécessite la réalisation d'un bassin de retenue d'un volume équivalent à 300 m<sup>3</sup> par hectare de surface équivalente. Il pourra être mis en œuvre des solutions alternatives d'efficacité équivalente.
- Les objectifs de qualité sur le domaine public seront conformes à la réglementation en vigueur (règlement sanitaire départemental, règlement d'assainissement).
- Lors de la construction d'une nouvelle habitation, il devra être aménagé une citerne soit enterrée, soit intégrée à la construction, pour récupérer les eaux pluviales. Les citernes devront par ailleurs avoir une contenance minimale de 3 m<sup>2</sup>.

#### **ARTICLE UC5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

---

Pas de prescription

#### **ARTICLE UC6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

---

- 1- Toute construction ou installation nouvelle doit être implantée à une distance au moins égale à :
  - 35 m de l'axe de la RD 940 sauf derrière un bâti formant écran,
  - 5 m de l'alignement des autres voies.
- 2- Dans le cas où il existe une architecture en ordre continu, les constructions devront s'implanter à l'alignement de fait de ces constructions.

Pour les aménagements et extensions d'un bâtiment d'habitation ou d'activité existant, ou d'une annexe existante, ne respectant pas les règles ci-dessus, des implantations autres peuvent être autorisées :

- soit sans aggravation de la non-conformité,
- soit pour tenir compte du bâti existant le long de la voie sur la même rive,
- soit pour tenir compte de la configuration de la parcelle, des conditions topographiques ou de circulation.

#### **ARTICLE UC7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

---

Les constructions doivent être implantées soit en limite de propriété soit respecter un recul au moins égal à la moitié de leur hauteur et jamais inférieur à 3m.

Pour les aménagements et extensions d'un bâtiment d'habitation ou d'activité existant, ou d'une annexe existante, ne respectant pas les règles ci-dessus, des implantations autres peuvent être autorisées :

- soit sans aggravation de la non-conformité,
- soit pour tenir compte de la configuration de la parcelle, des conditions topographiques ou de circulation.

### **ARTICLE UC8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

---

Pas de prescription

### **ARTICLE UC9 – EMPRISE AU SOL**

---

1. Dans le secteur UCp, l'enveloppe des projections au sol de la construction y compris leurs annexes ne doit pas excéder 25% de la superficie totale de la parcelle.
2. Dans le reste de la zone UC, l'enveloppe des projections au sol de la construction y compris leurs annexes ne doit pas excéder 30% de la superficie totale de la parcelle.
3. La superficie des constructions enterrées ou semi-enterrées n'est pas prise en compte pour l'application du présent article, à condition que leur dalle de couverture soit aménagée en espace vert ou de détente.
4. Il n'est pas prévu de prescription particulière concernant l'emprise au sol pour les équipements publics voués exclusivement au stationnement, ainsi que pour les équipements publics ou privés à usages culturel, scolaire, sanitaire, sportif ou social.

### **ARTICLE UC10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

---

1. Dans les secteurs soumis au Plan d'Exposition au Bruit, la hauteur de toute construction doit respecter les servitudes aéronautiques.
2. Dans le secteur UCp, la hauteur de toute construction ou installation ne devra pas excéder un rez-de-chaussée, plus un comble aménageable, ni 4 m à l'égout de toiture, ni 9 m hors tout. Dans le cadre d'une architecture contemporaine, des éléments de la construction pourront comporter un étage droit sur rez-de-chaussée sans comble aménageable, en conservant la même hauteur du faitage que l'ensemble de la construction.
3. Dans le reste de la zone UC, la hauteur de toute construction ou installation ne devra pas excéder un étage droit sur rez-de-chaussée, plus un comble aménageable, ni 6 m à l'égout de toiture, ni 10 m hors tout.
4. Dans le cas de relief accidenté, la hauteur sera mesurée au milieu des façades et par rapport au terrain naturel.
5. Dans le cas d'une extension d'un bâtiment d'habitation ou d'activité existant ne respectant pas les règles ci-dessus, des hauteurs autres peuvent être autorisées sans aggravation de la non-conformité.

### **ARTICLE UC11 – ASPECT EXTERIEUR**

---

Les constructions et installations de quelque nature qu'elles soient, doivent respecter le cadre créé par les bâtiments existants, l'environnement et le site, et tendre à le valoriser.

#### **Matériaux et couleurs :**

Les façades tout comme les clôtures, y compris celles sur limites séparatives, doivent présenter un état de parfait achèvement excluant tout emplois de matériaux d'aspect médiocre et non fini.

1. **Les façades :**

- **Les façades** devront, par leur tonalité et leur couleur, s'intégrer dans le contexte ; Le blanc est proscrit. Les teintes beiges, sable, et autres teintes s'inspirant de la couleur des matériaux traditionnels du Pays de Caux seront à privilégier.
- **La dalle du rez-de-chaussée** ne devra pas dépasser 0,70 m en moyenne par rapport au terrain naturel.
- **Les débords de toit** en égout de toiture et en rive sont obligatoires et d'un minimum de 0,40 m pour les habitations et annexes de plus de 20m<sup>2</sup>, jointives ou non, sauf dans le cas d'une conception architecturale contemporaine de qualité et sauf pour les toitures terrasses et les essentages.

2. **Les toitures :**

- les toitures seront réalisées en matériaux de tonalité ardoise, sauf en cas d'extension des bâtiments existants et de leurs annexes.
- la tonalité des toitures existantes non-conformes pourra évoluer sans aggravation de la non-conformité.

3. **Les clôtures :**

- Les clôtures sur rue pourront être supprimées. En cas de maintien, le soubassement en matériau opaque n'excèdera pas 0.60 m sauf pour la réalisation d'un muret technique d'encastrement des boîtes aux lettres et des coffrets de raccordement. Il pourra être surmonté d'un système à clairevoie et habillé d'une haie vive.
- Dans le cas de nouvelle installation, la clôture sera implantée en recul afin de prévoir le stationnement d'au moins un véhicule.
- La hauteur totale n'excèdera pas 1,80 m.
- Cette règle de hauteur ne s'applique pas autour des équipements publics, et le long des voies bruyantes nécessitant des clôtures plus hautes pour des raisons de sécurité ou de fonctionnement, et pour des raisons de bruit. Dans ce cas, la hauteur totale n'excèdera pas 2,20m
- Les clôtures sur limites séparatives seront limitées à 2m.

4. **Intégration des installations et édicules techniques**

- Les antennes doivent être, dans la mesure du possible, communes pour un même bâtiment et placées à l'intérieur des constructions ou de façon à ne pas faire saillie du volume bâti.  
Le cas échéant, elles doivent être intégrées par tous moyens adaptés de manière à en réduire l'impact, notamment lorsqu'elles sont vues depuis les voies ou les espaces publics.
- Les coffrets et câbles extérieurs nécessaires à la distribution et au fonctionnement des réseaux, ainsi que les boîtes à lettres doivent être soit encastrés, soit intégrés en harmonie avec la façade du bâtiment ou du mur de clôture.
- Les dispositifs de récupération valorisant l'utilisation des eaux pluviales doivent être soit enterrés, soit intégrés à la construction.
- Le cas échéant, ces installations doivent être intégrées par tous moyens adaptés de manière à en réduire l'impact, notamment afin qu'elles soient rendues le moins visible depuis les voies ou les espaces publics.
- Les locaux pour le stockage des ordures ménagères doivent être intégrés à la construction ou faire l'objet d'un traitement harmonisé avec la façade du bâtiment.

**5. Sont interdits :**

- tout pastiche d'une architecture archaïque ou traditionnelle étrangère à la région,
- les matériaux ou les enduits imitant des matériaux d'aspect médiocre,
- les garages en sous-sols, sauf dans le cas où la cote altimétrique du plancher du garage est supérieure au niveau de la chaussée et permet une évacuation naturelle des eaux pluviales,
- Les toitures monopentes et les toitures terrasses, sauf pour les bâtiments accolés à la construction principale.

**ARTICLE UC12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Le stationnement doit être assuré en dehors des voies publiques.

1. Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé 1 aire de stationnement par fraction de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher habitable, les logements de moins de 60 m<sup>2</sup> comptant pour une fraction.
2. Pour les constructions à usage d'hôtel, il est exigé une place de stationnement par chambre et une place de stationnement par 10 m<sup>2</sup> de surface de salle de restaurant/caféteria.
4. Pour les constructions à usage de bureau, il est exigé une aire de stationnement pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Dans le cas d'une impossibilité d'aménager sur le terrain de l'opération ou sur un terrain situé dans l'environnement immédiat du terrain d'assiette du projet le stationnement nécessaire, le constructeur peut s'affranchir de ces obligations par l'acquisition ou la concession de cet ou ces emplacements dans un parc privé existant ou en cours de réalisation.

**ARTICLE UC13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

1. Les plantations et les haies végétales doivent être constituées d'espèces d'essences locales,
2. Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement, doivent être plantées et recevoir un traitement paysager. Elles ne peuvent être occupées par des dépôts même à titre provisoire.
3. Les plantations doivent être maintenues, les arbres abattus seront remplacés par des plantations analogues.
4. Dans les opérations de plus de 10 logements, il sera consacré un minimum de 30 % à des espaces non imperméabilisés (Espaces Verts, Aire de jeux...) Les stationnements réalisés en matériau perméable type « evergreen » seront comptabilisés dans ce pourcentage

**ARTICLE UC14 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de COS pour la zone UC.

## *CHAPITRE 3*

---

### **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE**

**La zone UE** correspond à la zone nord-ouest du centre-bourg intégrant des équipements publics scolaires, culturels et sportifs.

## ***ARTICLE UE1 – TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS***

---

1. L'industrie.
2. Les entrepôts.
3. Les commerces.
6. L'artisanat.
7. Les habitations, sauf celles visées à l'article UE2
8. Les hébergements hôteliers.
9. Les exploitations agricoles et forestières.
8. L'ouverture et l'exploitation de carrière.
9. Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes.  
Le stationnement des caravanes.
10. Les garages collectifs de caravanes.
11. Les abris fixes ou mobiles utilisés à des fins d'habitation.

## ***ARTICLE UE2 – TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A CONDITIONS SPECIALES***

---

### **1 – Rappels :**

- 1.1 Les constructions, installations et travaux divers sont soumis à permis de construire, permis d'aménager ou déclaration préalable, conformément aux articles L 421-1 et suivants et R 421-1 et suivants du code de l'urbanisme.
- 1.2 L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable, conformément à l'article R 421-12 d) du code de l'urbanisme.

### **2 – Au sein de l'ensemble du secteur, sont autorisées sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- 2.1 Les constructions de quelque nature que ce soit, sauf celles visées à l'article 1 du présent règlement et sous réserve du respect des dispositions prévues au présent article.
- 2.2 La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démolí suite à un sinistre, depuis moins de dix ans dès lors qu'il a été régulièrement édifié et dans la mesure où la reconstruction n'est pas de nature à menacer la sécurité des occupants, conformément aux articles L 111-2 et L 111-3 du code de l'urbanisme.
- 2.3 Les installations classées pour la protection de l'environnement si elles sont nécessaires au service de la zone (ex : laveries, charcuteries, chaufferies, parking etc....) ou au fonctionnement d'un service public.
- 2.4 Les ouvrages et constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics sous réserve d'une intégration satisfaisante (bassin rétention, transformateur EDF, etc....).
- 2.5 Les aires de jeux et de sports ouvertes au public, et les aires permanentes de stationnement ouvertes au public, de nature à ne pas compromettre la tranquillité de l'environnement, ni à engendrer des nuisances et sous réserve de recevoir un traitement paysager approprié.
- 2.6 le logement des personnes dont la présence est strictement nécessaire auprès des installations admises (gardiennage).
- 2.7 Les équipements sportifs, de loisirs, culturels ou médico-sociaux destinés à recevoir du public.

***Dans les périmètres de précaution définis autour d'indices de cavités souterraines figurés aux plans de découpage en zones, sont autorisés :***

- les installations d'intérêt général et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et des équipements collectifs ;
- les aménagements d'espaces libres ;
- à condition de ne pas créer de logement supplémentaire et que les travaux ne conduisent pas à un accroissement important de l'occupation humaine :
  - . les modifications, l'extension mesurée des constructions existantes dans la limite de 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher (limitées à 1 fois à compter de l'approbation du présent règlement), transformations à d'autres usages des constructions et installations existantes,
  - . les travaux nécessaires à l'adaptation des constructions existantes aux normes d'hygiène ou de confort,
  - . les constructions annexes aux logements ou installations existantes, jointives ou non (abri de jardin, garage, véranda, terrasse, ...) ;
- les ouvrages de régulation des eaux pluviales et les aménagements liés à la lutte contre les inondations.

***Dans les secteurs soumis au Plan d'Exposition au Bruit, les constructions ou installations autorisées doivent, en plus, répondre aux conditions cumulatives suivantes :***

- elles ne doivent pas constituer un lotissement ou un groupement d'habitations,
- leur desserte doit être assurée à partir des équipements publics existants, sans nécessiter le renforcement de ceux-ci,
- elles ne doivent entraîner qu'un faible accroissement de la capacité d'accueil d'habitants ou d'usagers exposés aux nuisances des bruits de l'aérodrome,
- elles doivent respecter les normes d'isolation acoustique.

***Dans les espaces présentant des risques de ruissellements ou d'inondations*** les prescriptions du Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI) seront appliquées.

***ARTICLE UE3 – ACCES ET VOIRIE***

---

**1 DISPOSITIONS CONCERNANT LES ACCES :**

- 1.1 – Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès sur une voie publique ou privée, dont les caractéristiques répondent à leur destination et satisfont aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ...
- 1.2 – Chaque terrain ne peut disposer que d'un seul accès charretier. Cependant, des accès supplémentaires peuvent être autorisés si la nature ou l'importance du projet le justifier, sous réserve de ne pas apporter de gêne particulière sur la voie publique.
- 1.3 -- Les créations d'entrées charretières seront conformes aux règlements graphiques figurant en page 80 du présent règlement.
- 1.4 - La disposition et l'aménagement des accès doivent assurer la sécurité des usagers conformément aux articles R 111-5 et R 111-6 du Code de l'Urbanisme.
- 1.5 – Le long des RD 940 et RD 31, les accès sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie. Sur ces voies, les accès sont limités à un seul par propriété, cet accès devant être utilisé pour toute nouvelle parcelle issue d'une division de propriété.

## 2 DISPOSITIONS CONCERNANT LA VOIRIE :

- 2.1 – Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès sur une voie publique ou privée, dont les caractéristiques répondent à leur destination et satisfont aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ...
- 2.2 – Lorsque la nature ou l'importance du projet l'exige, les voies en impasse doivent comporter une ou plusieurs surlargeurs (principalement dans leur partie terminale) pour permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

## **ARTICLE UE4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

---

1. **Alimentation en eau** : toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par des canalisations souterraines.
2. **Assainissement des eaux usées** : toute construction ou installation le nécessitant doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.
3. **Assainissement des eaux pluviales** :
  - Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales dans le milieu récepteur (réseaux, fossés, cours d'eau...), et ne devront en aucun cas modifier l'exutoire des eaux pluviales (sauf justification par une étude réalisée sur l'impact de la modification), augmenter leur débit, ni altérer leur qualité.  
Le rejet des eaux pluviales doit se faire, autant que possible, à l'intérieur du terrain (articles 640 et suivants du Code Civil).
  - Dans les secteurs desservis par un réseau d'assainissement pluvial, toute construction ou installation doit être accordée au réseau collectif.
  - Dans les secteurs non desservis en assainissement pluvial, ou dont les collecteurs existants n'ont pas de capacité suffisante, des mesures devront être prises pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales de ruissellement des parcelles.  
Le débit des eaux pluviales de ruissellement sortant de la parcelle aménagée ne doit pas être supérieur au débit des eaux pluviales de ruissellement du terrain avant son aménagement.
  - Les opérations d'urbanisme visant à restructurer un habitat existant, à créer de nouvelles habitations, ou à aménager des espaces existants, lorsqu'elles s'appliquent à des opérations portant sur des terrains de surfaces supérieures à 1000 m<sup>2</sup> devront réguler les débits d'eau pluviale restitués vers le domaine public. Le débit des eaux pluviales de ruissellement sortant de la parcelle aménagée devra être adapté aux conditions hydrauliques des ouvrages aval.
  - Les rejets maximums tolérés seront limités à 10l/s/ha de surface imperméable équivalente. Cette précision nécessite la réalisation d'un bassin de retenue d'un volume équivalent à 300 m<sup>3</sup> par hectare de surface équivalente. Il pourra être mis en œuvre des solutions alternatives d'efficacité équivalente.
  - Les objectifs de qualité sur le domaine public seront conformes à la réglementation en vigueur (règlement sanitaire départemental, règlement d'assainissement).
  - Lors de la construction d'une nouvelle habitation, il devra être aménagé une citerne soit enterrée, soit intégrée à la construction, pour récupérer les eaux pluviales. Les citernes devront par ailleurs avoir une contenance minimale de 3 m<sup>3</sup>.

### **ARTICLE UE5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

---

Pas de prescription

### **ARTICLE UE6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

---

- 1- Toute construction ou installation nouvelle doit être implantée à une distance au moins égale à :
- 35 m de l'alignement de la déviation de la RD 940 sauf derrière un bâti formant écran,
  - 5 m de l'alignement des autres voies.

Les aménagements et extensions des habitations existantes ne respectant pas les règles précitées peuvent être autorisés pour tenir compte du bâti existant le long de la voie sur la même rive, de la configuration de la parcelle, des conditions topographiques ou de circulation.

### **ARTICLE UE7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

---

Les constructions doivent être implantées soit en limite de propriété soit respecter un recul au moins égal à la moitié de leur hauteur et jamais inférieur à 3m.

Des implantations autres que celles prévues ci-dessus peuvent être autorisées :

- pour tenir compte de la configuration de la parcelle, des conditions topographiques ou de circulation ;
- dans le cas d'une extension d'un bâtiment existant.

### **ARTICLE UE8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

---

Pas de prescription

### **ARTICLE UE9 – EMPRISE AU SOL**

---

Il n'est pas prévu de prescription particulière concernant l'emprise au sol pour les équipements publics voués exclusivement au stationnement, ainsi que pour les équipements publics ou privés à usages culturel, scolaire, sanitaire, sportif ou social.

### **ARTICLE UE10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

---

1. Dans les secteurs soumis au Plan d'Exposition au Bruit, la hauteur de toute construction doit respecter les servitudes aéronautiques.
2. La hauteur de toute construction ou installation ne devra pas excéder 15 mètres hors tout.

## **ARTICLE UE11 – ASPECT EXTERIEUR**

---

Les constructions et installations de quelque nature qu'elles soient, doivent respecter le cadre créé par les bâtiments existants, l'environnement et le site, et tendre à le valoriser.

Cet article ne s'applique pas aux équipements sportifs, de loisirs, culturels ou médico-sociaux destinés à recevoir du public.

### **Matériaux et couleurs :**

Les façades tout comme les clôtures, y compris celles sur limites séparatives, doivent présenter un état de parfait achèvement excluant tout emploi de matériaux d'aspect médiocre et non fini.

#### **1. Les façades :**

- **Les façades** devront, par leur tonalité et leur couleur, s'intégrer dans le contexte ; Le blanc est proscrit. Les teintes beiges, sable, et autres teintes s'inspirant de la couleur des matériaux traditionnels du Pays de Caux seront à privilégier.
- **La dalle du rez-de-chaussée** ne devra pas dépasser 0,70 m en moyenne par rapport au terrain naturel.
- **Les débords de toit** en égout de toiture et en rive sont obligatoires et d'un minimum de 0,40 m pour les habitations et annexes de plus de 20m<sup>2</sup>, jointives ou non, sauf dans le cas d'une conception architecturale contemporaine de qualité et sauf pour les toitures terrasses et les essentages.

#### **2. Les clôtures :**

- Les clôtures sur rue pourront être supprimées. En cas de maintien, le soubassement en matériau opaque n'excèdera pas 0.60 m sauf pour la réalisation d'un muret technique d'encastrement des boîtes aux lettres et des coffrets de raccordement. Il pourra être surmonté d'un système à clairevoie si celui-ci est habillé d'une haie vive.
- La hauteur totale n'excèdera pas 1,80 m.
- Cette règle ne s'applique pas autour des équipements publics nécessitant des clôtures plus hautes pour des raisons de sécurité ou de fonctionnement.
- Les clôtures sur limites séparatives seront limitées à 2m.

#### **3. Intégration des installations et édifices techniques**

- Les antennes doivent être, dans la mesure du possible, communes pour un même bâtiment et placées à l'intérieur des constructions ou de façon à ne pas faire saillie du volume bâti.  
Le cas échéant, elles doivent être intégrées par tous moyens adaptés de manière à en réduire l'impact, notamment lorsqu'elles sont vues depuis les voies ou les espaces publics.
- Les coffrets et câbles extérieurs nécessaires à la distribution et au fonctionnement des réseaux, ainsi que les boîtes à lettres doivent être soit encastrés, soit intégrés en harmonie avec la façade du bâtiment ou du mur de clôture.
- Les dispositifs de récupération valorisant l'utilisation des eaux pluviales doivent être soit enterrés, soit intégrés à la construction.
- Le cas échéant, ces installations doivent être intégrées par tous moyens adaptés de manière à en réduire l'impact, notamment afin qu'elles soient rendues le moins visible depuis les voies ou les espaces publics.

- Les locaux pour le stockage des ordures ménagères doivent être intégrés à la construction ou faire l'objet d'un traitement harmonisé avec la façade du bâtiment.

4. **Sont interdits :**

- tout pastiche d'une architecture archaïque ou traditionnelle étrangère à la région,
- les matériaux ou les enduits imitant des matériaux d'aspect médiocre,
- les garages en sous-sols, sauf dans le cas où la cote altimétrique du plancher du garage est supérieure au niveau de la chaussée et permet une évacuation naturelle des eaux pluviales,
- Les toitures monopentes, sauf pour les bâtiments accolés à la construction principale.

**ARTICLE UE12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES**

---

Dans le cas d'une impossibilité d'aménager sur le terrain de l'opération ou sur un terrain situé dans l'environnement immédiat du terrain d'assiette du projet le stationnement nécessaire, le constructeur peut s'affranchir de ces obligations par l'acquisition ou la concession de cet ou ces emplacements dans un parc privé existant ou en cours de réalisation.

**ARTICLE UE13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

---

1. Les plantations et les haies végétales doivent être constituées d'espèces d'essences locales,
2. Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement, doivent être plantées et recevoir un traitement paysager. Elles ne peuvent être occupées par des dépôts même à titre provisoire.
3. Les plantations doivent être maintenues, les arbres abattus seront remplacés par des plantations analogues.

**ARTICLE UE14 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

---

Il n'est pas fixé de COS pour la zone UE.



## *CHAPITRE 4*

---

### **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UH**

**La zone UH** comprend l'ensemble des hameaux d'Octeville-sur-Mer. Ces espaces de faible densité sont soumis à la Loi Littoral. Leur extension est donc fortement limitée.

## **ARTICLE UH1 – TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL, INTERDITS**

---

1. L'industrie.
2. Les activités commerciales, sauf celles visées à l'article UH2.
3. Les entrepôts.
4. L'ouverture et l'exploitation de carrière.
5. Les garages collectifs de caravanes.
6. Les abris fixes ou mobiles utilisés à des fins d'habitation.
7. Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes
- 8 Le stationnement des caravanes
- 9 sauf ceux visés à l'article UH2.

## **ARTICLE UH2 – TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A CONDITIONS SPECIALES**

---

### **1 – Rappels :**

- 1.1 Les constructions, installations et travaux divers sont soumis à permis de construire, permis d'aménager ou déclaration préalable, conformément aux articles L 421-1 et suivants et R 421-1 et suivants du code de l'urbanisme.
- 1.2 L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable, conformément à l'article R 421-12 d) du code de l'urbanisme.

### **2 – Au sein de l'ensemble du secteur, sont autorisées sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- 2.1 Les constructions de quelque nature que ce soit, sauf celles visées à l'article 1 du présent règlement et sous réserve du respect des dispositions prévues au présent article.
- 2.2 La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli suite à un sinistre, depuis moins de dix ans dès lors qu'il a été régulièrement édifié et dans la mesure où la reconstruction n'est pas de nature à menacer la sécurité des occupants, conformément aux articles L 111-2 et L 111-3 du code de l'urbanisme.
- 2.3 Les installations classées pour la protection de l'environnement si elles sont nécessaires au service de la zone (ex : laveries, charcuteries, chaufferies, parking etc....) ou au fonctionnement d'un service public.
- 2.4 Les ouvrages et constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics sous réserve d'une intégration satisfaisante (bassin rétention, transformateur EDF, etc....).
- 2.5 Les activités artisanales, sous réserve qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou des nuisances notamment sonores ou olfactives ;
- 2.6 L'amélioration et l'agrandissement des activités commerciales existantes, dans la limite de 25 % des surfaces de plancher existantes, à condition de respecter un aspect extérieur en harmonie avec les constructions.
- 2.7 Les aires de jeux et de sports ouvertes au public, et les aires permanentes de stationnement ouvertes au public, de nature à ne pas compromettre la tranquillité de l'environnement, ni à engendrer des nuisances et sous réserve de recevoir un traitement paysager approprié.

- 2.8 Les postes de peinture et les dépôts d'hydrocarbures, à condition que ces installations soient liées à des garages ou des stations-services et que des dispositions particulières soient prises pour limiter les risques d'incendies et en éviter la propagation.
- 2.9 Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes et le stationnement de caravanes de Mars à Octobre, à condition que :
- l'implantation soit faite à l'intérieur d'un corps de ferme dont la vocation agricole à disparu,
  - la nouvelle utilisation du corps de ferme fasse l'objet d'un plan d'aménagement d'ensemble, en particulier en ce qui concerne le ou les accès à la voie publique,
  - les dessertes en eau potable, énergie électrique et voirie, soient assurées d'une manière adaptée à la nouvelle utilisation,
  - les plantations qui délimitent les corps de ferme soient sauvegardées et, ou, renouvelées,
  - il n'y ait pas plus de 15 emplacements,
  - chaque emplacement dispose d'une surface d'au moins 300 m<sup>2</sup>.
- 2.10 Pour les édifices visés au plan présentant un intérêt patrimonial et identifiés au titre de l'article L.123.1.5.7° du code de l'Urbanisme, sont interdites les démolitions, sauf celles ayant fait l'objet d'une demande d'autorisation de démolir.

**A l'intérieur d'un clos-masure** : la transformation des bâtiments existants en habitations ou activités de tourisme, comportant éventuellement une extension à condition que :

- les plantations qui délimitent le corps de ferme soient sauvegardées, renouvelées ou complétées,
- ces nouvelles destinations ne portent pas atteinte aux constructions avoisinantes et aux espaces environnants.

**Dans les secteurs de mixité sociale**, délimités au plan de zonage, toute nouvelle opération de construction, destinée à l'habitat, supérieure ou égale à **5 logements**, doit comporter au minimum **1/3** de logements sociaux. Il est exigé 1 logement social par fraction de 3 logements comme indiqué dans le tableau suivant. L'ensemble de ces logements sociaux à usage locatif feront l'objet d'un financement de prêts aidés de la part de l'Etat, tels que prévus par les articles R.331-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation (PLAI, PLUS et PLS).

Nombre de logements programmés	Nombre de logements sociaux à réaliser
de 5 à 8	2
de 9 à 11	3
etc..	etc..

***Dans les périmètres de précaution définis autour d'indices de cavités souterraines figurés aux plans de découpage en zones, sont autorisés :***

- les installations d'intérêt général et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et des équipements collectifs ;
- les aménagements d'espaces libres ;
- à condition de ne pas créer de logement supplémentaire et que les travaux ne conduisent pas à un accroissement important de l'occupation humaine :
  - . les modifications, l'extension mesurée des constructions existantes dans la limite de 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher (limitées à 1 fois à compter de l'approbation du présent règlement), transformations à d'autres usages des constructions et installations existantes,
  - . les travaux nécessaires à l'adaptation des constructions existantes aux normes d'hygiène ou de confort,
  - . les constructions annexes aux logements ou installations existantes, jointives ou non (abri de jardin, garage, véranda, terrasse, ...)
- les ouvrages de régulation des eaux pluviales et les aménagements liés à la lutte contre les inondations.

***Dans les secteurs soumis au Plan d'Exposition au Bruit, les constructions ou installations autorisées doivent, en plus, répondre aux conditions cumulatives suivantes :***

- elles ne doivent pas constituer un lotissement ou un groupement d'habitations,
- leur desserte doit être assurée à partir des équipements publics existants, sans nécessiter le renforcement de ceux-ci,
- elles ne doivent entraîner qu'un faible accroissement de la capacité d'accueil d'habitants ou d'usagers exposés aux nuisances des bruits de l'aérodrome,
- elles doivent respecter les normes d'isolation acoustique.

***Dans les espaces présentant des risques de ruissellements ou d'inondations*** les prescriptions du Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI) seront appliquées.

**ARTICLE UH3 – ACCES ET VOIRIE**

---

**1 DISPOSITIONS CONCERNANT LES ACCES :**

- 1.1 Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès sur une voie publique ou privée, dont les caractéristiques répondent à leur destination et satisfont aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ...
- 1.2 Chaque terrain ne peut disposer que d'un seul accès charretier. Cependant, des accès supplémentaires peuvent être autorisés si la nature ou l'importance du projet le justifier, sous réserve de ne pas apporter de gêne particulière sur la voie publique.
- 1.3 La disposition et l'aménagement des accès doivent assurer la sécurité des usagers conformément aux articles R 111-5 et R 111-6 du Code de l'Urbanisme.
- 1.4 Les accès d'un établissement, d'une installation ou d'une construction sur des voies publiques doivent être aménagés de telle manière que la visibilité soit assurée de part et d'autre de l'accès, sur une distance de 50 mètres à partir du point de cet axe situé à

3,00m en retrait de la limite de la voie de façon à éviter tout danger pour la circulation générale.

- 1.5 Les sorties de véhicules en contrebas des voies d'accès doivent être aménagées de telle façon qu'il soit réservé une aire horizontale de 5 m de profondeur entre l'alignement et le sommet de la rampe d'accès.
- 1.6 -Les créations d'entrées charretières seront conformes aux règlements graphiques figurant en page 80 du présent règlement.
- 1.7 -Le long de la RD 31, les accès sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie. Sur ces voies, les accès sont limités à un seul par propriété, cet accès devant être utilisé pour toute nouvelle parcelle issue d'une division de propriété.

## 2 DISPOSITIONS CONCERNANT LA VOIRIE :

- 2.1 Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès sur une voie publique ou privée, dont les caractéristiques répondent à leur destination et satisfont aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ...
- 2.2 Lorsque la nature ou l'importance du projet l'exige, les voies en impasse doivent comporter une ou plusieurs surlargeurs (principalement dans leur partie terminale) pour permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

## **ARTICLE UH4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

---

1. **Alimentation en eau** : toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par des canalisations souterraines.
2. **Assainissement des eaux usées** : toute construction ou installation le nécessitant doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.  
En l'absence de réseau, ou d'impossibilité de raccordement, toute construction ou installation nouvelle le nécessitant doit intégrer un système d'assainissement non collectif en rapport avec l'aptitude des sols, conformément à la réglementation générale en vigueur et au Schéma d'Assainissement de la commune.
3. **Assainissement des eaux pluviales** :
  - Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales dans le milieu récepteur (réseaux, fossés, cours d'eau...), et ne devront en aucun cas modifier l'exutoire des eaux pluviales (sauf justification par une étude réalisée sur l'impact de la modification), augmenter leur débit, ni altérer leur qualité.  
Le rejet des eaux pluviales doit se faire, autant que possible, à l'intérieur du terrain (articles 640 et suivants du Code Civil).
  - Dans les secteurs desservis par un réseau d'assainissement pluvial, toute construction ou installation doit être accordée au réseau collectif.
  - Dans les secteurs non desservis en assainissement pluvial, ou dont les collecteurs existants n'ont pas de capacité suffisante, des mesures devront être prises pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales de ruissellement des parcelles.

Le débit des eaux pluviales de ruissellement sortant de la parcelle aménagée ne doit pas être supérieur au débit des eaux pluviales de ruissellement du terrain avant son aménagement.

- Les opérations d'urbanisme visant à restructurer un habitat existant, à créer de nouvelles habitations, ou à aménager des espaces existants, lorsqu'elles s'appliquent à des opérations portant sur des terrains de surfaces supérieures à 1000 m<sup>2</sup> devront réguler les débits d'eau pluviale restitués vers le domaine public. Le débit des eaux pluviales de ruissellement sortant de la parcelle aménagée devra être adapté aux conditions hydrauliques des ouvrages aval.
- Les rejets maximums tolérés seront limités à 10l/s/ha de surface imperméable équivalente. Cette précision nécessite la réalisation d'un bassin de retenue d'un volume équivalent à 300 m<sup>3</sup> par hectare de surface équivalente. Il pourra être mis en œuvre des solutions alternatives d'efficacité équivalente.
- Les objectifs de qualité sur le domaine public seront conformes à la réglementation en vigueur (règlement sanitaire départemental, règlement d'assainissement).
- Lors de la construction d'une nouvelle habitation, il devra être aménagé une citerne soit enterrée, soit intégrée à la construction, pour récupérer les eaux pluviales. Les citernes devront par ailleurs avoir une contenance minimale de 3 m<sup>2</sup>.

#### **ARTICLE UH5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

---

Pas de prescription

#### **ARTICLE UH6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

---

Toute construction ou installation nouvelle doit être implantée à une distance au moins égale à **10 m** de l'alignement des voies et emprises publiques, à l'exception des garages et annexes de moins de 20 m<sup>2</sup> au droit du bâti existant, pour lesquels cette distance est ramenée à 5 m.

Toute construction ou installation nouvelle doit être implantée à une distance au moins égale à :

- **75 m** de l'axe de la RD 940 sauf derrière un bâti formant écran.
- **20 m** de l'axe de la déviation nord d'Octeville

Pour les aménagements et extensions d'un bâtiment d'habitation ou d'activité existant, ou d'une annexe existante, ne respectant pas les règles ci-dessus, des implantations autres peuvent être autorisées :

- soit sans aggravation de la non-conformité,
- soit pour tenir compte du bâti existant le long de la voie sur la même rive,
- soit pour tenir compte de la configuration de la parcelle, des conditions topographiques ou de circulation.

### **ARTICLE UH7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

---

1. Les constructions ou installations devront s'implanter, par rapport aux limites séparatives, à une distance au moins égale à la moitié de leur hauteur et jamais inférieure à 5 m.
2. Dans le cas d'annexes de moins de 25 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et de moins de 2,25 m de hauteur à l'égout de toiture, cette distance est ramenée à 1 m minimum.
3. Pour les aménagements et extensions d'un bâtiment d'habitation ou d'activité existant, ou d'une annexe existante, ne respectant pas les règles ci-dessus, des implantations autres peuvent être autorisées :
  - soit sans aggravation de la non-conformité,
  - soit pour tenir compte de la configuration de la parcelle, des conditions topographiques ou de circulation.

### **ARTICLE UH8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

---

Dans le cas d'un lotissement, les constructions principales devront s'implanter à 10m les unes des autres.

### **ARTICLE UH9 – EMPRISE AU SOL**

---

**Pour les nouvelles constructions :** L'ensemble des projections au sol des divers niveaux des constructions, y compris leurs annexes, ne doit pas excéder 15 % de la superficie totale du terrain.

**Pour les constructions existantes à la date d'approbation de la modification n°5 du PLU :** L'ensemble des projections au sol des divers niveaux des constructions, y compris leurs annexes, ne doit pas excéder 25 % de la superficie totale du terrain. En sus des 25%, il est autorisé 20m<sup>2</sup> supplémentaires pour des extensions ou des annexes, dans la limite de 1 fois à compter de la date d'approbation de la modification n°5 du PLU.

La superficie des constructions enterrées ou semi-enterrées n'est pas prise en compte pour l'application du présent article, à condition que leur dalle de couverture soit aménagée en espace vert ou de détente.

Il n'est pas fixé d'emprise au sol pour les bâtiments techniques agricoles, ainsi que pour les piscines.

### **ARTICLE UH10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

---

1. Dans les secteurs soumis au Plan d'Exposition au Bruit, la hauteur de toute construction doit respecter les servitudes aéronautiques.
2. La hauteur de toute construction ne devra pas excéder un rez-de-chaussée plus un comble aménageable ni 3,50m à l'égout de toiture ou à l'acrotère, ni 1 fois la plus petite distance horizontale séparant la construction des alignements opposés. Pour des

éléments secondaires de la construction, la hauteur à l'égout de toiture ne devra pas excéder 4,50m.

3. En cas de topographie mouvementée, la hauteur sera mesurée au milieu de la façade ayant vue sur la rue et par rapport au terrain naturel.
4. Sur les terrains plats, la cote finie du rez-de-chaussée des constructions ne devra pas excéder 0,60 m au-dessus du niveau du sol naturel ; sur les terrains en pente, les constructions devront être adaptées par leur type et leur conception à la topographie.
5. Des adaptations à cette règle peuvent être admises pour les installations à caractère technique, nécessaires au fonctionnement des établissements autorisés dans la zone.
6. Dans le cas d'une extension d'un bâtiment d'habitation ou d'activité existant, ou d'une annexe existante, ne respectant pas les règles ci-dessus, des hauteurs autres peuvent être autorisées sans aggravation de la non-conformité.

### **ARTICLE UH11 – ASPECT EXTERIEUR**

---

Les constructions et installations, de quelque nature qu'elles soient, doivent respecter le cadre créé par les bâtiments existants, l'environnement végétal et le site, et tendre à le valoriser.

Les architectures contemporaines de qualité s'intégrant bien à l'environnement sont admises.

#### **Matériaux et couleurs :**

Les façades tout comme les clôtures, y compris celles sur limites séparatives, doivent présenter un état de parfait achèvement excluant tout emploi de matériaux d'aspect médiocre et non fini.

#### **1. Les façades :**

- **Les façades** devront, par leur tonalité et leur couleur, s'intégrer dans le contexte ; Le blanc est proscrit. Les teintes beiges, sable, et autres teintes s'inspirant de la couleur des matériaux traditionnels du Pays de Caux seront à privilégier.
- **La dalle du rez-de-chaussée** ne devra pas dépasser 0,70 m en moyenne par rapport au terrain naturel.
- **Les débords de toit** en égout de toiture et en rive sont obligatoires et d'un minimum de 0,40 m pour les habitations et annexes de plus de 20m<sup>2</sup>, jointives ou non, sauf dans le cas d'une conception architecturale contemporaine de qualité et sauf pour les toitures terrasses et les essentages.

#### **2. Les toitures :**

- Les toitures seront réalisées en matériaux de tonalités ardoise, chaume ou tuiles brunes, sauf en cas d'extension des bâtiments existants et de leurs annexes.
- Pour le volume principal de la construction et les annexes non jointives, les toitures courbes sont interdites.
- Les toitures devront présenter deux longs pans principaux.
- Les croupes sont autorisées.
- Les toitures pyramidales sont interdites sur la partie principale de la construction.

- Les pentes de toit doivent être comprises entre 35° et 60° pour le volume principal de la construction et les annexes non jointives. Cette disposition ne s'applique pas pour les extensions de faible importance.
- La tonalité des toitures existantes non-conformes pourra évoluer sans aggravation de la non-conformité.

### 3. **Les clôtures :**

- Les clôtures sur rue pourront être supprimées. En cas de maintien, le soubassement en matériau opaque n'excèdera pas 0.60 m sauf pour la réalisation d'un muret technique d'encastrement des boîtes aux lettres et des coffrets de raccordement. Il pourra être surmonté d'un système à clairevoie et habillé d'une haie vive.
- Dans le cas de nouvelle installation, la clôture sera implantée en recul afin de prévoir le stationnement d'au moins un véhicule.
- La hauteur totale n'excèdera pas 1,80 m.
- Cette règle de hauteur ne s'applique pas autour des équipements publics, et le long des voies bruyantes nécessitant des clôtures plus hautes pour des raisons de sécurité ou de fonctionnement, et pour des raisons de bruit. Dans ce cas, la hauteur totale n'excèdera pas 2,20m
- Les clôtures sur limites séparatives seront limitées à 2m.

### 4. **Intégration des installations et édicules techniques**

- Les antennes doivent être, dans la mesure du possible, communes pour un même bâtiment et placées à l'intérieur des constructions ou de façon à ne pas faire saillie du volume bâti.  
Le cas échéant, elles doivent être intégrées par tous moyens adaptés de manière à en réduire l'impact, notamment lorsqu'elles sont vues depuis les voies ou les espaces publics.
- Les coffrets et câbles extérieurs nécessaires à la distribution et au fonctionnement des réseaux, ainsi que les boîtes à lettres doivent être soit encastrés, soit intégrés en harmonie avec la façade du bâtiment ou du mur de clôture.
- Les dispositifs de récupération valorisant l'utilisation des eaux pluviales doivent être soit enterrés, soit intégrés à la construction.
- Le cas échéant, ces installations doivent être intégrées par tous moyens adaptés de manière à en réduire l'impact, notamment afin qu'elles soient rendues le moins visible depuis les voies ou les espaces publics.
- Les locaux pour le stockage des ordures ménagères doivent être intégrés à la construction ou faire l'objet d'un traitement harmonisé avec la façade du bâtiment.

### 5. **Sont interdits :**

- tout pastiche d'une architecture archaïque ou traditionnelle étrangère à la région,
- les matériaux ou les enduits imitant des matériaux d'aspect médiocre,
- les garages en sous-sols, sauf dans le cas où la cote altimétrique du plancher du garage est supérieure au niveau de la chaussée et permet une évacuation naturelle des eaux pluviales,
- Les toitures monopentes et les toitures terrasses, sauf pour les bâtiments accolés à la construction principale.

### **ARTICLE UH12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES**

---

Le stationnement doit être assuré en dehors des voies publiques.

- Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé 1 aire de stationnement par fraction de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher habitable, les logements de moins de 60 m<sup>2</sup> comptant pour une fraction.
- Pour les constructions à usage d'hôtel, il est exigé une place de stationnement par chambre et une place de stationnement par 10 m<sup>2</sup> de surface de salle de restaurant/caféteria.
- Pour les constructions à usage de bureau, il est exigé une aire de stationnement pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Dans le cas d'une impossibilité d'aménager sur le terrain de l'opération ou sur un terrain situé dans l'environnement immédiat du terrain d'assiette du projet le stationnement nécessaire, le constructeur peut s'affranchir de ces obligations par l'acquisition ou la concession de cet ou ces emplacements dans un parc privé existant ou en cours de réalisation.

Dans les opérations de plus de 10 logements, il sera consacré un minimum de 30 % à des espaces non imperméabilisés (Espaces Verts, Aire de jeux...). Les stationnements réalisés en matériau perméable type « evergreen » seront comptabilisés dans ce pourcentage.

### **ARTICLE UH13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

---

1. Les plantations et les haies végétales doivent être constituées d'espèces d'essences locales.
2. Les alignements d'arbres de grand développement sur talus dit fossés (qui sont les espaces plantés traditionnels de la région) devront être obligatoirement sauvegardés, entretenus, rénovés et aménagés, compte tenu de leur rôle de coupe-vent.  
En cas de coupe, nécessaire à l'exploitation normale de ces arbres, de nouvelles plantations d'essence analogue devront avoir lieu dans un délai maximum de 2 ans.
3. Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement, doivent être plantées et recevoir un traitement paysager. Elles ne peuvent être occupées par des dépôts même à titre provisoire.
4. Les arbres ne pouvant être conservés en-dehors de l'aire de l'implantation des bâtiments seront impérativement remplacés par des arbres de même type en particulier, en ce qui concerne les arbres de haut-jet. Les constructions individuelles devront s'accompagner obligatoirement d'un arbre pour chaque portion de parcelle de 400 m<sup>2</sup>.
5. Dans les opérations de plus de 10 logements, il sera consacré un minimum de 30 % à des espaces non imperméabilisés (Espaces verts...)  
Les stationnements réalisés en matériau perméable type « Evergreen » seront comptabilisés dans ce pourcentage.
6. Les terrains pour l'accueil des campeurs et le stationnement des caravanes devront être plantés d'arbres de haute tige, ainsi que d'arbustes intégrant ces installations dans le site, à raison d'au moins 2 arbres de haut jet par emplacement.

### **ARTICLE UH14 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

---

Il n'est pas fixé de COS pour la zone UH.

## *CHAPITRE 5*

---

### **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UZ**

**La zone UZ** correspond aux zones d'activité à vocation économique, ainsi qu'au secteur du Terminus Tramway au sud de la commune.

## **ARTICLE UZ1 – TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS**

---

1. Les constructions à usage d'habitation sauf celles visées à l'article UZ2.
2. Les activités commerciales.
3. Les hébergements hôteliers.
4. Les exploitations agricoles et forestières.
5. L'ouverture et l'exploitation de carrière.
6. Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes.  
Le stationnement des caravanes.
7. Les garages collectifs de caravanes.
8. Les abris fixes ou mobiles utilisés à des fins d'habitation.

## **ARTICLE UZ2 – TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A CONDITIONS SPECIALES**

---

### **1 – Rappels :**

- 1.1 – Les constructions, installations et travaux divers sont soumis à permis de construire, permis d'aménager ou déclaration préalable, conformément aux articles L 421-1 et suivants et R 421-1 et suivants du code de l'urbanisme.
- 1.2 – L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable, conformément à l'article R 421-12 d) du code de l'urbanisme.

### **2 – Au sein de l'ensemble du secteur, sont autorisées sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- 2.1 – Les constructions de quelque nature que ce soit, sauf celles visées à l'article 1 du présent règlement et sous réserve du respect des dispositions prévues au présent article.
- 2.2 – La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli suite à un sinistre, depuis moins de dix ans dès lors qu'il a été régulièrement édifié et dans la mesure où la reconstruction n'est pas de nature à menacer la sécurité des occupants, conformément aux articles L 111-2 et L 111-3 du code de l'urbanisme.
- 2.3 – Les installations classées pour la protection de l'environnement si elles sont nécessaires au service de la zone (ex : laveries, charcuteries, chaufferies, parking etc....) ou au fonctionnement d'un service public.
- 2.4 – Les ouvrages et constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics sous réserve d'une intégration satisfaisante (bassin rétention, transformateur EDF, etc....).
- 2.5 Les activités artisanales, sous réserve qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou des nuisances notamment sonores ou olfactives.
- 2.6 Les aires de jeux et de sports ouvertes au public, et les aires permanentes de stationnement ouvertes au public, de nature à ne pas compromettre la tranquillité de l'environnement, ni à engendrer des nuisances et sous réserve de recevoir un traitement paysager approprié.
- 2.7 Les constructions à usage d'habitation pour les personnes dont la présence continue est nécessaire à proximité des activités ou installations admises, à condition d'être intégrées à la volumétrie des bâtiments dans le cadre d'une conception d'ensemble de l'opération.

***Dans les périmètres de précaution définis autour d'indices de cavités souterraines figurés aux plans de découpage en zones, sont autorisés :***

- les installations d'intérêt général et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et des équipements collectifs ;
- les aménagements d'espaces libres ;
- à condition de ne pas créer de logement supplémentaire et que les travaux ne conduisent pas à un accroissement important de l'occupation humaine :
  - . les modifications, l'extension mesurée des constructions existantes dans la limite de 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher (limitées à 1 fois à compter de l'approbation du présent règlement), transformations à d'autres usages des constructions et installations existantes,
  - . les travaux nécessaires à l'adaptation des constructions existantes aux normes d'hygiène ou de confort,
  - . les constructions annexes aux logements ou installations existantes, jointives ou non (abri de jardin, garage, véranda, terrasse, ...)
- les ouvrages de régulation des eaux pluviales et les aménagements liés à la lutte contre les inondations.

***Dans les secteurs soumis au Plan d'Exposition au Bruit, les constructions ou installations autorisées doivent, en plus, répondre aux conditions cumulatives suivantes :***

- elles ne doivent pas constituer un lotissement ou un groupement d'habitations,
- leur desserte doit être assurée à partir des équipements publics existants, sans nécessiter le renforcement de ceux-ci,
- elles ne doivent entraîner qu'un faible accroissement de la capacité d'accueil d'habitants ou d'usagers exposés aux nuisances des bruits de l'aérodrome,
- elles doivent respecter les normes d'isolation acoustique.

***Dans les espaces présentant des risques de ruissellements ou d'inondations*** les prescriptions du Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI) seront appliquées.

***ARTICLE UZ3 – ACCES ET VOIRIE***

---

**1 DISPOSITIONS CONCERNANT LES ACCES :**

- 1.1 – Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès sur une voie publique ou privée, dont les caractéristiques répondent à leur destination et satisfont aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ...
- 1.2 – Chaque terrain ne peut disposer que d'un seul accès charretier. Cependant, des accès supplémentaires peuvent être autorisés si la nature ou l'importance du projet le justifier, sous réserve de ne pas apporter de gêne particulière sur la voie publique.
- 1.3 --Les créations d'entrées charretières seront conformes aux règlements graphiques figurant en page 80 du présent règlement.
- 1.4 -La disposition et l'aménagement des accès doivent assurer la sécurité des usagers conformément aux articles R 111-5 et R 111-6 du Code de l'Urbanisme.

## 2 DISPOSITIONS CONCERNANT LA VOIRIE :

- 2.1 – Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès sur une voie publique ou privée, dont les caractéristiques répondent à leur destination et satisfont aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ...
- 2.2 – Lorsque la nature ou l'importance du projet l'exige, les voies en impasse doivent comporter une ou plusieurs surlargeurs (principalement dans leur partie terminale) pour permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

### **ARTICLE UZ4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

---

1. **Alimentation en eau** : toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par des canalisations souterraines.
2. **Assainissement des eaux usées** : toute construction ou installation le nécessitant doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.
3. **Assainissement des eaux pluviales** :
  - Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales dans le milieu récepteur (réseaux, fossés, cours d'eau...), et ne devront en aucun cas modifier l'exutoire des eaux pluviales (sauf justification par une étude réalisée sur l'impact de la modification), augmenter leur débit, ni altérer leur qualité.  
Le rejet des eaux pluviales doit se faire, autant que possible, à l'intérieur du terrain (articles 640 et suivants du Code Civil).
  - Dans les secteurs desservis par un réseau d'assainissement pluvial, toute construction ou installation doit être accordée au réseau collectif.
  - Dans les secteurs non desservis en assainissement pluvial, ou dont les collecteurs existants n'ont pas de capacité suffisante, des mesures devront être prises pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales de ruissellement des parcelles.  
Le débit des eaux pluviales de ruissellement sortant de la parcelle aménagée ne doit pas être supérieur au débit des eaux pluviales de ruissellement du terrain avant son aménagement.
  - Les opérations d'urbanisme visant à restructurer un habitat existant, à créer de nouvelles habitations, ou à aménager des espaces existants, lorsqu'elles s'appliquent à des opérations portant sur des terrains de surfaces supérieures à 1000 m<sup>2</sup> devront réguler les débits d'eau pluviale restitués vers le domaine public. Le débit des eaux pluviales de ruissellement sortant de la parcelle aménagée devra être adapté aux conditions hydrauliques des ouvrages aval.
  - Les rejets maximums tolérés seront limités à 10l/s/ha de surface imperméable équivalente. Cette précision nécessite la réalisation d'un bassin de retenue d'un volume équivalent à 300 m<sup>3</sup> par hectare de surface équivalente. Il pourra être mis en œuvre des solutions alternatives d'efficacité équivalente.
  - Les objectifs de qualité sur le domaine public seront conformes à la réglementation en vigueur (règlement sanitaire départemental, règlement d'assainissement).
  - Lors de la construction d'une nouvelle habitation, il devra être aménagé une citerne soit enterrée, soit intégrée à la construction, pour récupérer les eaux pluviales. Les citernes devront par ailleurs avoir une contenance minimale de 3 m<sup>2</sup>.

### **ARTICLE UZ5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

---

Pas de prescription

### **ARTICLE UZ6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

---

1. Les installations ou constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 5 m de l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer.
2. Toute construction ou installation nouvelle doit être implantée à une distance au moins égale à 35m de l'axe de la RD 940.
3. Les façades sur rue devront être parallèles à l'axe de la voie.
4. Dans le cas où il existe une architecture en ordre continu, les constructions devront s'implanter à l'alignement de fait de ces constructions.

Pour les aménagements et extensions d'un bâtiment d'habitation ou d'activité existant, ou d'une annexe existante, ne respectant pas les règles ci-dessus, des implantations autres peuvent être autorisées :

- soit sans aggravation de la non-conformité,
- soit pour tenir compte du bâti existant le long de la voie sur la même rive,
- soit pour tenir compte de la configuration de la parcelle, des conditions topographiques ou de circulation.

### **ARTICLE UZ7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

---

Les constructions doivent être implantées soit en limite de propriété soit respecter un recul au moins égal à la moitié de leur hauteur et jamais inférieur à 3m.

Pour les aménagements et extensions d'un bâtiment d'habitation ou d'activité existant, ou d'une annexe existante, ne respectant pas les règles ci-dessus, des implantations autres peuvent être autorisées :

- soit sans aggravation de la non-conformité,
- soit pour tenir compte de la configuration de la parcelle, des conditions topographiques ou de circulation.

### **ARTICLE UZ8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

---

Pas de prescription

### **ARTICLE UZ9 – EMPRISE AU SOL**

---

1. L'enveloppe des projections au sol de la construction y compris leurs annexes ne doit pas excéder 70% de la superficie du terrain.
2. La superficie des constructions enterrées ou semi-enterrées n'est pas prise en compte pour l'application du présent article, à condition que leur dalle de couverture soit aménagée en espace vert ou de détente.
3. Il n'est pas prévu de prescription particulière concernant l'emprise au sol pour les équipements publics voués exclusivement au stationnement, ainsi que pour les équipements publics ou privés à usages culturel, scolaire, sanitaire, sportif ou social.

### **ARTICLE UZ10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

---

1. Dans les secteurs soumis au Plan d'Exposition au Bruit, la hauteur de toute construction doit respecter les servitudes aéronautiques.
2. La hauteur de toute construction ou installation ne devra pas excéder 9 mètres hors-tout.
3. Dans le cas de relief accidenté, la hauteur sera mesurée au milieu des façades et par rapport au terrain naturel.

### **ARTICLE UZ11 – ASPECT EXTERIEUR**

---

Les constructions et installations de quelque nature qu'elles soient, doivent respecter le cadre créé par les bâtiments existants, l'environnement et le site, et tendre à le valoriser.

#### **Matériaux et couleurs :**

Les façades tout comme les clôtures, y compris celles sur limites séparatives, doivent présenter un état de parfait achèvement excluant tout emploi de matériaux d'aspect médiocre et non fini.

#### **1. Les façades :**

- **Les façades** devront, par leur tonalité et leur couleur, s'intégrer dans le contexte; Le blanc est proscrit. Les teintes beiges, sable, et autres teintes s'inspirant de la couleur des matériaux traditionnels du Pays de Caux seront à privilégier.
- **La dalle du rez-de-chaussée** ne devra pas dépasser 0,70 m en moyenne par rapport au terrain naturel.

#### **2. Les clôtures :**

- Les clôtures sur rue pourront être supprimées. En cas de maintien, le soubassement en matériau opaque n'excèdera pas 0.60 m sauf pour la réalisation d'un muret technique d'encastrement des boîtes aux lettres et des coffrets de raccordement. Il pourra être surmonté d'un système à clairevoie et habillé d'une haie vive.
- Dans le cas de nouvelle installation, la clôture sera implantée en recul afin de prévoir le stationnement d'au moins un véhicule.
- La hauteur totale n'excèdera pas 1,80 m.

- Cette règle de hauteur ne s'applique pas autour des équipements publics, et le long des voies bruyantes nécessitant des clôtures plus hautes pour des raisons de sécurité ou de fonctionnement, et pour des raisons de bruit. Dans ce cas, la hauteur totale n'excédera pas 2,20m
- Les clôtures sur limites séparatives seront limitées à 2m.

### 3. **Intégration des installations et édicules techniques**

- Les antennes doivent être, dans la mesure du possible, communes pour un même bâtiment et placées à l'intérieur des constructions ou de façon à ne pas faire saillie du volume bâti.

Le cas échéant, elles doivent être intégrées par tous moyens adaptés de manière à en réduire l'impact, notamment lorsqu'elles sont vues depuis les voies ou les espaces publics.

- Les coffrets et câbles extérieurs nécessaires à la distribution et au fonctionnement des réseaux, ainsi que les boîtes à lettres doivent être soit encastrés, soit intégrés en harmonie avec la façade du bâtiment ou du mur de clôture.
- Les dispositifs de récupération valorisant l'utilisation des eaux pluviales doivent être soit enterrés, soit intégrés à la construction.
- Le cas échéant, ces installations doivent être intégrées par tous moyens adaptés de manière à en réduire l'impact, notamment afin qu'elles soient rendues le moins visible depuis les voies ou les espaces publics.
- Les locaux pour le stockage des ordures ménagères doivent être intégrés à la construction ou faire l'objet d'un traitement harmonisé avec la façade du bâtiment.

### 4. **Sont interdits :**

- tout pastiche d'une architecture archaïque ou traditionnelle étrangère à la région,
- les matériaux ou les enduits imitant des matériaux d'aspect médiocre,
- les garages en sous-sols, sauf dans le cas où la cote altimétrique du plancher du garage est supérieure au niveau de la chaussée et permet une évacuation naturelle des eaux pluviales,
- Les toitures monopentes et les toitures terrasses sauf pour les bâtiments accolés à la construction principale ainsi que les toitures terrasses végétalisées.

## **ARTICLE UZ12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Pour les constructions à usage de bureau, il est exigé une aire de stationnement pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Dans le cas d'une impossibilité d'aménager sur le terrain de l'opération ou sur un terrain situé dans l'environnement immédiat du terrain d'assiette du projet le stationnement nécessaire, le constructeur peut s'affranchir de ces obligations par l'acquisition ou la concession de cet ou ces emplacements dans un parc privé existant ou en cours de réalisation.

### ***ARTICLE UZ13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS***

---

1. Les plantations et les haies végétales doivent être constituées d'espèces d'essences locales,
2. Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement, doivent être plantées et recevoir un traitement paysager. Elles ne peuvent être occupées par des dépôts même à titre provisoire.
3. Il sera consacré un minimum de 30 % à des espaces non imperméabilisés (Espaces verts...) Les stationnements réalisés en matériau perméable type « Evergreen » seront comptabilisés dans ce pourcentage.
4. Les plantations doivent être maintenues, les arbres abattus seront remplacés par des plantations analogues.

### ***ARTICLE UZ14 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL***

---

Il n'est pas fixé de COS pour la zone UZ.

## TITRE 3

# DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

---



## **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AU**

**Conformément aux orientations générales d'aménagement définies dans le P.A.D.D., des espaces naturels ont vocation à être urbanisés dans le cadre du développement programmé pour la commune. Les trois zones AU « stricte » correspondent aux espaces pour lesquels des renforcements de voirie ou réseaux sont nécessaires pour la desserte des constructions à y implanter.**

**L'ouverture à l'urbanisation de ces zones AU sera conditionnée par une réflexion préalable sur leurs conditions d'aménagement et pourra intervenir par modification du P.L.U. si elle est compatible avec les objectifs d'aménagement affichés dans le P.A.D.D et dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation.**

**L'aménagement de ces zones sera progressif et rythmé, et empêchera toute urbanisation trop rapide et sauvage.**

**Dans l'attente, tout mode d'occupation et d'utilisation du sol nouveau est interdit.**

**Ouverture à l'urbanisation :**

**La Zone 1AUe** correspond au secteur d'équipements publics

**La Zone 1AUc** correspond au secteur de logements

## **ARTICLE AU1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Les constructions ou installations de quelque nature qu'elles soient.

### **Secteur 1AUc**

1. L'industrie.
2. Les entrepôts.
3. Les bureaux.
4. Les commerces.
5. Les exploitations agricoles et forestières.
6. L'ouverture et l'exploitation de carrière.
7. Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes.  
Le stationnement des caravanes.
8. Les garages collectifs de caravanes.
9. Les abris fixes ou mobiles utilisés à des fins d'habitation.

### **Secteur 1AUe**

1. L'industrie.
2. Les entrepôts.
3. Les commerces.
  1. L'artisanat.
  2. Les habitations, sauf celles visées à l'article UE2
  3. Les hébergements hôteliers.
  4. Les exploitations agricoles et forestières.
  8. L'ouverture et l'exploitation de carrière.
  9. Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes.  
Le stationnement des caravanes.
  10. Les garages collectifs de caravanes.
  11. Les abris fixes ou mobiles utilisés à des fins d'habitation.

## **ARTICLE AU2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Nonobstant les dispositions de l'article AU1, peuvent être autorisés, à condition de ne pas compromettre les opérations d'aménagement d'ensemble susceptibles d'être définies ultérieurement :

- les ouvrages et aménagements de régulation des eaux pluviales et de ruissellement,
- les aménagements nécessaires à la réalisation ou la modification d'infrastructures,
- les installations et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- les travaux nécessaires à l'adaptation des constructions existantes aux normes d'hygiène ou de confort,

**Dans les secteurs 1AUc et 1AUe :**

- Les constructions sont autorisées à condition que l'ouverture à l'urbanisation se réalise :
- De manière coordonnée à l'échelle des secteurs présentés dans le document « orientations d'aménagement et de programmation »
- En concordance avec la capacité des voiries et réseaux divers existants ou à créer d'une urbanisation globale du secteur
- En accord avec les dispositifs de sécurité et notamment ceux permettant la défense incendie.

**Secteur 1AUc**

**1 – Rappels :**

- 1.1 Les constructions, installations et travaux divers sont soumis à permis de construire, permis d'aménager ou déclaration préalable, conformément aux articles L 421-1 et suivants et R 421-1 et suivants du code de l'urbanisme.
- 1.2 L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable, conformément à l'article R 421-12 d) du code de l'urbanisme.

**2 – Au sein de l'ensemble du secteur, sont autorisées sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- 2.1 Les constructions de quelque nature que ce soit, sauf celles visées à l'article 1 du présent règlement et sous réserve du respect des dispositions prévues au présent article.
- 2.2 La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli suite à un sinistre, depuis moins de dix ans dès lors qu'il a été régulièrement édifié et dans la mesure où la reconstruction n'est pas de nature à menacer la sécurité des occupants, conformément aux articles L 111-2 et L 111-3 du code de l'urbanisme.
- 2.3 Les installations classées pour la protection de l'environnement si elles sont nécessaires au service de la zone (ex : laveries, charcuteries, chaufferies, parking etc....) ou au fonctionnement d'un service public.
- 2.4 Les ouvrages et constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics sous réserve d'une intégration satisfaisante (bassin rétention, transformateur EDF, etc....).
- 2.5 Les activités artisanales, sous réserve qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou des nuisances notamment sonores ou olfactives.
- 2.6 Les aires de jeux et de sports ouvertes au public, et les aires permanentes de stationnement ouvertes au public, de nature à ne pas compromettre la tranquillité de l'environnement, ni à engendrer des nuisances et sous réserve de recevoir un traitement paysager approprié.

***Dans les secteurs de mixité sociale***, délimités au plan de zonage, toute nouvelle opération de construction, destinée à l'habitat, supérieure ou égale à **5 logements**, doit comporter au minimum **1/3** de logements sociaux. Il est exigé 1 logement social par fraction de 3 logements comme indiqué dans le tableau suivant. L'ensemble de ces logements sociaux à

usage locatif feront l'objet d'un financement de prêts aidés de la part de l'Etat, tels que prévus par les articles R.331-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation (PLAI, PLUS et PLS).

Nombre de logements programmés	Nombre de logements sociaux à réaliser
de 5 à 8	2
de 9 à 11	3
etc..	etc..

***Dans les périmètres de précaution définis autour d'indices de cavités souterraines figurés aux plans de découpage en zones, sont autorisés :***

- les installations d'intérêt général et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et des équipements collectifs ;
- les aménagements d'espaces libres ;
- à condition de ne pas créer de logement supplémentaire et que les travaux ne conduisent pas à un accroissement important de l'occupation humaine :
  - . les modifications, l'extension mesurée des constructions existantes dans la limite de 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher (limitées à 1 fois à compter de l'approbation du présent règlement), transformations à d'autres usages des constructions et installations existantes,
  - . les travaux nécessaires à l'adaptation des constructions existantes aux normes d'hygiène ou de confort,
  - . les constructions annexes aux logements ou installations existantes, jointives ou non (abri de jardin, garage, véranda, terrasse, ...)
- les ouvrages de régulation des eaux pluviales et les aménagements liés à la lutte contre les inondations.

***Dans les secteurs soumis au Plan d'Exposition au Bruit, les constructions ou installations autorisées doivent, en plus, répondre aux conditions cumulatives suivantes :***

- elles ne doivent pas constituer un lotissement ou un groupement d'habitations,
- leur desserte doit être assurée à partir des équipements publics existants, sans nécessiter le renforcement de ceux-ci,
- elles ne doivent entraîner qu'un faible accroissement de la capacité d'accueil d'habitants ou d'usagers exposés aux nuisances des bruits de l'aérodrome,
- elles doivent respecter les normes d'isolation acoustique.

***Dans les espaces présentant des risques de ruissellements ou d'inondations*** les prescriptions du Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI) seront appliquées.

## **Secteur 1AUe**

### **1 – Rappels :**

- 1.1 Les constructions, installations et travaux divers sont soumis à permis de construire, permis d'aménager ou déclaration préalable, conformément aux articles L 421-1 et suivants et R 421-1 et suivants du code de l'urbanisme.
- 1.2 L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable, conformément à l'article R 421-12 d) du code de l'urbanisme.

### **2 – Au sein de l'ensemble du secteur, sont autorisées sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- 2.1 Les constructions de quelque nature que ce soit, sauf celles visées à l'article 1 du présent règlement et sous réserve du respect des dispositions prévues au présent article.
- 2.2 La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli suite à un sinistre, depuis moins de dix ans dès lors qu'il a été régulièrement édifié et dans la mesure où la reconstruction n'est pas de nature à menacer la sécurité des occupants, conformément aux articles L 111-2 et L 111-3 du code de l'urbanisme.
- 2.3 Les installations classées pour la protection de l'environnement si elles sont nécessaires au service de la zone (ex : laveries, charcuteries, chaufferies, parking etc....) ou au fonctionnement d'un service public.
- 2.4 Les ouvrages et constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics sous réserve d'une intégration satisfaisante (bassin rétention, transformateur EDF, etc....).
- 2.5 Les aires de jeux et de sports ouvertes au public, et les aires permanentes de stationnement ouvertes au public, de nature à ne pas compromettre la tranquillité de l'environnement, ni à engendrer des nuisances et sous réserve de recevoir un traitement paysager approprié.
- 2.6 le logement des personnes dont la présence est strictement nécessaire auprès des installations admises (gardiennage).
- 2.7 Les équipements sportifs, de loisirs, culturels ou médico-sociaux destinés à recevoir du public.

### ***Dans les périmètres de précaution définis autour d'indices de cavités souterraines figurés aux plans de découpage en zones, sont autorisés :***

- les installations d'intérêt général et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et des équipements collectifs ;
- les aménagements d'espaces libres ;
- à condition de ne pas créer de logement supplémentaire et que les travaux ne conduisent pas à un accroissement important de l'occupation humaine :
  - . les modifications, l'extension mesurée des constructions existantes dans la limite de 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher (limitées à 1 fois à compter de l'approbation du présent règlement), transformations à d'autres usages des constructions et installations existantes,
  - . les travaux nécessaires à l'adaptation des constructions existantes aux normes d'hygiène ou de confort,

- . les constructions annexes aux logements ou installations existantes, jointives ou non (abri de jardin, garage, véranda, terrasse, ...)
- les ouvrages de régulation des eaux pluviales et les aménagements liés à la lutte contre les inondations.

***Dans les secteurs soumis au Plan d'Exposition au Bruit, les constructions ou installations autorisées doivent, en plus, répondre aux conditions cumulatives suivantes :***

- elles ne doivent pas constituer un lotissement ou un groupement d'habitations,
- leur desserte doit être assurée à partir des équipements publics existants, sans nécessiter le renforcement de ceux-ci,
- elles ne doivent entraîner qu'un faible accroissement de la capacité d'accueil d'habitants ou d'usagers exposés aux nuisances des bruits de l'aérodrome,
- elles doivent respecter les normes d'isolation acoustique.

***Dans les espaces présentant des risques de ruissellements ou d'inondations*** les prescriptions du Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI) seront appliquées.

### **ARTICLE AU3 - ACCES ET VOIRIE**

#### **Secteur 1AUc**

##### **1 DISPOSITIONS CONCERNANT LES ACCES :**

- 1.1 – Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès sur une voie publique ou privée, dont les caractéristiques répondent à leur destination et satisfont aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ...
- 1.2 – Chaque terrain ne peut disposer que d'un seul accès charretier. Cependant, des accès supplémentaires peuvent être autorisés si la nature ou l'importance du projet le justifier, sous réserve de ne pas apporter de gêne particulière sur la voie publique.
- 1.3 - Les créations d'entrées charretières seront conformes aux règlements graphiques figurant en page 80 du présent règlement.
- 1.4 – La disposition et l'aménagement des accès doivent assurer la sécurité des usagers conformément aux articles R 111-5 et R 111-6 du Code de l'Urbanisme.
- 1.5 – Le long des RD 940 et RD 31, les accès sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie. Sur ces voies, les accès sont limités à un seul par propriété, cet accès devant être utilisé pour toute nouvelle parcelle issue d'une division de propriété.

##### **2 DISPOSITIONS CONCERNANT LA VOIRIE :**

- 2.1 – Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès sur une voie publique ou privée, dont les caractéristiques répondent à leur destination et satisfont aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ...
- 2.2 – Lorsque la nature ou l'importance du projet l'exige, les voies en impasse doivent comporter une ou plusieurs surlargeurs (principalement dans leur partie terminale) pour permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

### **Secteur 1AUe**

#### **1 DISPOSITIONS CONCERNANT LES ACCES :**

- 1.1 – Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès sur une voie publique ou privée, dont les caractéristiques répondent à leur destination et satisfont aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ...
- 1.2 – Chaque terrain ne peut disposer que d'un seul accès charretier. Cependant, des accès supplémentaires peuvent être autorisés si la nature ou l'importance du projet le justifier, sous réserve de ne pas apporter de gêne particulière sur la voie publique.
- 1.3 -- Les créations d'entrées charretières seront conformes aux règlements graphiques figurant en page 80 du présent règlement.
- 1.4 - La disposition et l'aménagement des accès doivent assurer la sécurité des usagers conformément aux articles R 111-5 et R 111-6 du Code de l'Urbanisme.
- 1.5 – Le long des RD 940 et RD 31, les accès sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie. Sur ces voies, les accès sont limités à un seul par propriété, cet accès devant être utilisé pour toute nouvelle parcelle issue d'une division de propriété.

#### **2 DISPOSITIONS CONCERNANT LA VOIRIE :**

- 2.1 – Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès sur une voie publique ou privée, dont les caractéristiques répondent à leur destination et satisfont aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ...
- 2.2 – Lorsque la nature ou l'importance du projet l'exige, les voies en impasse doivent comporter une ou plusieurs surlargeurs (principalement dans leur partie terminale) pour permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

### **ARTICLE AU4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **Secteur 1AUc**

- 1 Alimentation en eau :** toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par des canalisations souterraines.
- 2. Assainissement des eaux usées :** toute construction ou installation le nécessitant doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.
- 3. Assainissement des eaux pluviales :**
  - Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales dans le milieu récepteur (réseaux, fossés, cours d'eau...), et ne devront en aucun cas modifier l'exutoire des eaux pluviales (sauf justification par une étude réalisée sur l'impact de la modification), augmenter leur débit, ni altérer leur qualité.  
Le rejet des eaux pluviales doit se faire, autant que possible, à l'intérieur du terrain (articles 640 et suivants du Code Civil).
  - Dans les secteurs desservis par un réseau d'assainissement pluvial, toute construction ou installation doit être accordée au réseau collectif.

- Dans les secteurs non desservis en assainissement pluvial, ou dont les collecteurs existants n'ont pas de capacité suffisante, des mesures devront être prises pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales de ruissellement des parcelles.  
Le débit des eaux pluviales de ruissellement sortant de la parcelle aménagée ne doit pas être supérieur au débit des eaux pluviales de ruissellement du terrain avant son aménagement.
- Les opérations d'urbanisme visant à restructurer un habitat existant, à créer de nouvelles habitations, ou à aménager des espaces existants, lorsqu'elles s'appliquent à des opérations portant sur des terrains de surfaces supérieures à 1000 m<sup>2</sup> devront réguler les débits d'eau pluviale restitués vers le domaine public. Le débit des eaux pluviales de ruissellement sortant de la parcelle aménagée devra être adapté aux conditions hydrauliques des ouvrages aval.
- Les rejets maximums tolérés seront limités à 10l/s/ha de surface imperméable équivalente. Cette précision nécessite la réalisation d'un bassin de retenue d'un volume équivalent à 300 m<sup>3</sup> par hectare de surface équivalente. Il pourra être mis en œuvre des solutions alternatives d'efficacité équivalente.
- Les objectifs de qualité sur le domaine public seront conformes à la réglementation en vigueur (règlement sanitaire départemental, règlement d'assainissement).
- Lors de la construction d'une nouvelle habitation, il devra être aménagé une citerne soit enterrée, soit intégrée à la construction, pour récupérer les eaux pluviales. Les citernes devront par ailleurs avoir une contenance minimale de 3 m<sup>2</sup>.

### **Secteur 1AUe**

- 1 **Alimentation en eau** : toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par des canalisations souterraines.
2. **Assainissement des eaux usées** : toute construction ou installation le nécessitant doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.
3. **Assainissement des eaux pluviales** :
  - Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales dans le milieu récepteur (réseaux, fossés, cours d'eau...), et ne devront en aucun cas modifier l'exutoire des eaux pluviales (sauf justification par une étude réalisée sur l'impact de la modification), augmenter leur débit, ni altérer leur qualité.  
Le rejet des eaux pluviales doit se faire, autant que possible, à l'intérieur du terrain (articles 640 et suivants du Code Civil).
  - Dans les secteurs desservis par un réseau d'assainissement pluvial, toute construction ou installation doit être accordée au réseau collectif.
  - Dans les secteurs non desservis en assainissement pluvial, ou dont les collecteurs existants n'ont pas de capacité suffisante, des mesures devront être prises pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales de ruissellement des parcelles.  
Le débit des eaux pluviales de ruissellement sortant de la parcelle aménagée ne doit pas être supérieur au débit des eaux pluviales de ruissellement du terrain avant son aménagement.

- Les opérations d'urbanisme visant à restructurer un habitat existant, à créer de nouvelles habitations, ou à aménager des espaces existants, lorsqu'elles s'appliquent à des opérations portant sur des terrains de surfaces supérieures à 1000 m<sup>2</sup> devront réguler les débits d'eau pluviale restitués vers le domaine public. Le débit des eaux pluviales de ruissellement sortant de la parcelle aménagée devra être adapté aux conditions hydrauliques des ouvrages aval.
- Les rejets maximums tolérés seront limités à 10l/s/ha de surface imperméable équivalente. Cette précision nécessite la réalisation d'un bassin de retenue d'un volume équivalent à 300 m<sup>3</sup> par hectare de surface équivalente. Il pourra être mis en œuvre des solutions alternatives d'efficacité équivalente.
- Les objectifs de qualité sur le domaine public seront conformes à la réglementation en vigueur (règlement sanitaire départemental, règlement d'assainissement).
- Lors de la construction d'une nouvelle habitation, il devra être aménagé une citerne soit enterrée, soit intégrée à la construction, pour récupérer les eaux pluviales. Les citernes devront par ailleurs avoir une contenance minimale de 3 m<sup>2</sup>.

#### **ARTICLE AU5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Sans Objet

#### **ARTICLE AU6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

##### **Secteur 1AUc**

- 1- Toute construction ou installation nouvelle doit être implantée à une distance au moins égale à :
  - 20 m de l'axe de la RD 31 (déviation nord d'Octeville) sauf derrière un bâti formant écran,
  - 5 m de l'alignement des autres voies.
- 2- Dans le cas où il existe une architecture en ordre continu, les constructions devront s'implanter à l'alignement de fait de ces constructions.

Les aménagements et extensions des habitations existantes ne respectant pas les règles précitées peuvent être autorisés pour tenir compte du bâti existant le long de la voie sur la même rive, de la configuration de la parcelle, des conditions topographiques ou de circulation.

### **Secteur 1AUe**

Toute construction ou installation nouvelle doit être implantée à une distance au moins égale à :

- 20 m de l'axe de la RD 31 (déviation nord d'Octeville) sauf derrière un bâti formant écran,
- 5 m de l'alignement des autres voies.

Les aménagements et extensions des habitations existantes ne respectant pas les règles précitées peuvent être autorisés pour tenir compte du bâti existant le long de la voie sur la même rive, de la configuration de la parcelle, des conditions topographiques ou de circulation.

### **ARTICLE AU7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

#### **Secteur 1AUc**

Les constructions doivent être implantées soit en limite de propriété soit respecter un recul au moins égal à la moitié de leur hauteur et jamais inférieur à 3m.

#### **Secteur 1AUe**

Les constructions doivent être implantées soit en limite de propriété soit respecter un recul au moins égal à la moitié de leur hauteur et jamais inférieur à 3m.

**ARTICLE AU8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

**Secteur 1AUc et Secteur 1AUe**

Sans objet

**ARTICLE AU9 - EMPRISE AU SOL**

**Secteur 1AUc**

1. L'enveloppe des projections au sol de la construction y compris leurs annexes ne doit pas excéder 30% de la superficie totale de la parcelle.
2. La superficie des constructions enterrées ou semi-enterrées n'est pas prise en compte pour l'application du présent article, à condition que leur dalle de couverture soit aménagée en espace vert ou de détente.
3. Il n'est pas prévu de prescription particulière concernant l'emprise au sol pour les équipements publics voués exclusivement au stationnement, ainsi que pour les équipements publics ou privés à usages culturel, scolaire, sanitaire, sportif ou social.

**Secteur 1AUe**

Il n'est pas prévu de prescription particulière concernant l'emprise au sol pour les équipements publics voués exclusivement au stationnement, ainsi que pour les équipements publics ou privés à usages culturel, scolaire, sanitaire, sportif ou social.

**ARTICLE AU10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

**Secteur 1AUc**

1. Dans les secteurs soumis au Plan d'Exposition au Bruit, la hauteur de toute construction doit respecter les servitudes aéronautiques.
2. La hauteur de toute construction ou installation ne devra pas excéder un étage droit sur rez-de-chaussée, plus un comble aménageable, ni 6 m à l'égout de toiture, ni 10 m hors tout.
3. Dans le cas de relief accidenté, la hauteur sera mesurée au milieu des façades et par rapport au terrain naturel.

**Secteur 1AUe**

1. Dans les secteurs soumis au Plan d'Exposition au Bruit, la hauteur de toute construction doit respecter les servitudes aéronautiques.
2. La hauteur de toute construction ou installation ne devra pas excéder 15 mètres hors tout.

## **ARTICLE AU11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

### **Secteur 1AUc**

Les constructions et installations de quelque nature qu'elles soient, doivent respecter le cadre créé par les bâtiments existants, l'environnement et le site, et tendre à le valoriser.

#### **Matériaux et couleurs :**

Les façades tout comme les clôtures, y compris celles sur limites séparatives, doivent présenter un état de parfait achèvement excluant tout emplois de matériaux d'aspect médiocre et non fini.

#### **1. Les façades :**

- **Les façades** devront, par leur tonalité et leur couleur, s'intégrer dans le contexte ; Le blanc est proscrit. Les teintes beiges, sable, et autres teintes s'inspirant de la couleur des matériaux traditionnels du Pays de Caux seront à privilégier.
- **La dalle du rez-de-chaussée** ne devra pas dépasser 0,70 m en moyenne par rapport au terrain naturel.
- **Les débords de toit** en égout de toiture et en rive sont obligatoires et d'un minimum de 0,40 m pour les habitations et annexes de plus de 20m<sup>2</sup>, jointives ou non, sauf dans le cas d'une conception architecturale contemporaine de qualité et sauf pour les toitures terrasses et les essentages.

#### **2. Les toitures :**

- les toitures seront réalisées en matériaux de tonalité ardoise, sauf en cas d'extension des bâtiments existants,

#### **3. Les clôtures :**

- Les clôtures sur rue pourront être supprimées. En cas de maintien, le soubassement en matériau opaque n'excèdera pas 0.60 m sauf pour la réalisation d'un muret technique d'encastrement des boîtes aux lettres et des coffrets de raccordement. Il pourra être surmonté d'un système à clairevoie et habillé d'une haie vive.
- Dans le cas de nouvelle installation, la clôture sera implantée en recul afin de prévoir le stationnement d'au moins un véhicule.
- La hauteur totale n'excèdera pas 1,80 m.
- Cette règle de hauteur ne s'applique pas autour des équipements publics, et le long des voies bruyantes nécessitant des clôtures plus hautes pour des raisons de sécurité ou de fonctionnement, et pour des raisons de bruit. Dans ce cas, la hauteur totale n'excèdera pas 2,20m
- Les clôtures sur limites séparatives seront limitées à 2m.

#### **4. Intégration des installations et édicules techniques**

- Les antennes doivent être, dans la mesure du possible, communes pour un même bâtiment et placées à l'intérieur des constructions ou de façon à ne pas faire saillie du volume bâti.

Le cas échéant, elles doivent être intégrées par tous moyens adaptés de manière à en réduire l'impact, notamment lorsqu'elles sont vues depuis les voies ou les espaces publics.

- Les coffrets et câbles extérieurs nécessaires à la distribution et au fonctionnement des réseaux, ainsi que les boîtes à lettres doivent être soit encastrés, soit intégrés en harmonie avec la façade du bâtiment ou du mur de clôture.
- Les dispositifs de récupération valorisant l'utilisation des eaux pluviales doivent être soit enterrés, soit intégrés à la construction.
- Le cas échéant, ces installations doivent être intégrées par tous moyens adaptés de manière à en réduire l'impact, notamment afin qu'elles soient rendues le moins visible depuis les voies ou les espaces publics.
- Les locaux pour le stockage des ordures ménagères doivent être intégrés à la construction ou faire l'objet d'un traitement harmonisé avec la façade du bâtiment.

#### 5. **Sont interdits :**

- tout pastiche d'une architecture archaïque ou traditionnelle étrangère à la région,
- les matériaux ou les enduits imitant des matériaux d'aspect médiocre,
- les garages en sous-sols, sauf dans le cas où la cote altimétrique du plancher du garage est supérieure au niveau de la chaussée et permet une évacuation naturelle des eaux pluviales,
- Les toitures monopentes et les toitures terrasses, sauf pour les bâtiments accolés à la construction principale.

#### **Secteur 1AUe**

Les constructions et installations de quelque nature qu'elles soient, doivent respecter le cadre créé par les bâtiments existants, l'environnement et le site, et tendre à le valoriser.

Cet article ne s'applique pas aux équipements sportifs, de loisirs, culturels ou médico-sociaux destinés à recevoir du public.

#### **Matériaux et couleurs :**

Les façades tout comme les clôtures, y compris celles sur limites séparatives, doivent présenter un état de parfait achèvement excluant tout emploi de matériaux d'aspect médiocre et non fini.

##### 1. **Les façades :**

- **Les façades** devront, par leur tonalité et leur couleur, s'intégrer dans le contexte ; Le blanc est proscrit. Les teintes beiges, sable, et autres teintes s'inspirant de la couleur des matériaux traditionnels du Pays de Caux seront à privilégier.
- **La dalle du rez-de-chaussée** ne devra pas dépasser 0,70 m en moyenne par rapport au terrain naturel.
- **Les débords de toit** en égout de toiture et en rive sont obligatoires et d'un minimum de 0,40 m pour les habitations et annexes de plus de 20m<sup>2</sup>, jointives ou non, sauf dans le cas d'une conception architecturale contemporaine de qualité et sauf pour les toitures terrasses et les essentages.

2. **Les clôtures :**

- Les clôtures sur rue pourront être supprimées. En cas de maintien, le soubassement en matériau opaque n'excèdera pas 0.60 m sauf pour la réalisation d'un muret technique d'encastrement des boîtes aux lettres et des coffrets de raccordement. Il pourra être surmonté d'un système à clairevoie si celui-ci est habillé d'une haie vive.
- La hauteur totale n'excèdera pas 1,80 m.
- Cette règle ne s'applique pas autour des équipements publics nécessitant des clôtures plus hautes pour des raisons de sécurité ou de fonctionnement.
- Les clôtures sur limites séparatives seront limitées à 2m.

3. **Intégration des installations et édicules techniques**

- Les antennes doivent être, dans la mesure du possible, communes pour un même bâtiment et placées à l'intérieur des constructions ou de façon à ne pas faire saillie du volume bâti.  
Le cas échéant, elles doivent être intégrées par tous moyens adaptés de manière à en réduire l'impact, notamment lorsqu'elles sont vues depuis les voies ou les espaces publics.
- Les coffrets et câbles extérieurs nécessaires à la distribution et au fonctionnement des réseaux, ainsi que les boîtes à lettres doivent être soit encastrés, soit intégrés en harmonie avec la façade du bâtiment ou du mur de clôture.
- Les dispositifs de récupération valorisant l'utilisation des eaux pluviales doivent être soit enterrés, soit intégrés à la construction.
- Le cas échéant, ces installations doivent être intégrées par tous moyens adaptés de manière à en réduire l'impact, notamment afin qu'elles soient rendues le moins visible depuis les voies ou les espaces publics.
- Les locaux pour le stockage des ordures ménagères doivent être intégrés à la construction ou faire l'objet d'un traitement harmonisé avec la façade du bâtiment.

4. **Sont interdits :**

- tout pastiche d'une architecture archaïque ou traditionnelle étrangère à la région,
- les matériaux ou les enduits imitant des matériaux d'aspect médiocre,
- les garages en sous-sols, sauf dans le cas où la cote altimétrique du plancher du garage est supérieure au niveau de la chaussée et permet une évacuation naturelle des eaux pluviales,
- Les toitures monopentes et les toitures terrasses, sauf pour les bâtiments accolés à la construction principale.

## **ARTICLE AU12 - STATIONNEMENT**

### **Secteur 1AUc**

1. Le stationnement doit être assuré en dehors des voies publiques.
  - Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé 1 aire de stationnement par fraction de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher habitable, les logements de moins de 60 m<sup>2</sup> comptant pour une fraction.
  - Pour les constructions à usage d'hôtel, il est exigé une place de stationnement par chambre et une place de stationnement par 10 m<sup>2</sup> de surface de salle de restaurant/caféteria.
2. Dans le cas d'une impossibilité d'aménager sur le terrain de l'opération ou sur un terrain situé dans l'environnement immédiat du terrain d'assiette du projet le stationnement nécessaire, le constructeur peut s'affranchir de ces obligations par l'acquisition ou la concession de cet ou ces emplacements dans un parc privé existant ou en cours de réalisation.

### **Secteur 1AUe**

Dans le cas d'une impossibilité d'aménager sur le terrain de l'opération ou sur un terrain situé dans l'environnement immédiat du terrain d'assiette du projet le stationnement nécessaire, le constructeur peut s'affranchir de ces obligations par l'acquisition ou la concession de cet ou ces emplacements dans un parc privé existant ou en cours de réalisation.

## **ARTICLE AU13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES**

### **Secteur 1AUc**

1. Les plantations et les haies végétales doivent être constituées d'espèces d'essences locales,
2. Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement, doivent être plantées et recevoir un traitement paysager. Elles ne peuvent être occupées par des dépôts même à titre provisoire.
3. Les plantations doivent être maintenues, les arbres abattus seront remplacés par des plantations analogues.
4. Dans les opérations de plus de 10 logements, il sera consacré un minimum de 30 % à des espaces non imperméabilisés (Espaces Verts, Aire de jeux...) Les stationnements réalisés en matériau perméable type « evergreen » seront comptabilisés dans ce pourcentage

### **Secteur 1AUe**

1. Les plantations et les haies végétales doivent être constituées d'espèces d'essences locales,

2. Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement, doivent être plantées et recevoir un traitement paysager. Elles ne peuvent être occupées par des dépôts même à titre provisoire.
3. Les plantations doivent être maintenues, les arbres abattus seront remplacés par des plantations analogues.

**ARTICLE AU14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

**Secteur 1AUc et Secteur 1AUe**

Sans objet

## TITRE 4

# DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

---

**La zone A** correspond aux espaces agricoles

**La zone Ah** correspond aux secteurs urbanisés et constructibles de l'espace rural, de taille et de capacité d'accueil limitées non desservis par l'assainissement collectif

### **ARTICLE A1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

1. Les constructions ou installations de quelque nature qu'elles soient, sauf celles visées à l'article A2.
2. L'ouverture et l'exploitation de carrière.
3. Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes.  
Le stationnement des caravanes.
4. Les garages collectifs de caravanes.
5. Les abris fixes ou mobiles utilisés à des fins d'habitation.

### **ARTICLE A2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

#### **1 – Rappels :**

- 1.1 Les constructions, installations et travaux divers sont soumis à permis de construire, permis d'aménager ou déclaration préalable, conformément aux articles L 421-1 et suivants et R 421-1 et suivants du code de l'urbanisme.
- 1.2 L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable, conformément à l'article R 421-12 d) du code de l'urbanisme.

#### **2 – Dans les zones Ah, sont autorisées sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- 2.1 Les constructions à usage d'habitation, annexes, piscine et le changement de destination des constructions existantes en logements, hébergement hôtelier, bureau ou artisanat, sous réserve qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou des nuisances notamment sonores ou olfactives.
- 2.2 Les constructions et installations nécessaires aux services publics, à l'exploitation agricole ou d'intérêt collectif sont seules autorisées.
- 2.3 La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli suite à un sinistre, depuis moins de dix ans dès lors qu'il a été régulièrement édifié et dans la mesure où la reconstruction n'est pas de nature à menacer la sécurité des occupants, conformément aux articles L 111-2 et L 111-3 du code de l'urbanisme.
- 2.4 Les ouvrages et constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics sous réserve d'une intégration satisfaisante (bassin rétention, transformateur EDF, etc....).
- 2.5 Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes et le stationnement de caravanes de Mars à Octobre, à condition que :
  - l'implantation soit faite à l'intérieur d'un corps de ferme dont la vocation agricole a disparu,
  - la nouvelle utilisation du corps de ferme fasse l'objet d'un plan d'aménagement d'ensemble, en particulier en ce qui concerne le ou les accès à la voie publique,
  - les dessertes en eau potable, énergie électrique et voirie, soient assurées d'une manière adaptée à la nouvelle utilisation,
  - les plantations qui délimitent les corps de ferme soient sauvegardées et, ou, renouvelées,
  - il n'y ait pas plus de 15 emplacements,
  - chaque emplacement dispose d'une surface d'au moins 300 m<sup>2</sup>.

2.6 Pour les édifices visés au plan présentant un intérêt patrimonial et identifiés au titre de l'article L.123.1.5.7° du code de l'Urbanisme, sont interdites les démolitions, sauf celles ayant fait l'objet d'une demande d'autorisation de démolir.

**3 – Dans les zones A, sont autorisées sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :**

3.1 Les constructions et installations nécessaires aux services publics, à l'exploitation agricole ou d'intérêt collectif sont seules autorisées.

3.2 L'amélioration et l'agrandissement des bâtiments ou installations existants, ainsi que les annexes jointives ou non, dans la limite de 25 % des surfaces de plancher existantes, à condition de respecter un aspect extérieur en harmonie avec les constructions existantes, sans création de nouveau logement.

3.3 La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli suite à un sinistre, depuis moins de dix ans dès lors qu'il a été régulièrement édifié et dans la mesure où la reconstruction n'est pas de nature à menacer la sécurité des occupants, conformément aux articles L 111-2 et L 111-3 du code de l'urbanisme.

3.4 Les ouvrages et constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics sous réserve d'une intégration satisfaisante (bassin rétention, transformateur EDF, etc....).

3.5 Pour les édifices visés au plan présentant un intérêt patrimonial et identifiés au titre de l'article L.123.1.5.7° du code de l'Urbanisme, sont interdites les démolitions, sauf celles ayant fait l'objet d'une demande d'autorisation de démolir.

3.6 Pour les espaces agricoles visés au plan présentant un intérêt paysager et écologique, identifiés au titre de l'article L.123.1.5.7° du Code de l'Urbanisme, sont interdites les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole. Ces espaces représentent les coupures d'urbanisation entre les hameaux de l'Ouest de la RD 940, repérés dans le SCoT LHPCE, conformément aux directives de la Directive Territoriale d'Aménagement.

***Sauf à lever le risque, dans les périmètres de précaution définis autour d'indices de cavités souterraines figurés aux plans de découpage en zones, ne sont autorisés que :***

- les installations d'intérêt général et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et des équipements collectifs ;
- les aménagements d'espaces libres ;
- à condition de ne pas créer de logement supplémentaire et que les travaux ne conduisent pas à un accroissement important de l'occupation humaine :
  - . les modifications, l'extension mesurée des constructions existantes dans la limite de 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher (limitées à 1 fois à compter de l'approbation du présent règlement), transformations à d'autres usages des constructions et installations existantes,
  - . les travaux nécessaires à l'adaptation des constructions existantes aux normes d'hygiène ou de confort,
  - . les constructions annexes aux logements ou installations existantes, jointives ou non (abri de jardin, garage, véranda, terrasse, ... ) ;
  - . les ouvrages de régulation des eaux pluviales et les aménagements liés à la lutte contre les inondations.

***Dans les secteurs soumis au Plan d'Exposition au Bruit, les constructions ou installations autorisées doivent, en plus, répondre aux conditions cumulatives suivantes :***

- elles ne doivent pas constituer un lotissement ou un groupement d'habitations,
- leur desserte doit être assurée à partir des équipements publics existants, sans nécessiter le renforcement de ceux-ci,
- elles ne doivent entraîner qu'un faible accroissement de la capacité d'accueil d'habitants ou d'usagers exposés aux nuisances des bruits de l'aérodrome,
- elles doivent respecter les normes d'isolation acoustique.

***Dans les espaces présentant des risques de ruissellements ou d'inondations*** les prescriptions du Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI) seront appliquées.

### **ARTICLE A3 - ACCES ET VOIRIE**

#### **1 DISPOSITIONS CONCERNANT LES ACCES :**

- 1.1 Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès sur une voie publique ou privée, dont les caractéristiques répondent à leur destination et satisfont aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ...
- 1.2 Chaque terrain ne peut disposer que d'un seul accès charretier. Cependant, des accès supplémentaires peuvent être autorisés si la nature ou l'importance du projet le justifier, sous réserve de ne pas apporter de gêne particulière sur la voie publique.
- 1.3 La disposition et l'aménagement des accès doivent assurer la sécurité des usagers conformément aux articles R 111-5 et R 111-6 du Code de l'Urbanisme.
- 1.4 Les accès d'un établissement, d'une installation ou d'une construction sur des voies publiques doivent être aménagés de telle manière que la visibilité soit assurée de part et d'autre de l'accès, sur une distance de 50 mètres à partir du point de cet axe situé à 3,00 m en retrait de la limite de la voie de façon à éviter tout danger pour la circulation générale.
- 1.5 Les sorties de véhicules en contrebas des voies d'accès doivent être aménagées de telle façon qu'il soit réservé une aire horizontale de 5 m de profondeur entre l'alignement et le sommet de la rampe d'accès.
- 1.6 Les créations d'entrées charretières seront conformes aux règlements graphiques figurant en page 80 du présent règlement.
- 1.7 Le long de la RD 31, les accès sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie. Sur ces voies, les accès sont limités à un seul par propriété, cet accès devant être utilisé pour toute nouvelle parcelle issue d'une division de propriété.

#### **2 DISPOSITIONS CONCERNANT LA VOIRIE :**

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès sur une voie publique ou privée, dont les caractéristiques répondent à leur destination et satisfont aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ...

Lorsque la nature ou l'importance du projet l'exige, les voies en impasse doivent comporter une ou plusieurs surlargeurs (principalement dans leur partie terminale) pour permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

## **ARTICLE A4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Toute construction ou installation qui le nécessite, doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement des eaux usées, en respectant ses caractéristiques.

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par des canalisations souterraines.

En l'absence de réseau, toute construction ou installation nouvelle le nécessitant doit intégrer un système d'assainissement non collectif en rapport avec l'aptitude des sols, conformément à la réglementation générale en vigueur et au Schéma d'Assainissement de la commune.

L'évacuation des eaux usées et effluents non traités dans les fossés ou les égouts pluviaux est interdite.

Les effluents des bâtiments agricoles devront être collectés et récupérés.

### **1. Assainissement pluvial :**

- Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales dans le milieu récepteur (réseaux, fossés, cours d'eau...), et ne devront en aucun cas modifier l'exutoire des eaux pluviales (sauf justification par une étude réalisée sur l'impact de la modification), augmenter leur débit, ni altérer leur qualité.

Le rejet des eaux pluviales doit se faire, autant que possible, à l'intérieur du terrain (articles 640 et suivants du Code Civil).

- Dans les secteurs desservis par un réseau d'assainissement pluvial, toute construction ou installation doit être accordée au réseau collectif.
- Dans les secteurs non desservis en assainissement pluvial, ou dont les collecteurs existants n'ont pas de capacité suffisante, des mesures devront être prises pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales de ruissellement des parcelles.  
Le débit des eaux pluviales de ruissellement sortant de la parcelle aménagée ne doit pas être supérieur au débit des eaux pluviales de ruissellement du terrain avant son aménagement.

- Les opérations d'urbanisme visant à restructurer un habitat existant, à créer de nouvelles habitations, ou à aménager des espaces existants, lorsqu'elles s'appliquent à des opérations portant sur des terrains de surfaces supérieures à 1000 m<sup>2</sup> devront réguler les débits d'eau pluviale restitués vers le domaine public ou le domaine aquatique naturel. Le débit des eaux pluviales de ruissellement sortant de la parcelle aménagée devra être adapté aux conditions hydrauliques des ouvrages aval.
- Les rejets maximums tolérés seront limités à 10l/s/ha de surface imperméable équivalente. Cette précision nécessite la réalisation d'un bassin de retenue d'un volume équivalent à 300 m<sup>3</sup> par hectare de surface équivalente. Il pourra être mis en œuvre des solutions alternatives d'efficacité équivalente.
- Les objectifs de qualité des rejets dans le milieu naturel seront imposés par les autorités responsables de la police de l'eau. Ceux sur le domaine public seront

conformes à la réglementation en vigueur (règlement sanitaire départemental, règlement d'assainissement).

- Lors de la construction d'une nouvelle habitation ou d'un bâtiment agricole d'une emprise au sol de plus de 200 m<sup>2</sup>, il devra être aménagé une citerne soit enterrée, soit intégrée à la construction, d'une capacité d'au moins 3m<sup>3</sup> pour récupérer les eaux pluviales ou elles devront être dirigées vers une mare ou un bassin.

## **2. Défense incendie**

Les mares devront être sauvegardées et entretenues afin de constituer des réserves d'eau pour la défense incendie en plus de leur rôle d'assainissement pluvial.

## **3. Réseaux divers**

Les lignes de distribution d'électricité, de gaz, d'éclairage public, de télécommunications et de fluides divers doivent être raccordées par souterrains, sauf adaptations dans le cas de lignes aériennes existantes.

### **ARTICLE A5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Pas de prescription

### **ARTICLE A6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

Toute construction ou installation nouvelle doit être implantée à une distance au moins égale à :

- **75 m** de l'axe de la RD 940, sauf en Ah, si un bâti existant fait écran,
- **10 m** de l'alignement des autres voies, à l'exception des garages et annexes non professionnels, pour lesquels cette distance est ramenée à 5 m.

Pour les aménagements et extensions d'un bâtiment d'habitation ou d'activité existant, ou d'une annexe existante, ne respectant pas les règles ci-dessus, des implantations autres peuvent être autorisées :

- soit sans aggravation de la non-conformité,
- soit pour tenir compte du bâti existant le long de la voie sur la même rive,
- soit pour tenir compte de la configuration de la parcelle, des conditions topographiques ou de circulation.

### **ARTICLE A7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions ou installations devront s'implanter, par rapport aux limites séparatives, à une distance au moins égale à la moitié de leur hauteur et jamais inférieure à 5 m.

Des adaptations à cette règle peuvent être admises en cas d'agrandissement des constructions existantes, pour des motifs techniques nécessités par le fonctionnement des installations agricoles.

Dans le cas d'annexes de moins de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et de moins de 2,25 m de hauteur à l'égout de toiture, cette distance est ramenée à 1 m minimum.

Pour les aménagements et extensions d'un bâtiment d'habitation ou d'activité existant, ou d'une annexe existante, ne respectant pas les règles ci-dessus, des implantations autres peuvent être autorisées :

- soit sans aggravation de la non-conformité,
- soit pour tenir compte de la configuration de la parcelle, des conditions topographiques ou de circulation.

#### **ARTICLE A8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Dans le cas d'un lotissement, les constructions principales devront s'implanter à 10m les unes des autres.

#### **ARTICLE A9 - EMPRISE AU SOL**

##### **Dans la zone Ah :**

##### **Pour les nouvelles constructions :**

L'ensemble des projections au sol des divers niveaux des constructions, y compris leurs annexes, ne doit pas excéder 15 % de la superficie totale du terrain.

##### **Pour les constructions existantes à la date d'approbation de la modification n°5 du PLU :**

L'ensemble des projections au sol des divers niveaux des constructions, y compris leurs annexes, ne doit pas excéder 25 % de la superficie totale du terrain. En sus des 25%, il est autorisé 20m<sup>2</sup> supplémentaires pour des extensions ou des annexes, dans la limite de 1 fois à compter de la date d'approbation de la modification n°5 du PLU.

Il n'est pas fixé d'emprise au sol pour les bâtiments techniques agricoles, ainsi que pour les piscines.

##### **Dans la zone A :**

Il n'est pas fixé d'emprise au sol

#### **ARTICLE A10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

1. Dans les secteurs soumis au Plan d'Exposition au Bruit, la hauteur de toute construction doit respecter les servitudes aéronautiques.
2. La hauteur de toute construction ne devra pas excéder un rez-de-chaussée plus un comble aménageable ni 3,50m à l'égout de toiture ou à l'acrotère. Pour des éléments secondaires de la construction, la hauteur à l'égout de toiture ne devra pas excéder 4,50m.
3. La hauteur maximale est portée à 9 m à l'égout de toiture ou à l'acrotère pour les bâtiments à usage agricole.

4. Des adaptations à cette règle peuvent être admises pour les installations à caractère technique nécessaires au fonctionnement des établissements autorisés dans la zone.
5. En cas de topographie mouvementée, la hauteur sera mesurée au milieu de la façade ayant vue sur la rue et par rapport au terrain naturel. Les constructions devront être conçues pour s'adapter à la topographie.
6. Dans le cas d'une extension d'un bâtiment d'habitation ou d'activité existant, ou d'une annexe existante, ne respectant pas les règles ci-dessus, des hauteurs autres peuvent être autorisées sans aggravation de la non-conformité.

### **ARTICLE A11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

Les constructions et installations, de quelque nature qu'elles soient, doivent respecter le cadre créé par les bâtiments existants, l'environnement végétal et le site, et tendre à le valoriser.

Les architectures contemporaines de qualité s'intégrant bien à l'environnement sont admises.

#### **Matériaux et couleurs :**

Les façades tout comme les clôtures, y compris celles sur limites séparatives, doivent présenter un état de parfait achèvement excluant tout emploi de matériaux d'aspect médiocre et non fini.

#### **1. Les façades :**

- **Les façades** devront, par leur tonalité et leur couleur, s'intégrer dans le contexte ; Le blanc est proscrit. Les teintes beiges, sable, et autres teintes s'inspirant de la couleur des matériaux traditionnels du Pays de Caux seront à privilégier.
- **La dalle du rez-de-chaussée** ne devra pas dépasser 0,70 m en moyenne par rapport au terrain naturel.
- **Les débords de toit** en égout de toiture et en rive sont obligatoires et d'un minimum de 0,40 m pour les habitations et annexes de plus de 20m<sup>2</sup>, jointives ou non, sauf dans le cas d'une conception architecturale contemporaine de qualité et sauf pour les toitures terrasses et les essentages.

#### **2. Les toitures :**

- Les toitures seront réalisées en matériaux de tonalités ardoise, chaume ou tuiles brunes, sauf en cas d'extension des bâtiments existants et de leurs annexes.

De plus, dans le secteur Ah :

- Pour le volume principal de la construction et les annexes non jointives, les toitures courbes sont interdites.
- Les toitures devront présenter deux longs pans principaux.
- Les croupes sont autorisées.
- Les toitures pyramidales sont interdites sur la partie principale de la construction.

- Les pentes de toit doivent être comprises entre 35° et 60° pour le volume principal de la construction et les annexes non jointives. Cette disposition ne s'applique pas pour les extensions de faible importance.
- La tonalité des toitures existantes non-conformes pourra évoluer sans aggravation de la non-conformité.

### 3. **Les clôtures :**

- Les clôtures sur rue pourront être supprimées. En cas de maintien, le soubassement en matériau opaque n'excèdera pas 0.60 m sauf pour la réalisation d'un muret technique d'encastrement des boîtes aux lettres et des coffrets de raccordement. Il pourra être surmonté d'un système à clairevoie et habillé d'une haie vive.
- Dans le cas de nouvelle installation, la clôture sera implantée en recul afin de prévoir le stationnement d'au moins un véhicule.
- La hauteur totale n'excèdera pas 1,80 m.
- Cette règle de hauteur ne s'applique pas autour des équipements publics, et le long des voies bruyantes nécessitant des clôtures plus hautes pour des raisons de sécurité ou de fonctionnement, et pour des raisons de bruit. Dans ce cas, la hauteur totale n'excèdera pas 2,20m
- Les clôtures sur limites séparatives seront limitées à 2m.

### 4. **Intégration des installations et édifices techniques**

- Les antennes doivent être, dans la mesure du possible, communes pour un même bâtiment et placées à l'intérieur des constructions ou de façon à ne pas faire saillie du volume bâti.  
Le cas échéant, elles doivent être intégrées par tous moyens adaptés de manière à en réduire l'impact, notamment lorsqu'elles sont vues depuis les voies ou les espaces publics.
- Les coffrets et câbles extérieurs nécessaires à la distribution et au fonctionnement des réseaux, ainsi que les boîtes à lettres doivent être soit encastrés, soit intégrés en harmonie avec la façade du bâtiment ou du mur de clôture.
- Les dispositifs de récupération valorisant l'utilisation des eaux pluviales doivent être soit enterrés, soit intégrés à la construction.
- Le cas échéant, ces installations doivent être intégrées par tous moyens adaptés de manière à en réduire l'impact, notamment afin qu'elles soient rendues le moins visible depuis les voies ou les espaces publics.
- Les locaux pour le stockage des ordures ménagères doivent être intégrés à la construction ou faire l'objet d'un traitement harmonisé avec la façade du bâtiment.

### 5. **Sont interdits :**

- tout pastiche d'une architecture archaïque ou traditionnelle étrangère à la région,
- les matériaux ou les enduits imitant des matériaux d'aspect médiocre,
- les garages en sous-sols, sauf dans le cas où la cote altimétrique du plancher du garage est supérieure au niveau de la chaussée et permet une évacuation naturelle des eaux pluviales,
- Les toitures monopentes et les toitures terrasses, sauf pour les bâtiments accolés à la construction principale.

### **ARTICLE A12 - STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules doit être assuré en-dehors des voies publiques en nombre suffisant.

Les aires de stationnement, seront réalisées sur le terrain de la construction, en fonction des caractéristiques propres à chaque établissement, compte-tenu notamment de leur surface de plancher, de la nature des activités exercées, du nombre de personnes pouvant être reçues, de l'effectif du personnel, du nombre des véhicules de service.

### **ARTICLE A13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES**

#### ***Obligation de planter***

1. Les plantations et les haies végétales doivent être constituées d'espèces d'essences locales.
2. Les alignements d'arbres de grand développement sur talus dit fossés (qui sont les espaces plantés traditionnels de la région) devront être obligatoirement sauvegardés, entretenus, rénovés et aménagés, compte tenu de leur rôle de coupe-vent nécessaire au maintien du micro-climat favorable à l'agriculture.

En cas de coupe, nécessaire à l'exploitation normale de ces arbres, de nouvelles plantations d'essences analogues devront avoir lieu dans un délai maximum de 2 ans.

3. Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement, doivent être plantées et recevoir un traitement paysager. Elles ne peuvent être occupées par des dépôts même à titre provisoire.
4. Les arbres ne pouvant être conservés en-dehors de l'aire de l'implantation des bâtiments seront impérativement remplacés par des arbres de même type en particulier, en ce qui concerne les arbres de haut-jet. Les constructions individuelles devront s'accompagner obligatoirement d'un arbre pour chaque portion de parcelle de 400 m<sup>2</sup>.
5. Les terrains pour l'accueil des campeurs et le stationnement des caravanes devront être plantés d'arbres de haute tige, ainsi que d'arbustes intégrant ces installations dans le site, à raison d'au moins 2 arbres de haut jet par emplacement.

#### ***Espaces boisés classés***

Les espaces boisés classés figurant au plan soumis aux dispositions des articles L.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

### **ARTICLE A14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de COS pour la zone A.

## TITRE 5

# DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

---

**La zone N** comporte plusieurs secteurs, suivant leur degré de constructibilité ou de protection.

- **La zone N** stricte correspond à L'espace aéroportuaire dans laquelle, seules les activités aéroportuaires et agricoles sont tolérées.

- **La zone Nh** correspond à des espaces habités de l'espace aéroportuaire dans laquelle, des adaptations aux constructions existantes et les activités agricoles sont tolérées.

- **Le secteur NI** représente les espaces remarquables du littoral se confondant avec la ZNIEFF de type 2.

- **Le secteur Nla** et **Na** représente les activités maritimes de l'association Aquacaux.

- **Le secteur Ng** représente l'espace du terrain de golf, non constructible depuis l'approbation du PLU.

- **Le secteur Ngh** représente les espaces déjà bâtis autour du terrain de golf.

## **ARTICLE N1 – TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL, INTERDITS**

1. Les constructions de toute nature sauf celles visées à l'article N2.
2. - Les affouillements et exhaussements des sols, sauf ceux visés à l'article N2
  - Le comblement des mares existantes

## **ARTICLE N2 – TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A CONDITIONS SPECIALES**

### **1- Rappels :**

- 1.1 Les constructions, installations et travaux divers sont soumis à permis de construire, permis d'aménager ou déclaration préalable, conformément aux articles L 421-1 et suivants et R 421-1 et suivants du code de l'urbanisme.
- 1.2 L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable, conformément à l'article R 421-12 d) du code de l'urbanisme.

### **2- Sont autorisées sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :**

#### **2.1 Dans le secteur N :**

- Les aménagements, installations, travaux ayant pour objet la conservation et la protection des espaces naturels,
- Les aménagements, installations, travaux nécessaires à l'entretien, au fonctionnement ou à l'extension des infrastructures routières ou aéroportuaires existantes, à condition que toute précaution soit prise pour préserver au mieux les milieux naturels.
- L'amélioration et l'agrandissement des bâtiments ou installations existants, ainsi que les annexes jointives ou non, dans la limite de 25 % des surfaces de plancher existantes, à condition de respecter un aspect extérieur en harmonie avec les constructions existantes, sans création de nouveau logement.
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli suite à un sinistre, depuis moins de dix ans dès lors qu'il a été régulièrement édifié et dans la mesure où la reconstruction n'est pas de nature à menacer la sécurité des occupants, conformément aux articles L 111-2 et L 111-3 du code de l'urbanisme.
- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole.

#### **2.2 Dans le secteur Nh :**

- L'amélioration et l'agrandissement des bâtiments ou installations existants, ainsi que les annexes jointives ou non, dans la limite de 25 % des surfaces de plancher existantes, à condition de respecter un aspect extérieur en harmonie avec les constructions existantes, sans création de nouveau logement.
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli suite à un sinistre, depuis moins de dix ans dès lors qu'il a été régulièrement édifié et dans la mesure où la reconstruction n'est pas de nature à menacer la sécurité des occupants, conformément aux articles L 111-2 et L 111-3 du code de l'urbanisme.
- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole.

**2.3 Dans le secteur Nhg :**

- Les constructions unifamiliales à usage d'habitation, annexes, piscine et le changement de destination des constructions existantes en hébergement hôtelier, bureau ou artisanat, sous réserve qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou des nuisances notamment sonores ou olfactives.

**2.4 Dans le secteur Ng :**

- L'amélioration et l'agrandissement des bâtiments ou installations existants, ainsi que les annexes jointives ou non, dans la limite de 25 % des surfaces de plancher existantes, à condition de respecter un aspect extérieur en harmonie avec les constructions existantes, sans création de nouveau logement.
- les équipements sportifs ou de loisirs, ainsi que les constructions, installations et travaux qui leur sont liés,

**2.5 Dans le secteur NI :**

- Les aménagements légers décrits à l'article R.146-2 du Code de l'Urbanisme dans les conditions définies à ce même article, après enquête publique dans les cas décrits par le décret n° 85-453 du 23 Avril 1985.
- La réalisation de travaux ayant pour objet la conservation ou la protection de ces espaces ou milieux, après enquête publique.

**2.6 Dans le secteur Nla :**

Sont autorisées les changements de destination des bâtiments et installations existant, en destinations qui ont un lien avec les activités maritimes ou agricoles.

**2.7 Dans le secteur Na :**

Sont autorisés les changements de destination des bâtiments existants, en destinations qui ont un lien avec les activités maritimes ou agricoles, ainsi que l'extension mesurée dans la limite de 25% de ces bâtiments.

2.8 Pour les édifices visés au plan présentant un intérêt patrimonial et identifiés au titre de l'article L.123.1.7 du code de l'Urbanisme, sont interdites les démolitions, sauf celles ayant fait l'objet d'une demande d'autorisation de démolir.

***Dans les espaces concernés par le risque d'éboulement de falaise (risque faible, moyen ou fort) :***

- Les modifications et les extensions mesurées des habitations ou activités existantes, sans création de logement supplémentaire, ainsi que les constructions annexes aux logements existants, jointives ou non (garage, abri de jardin, ...), à condition que ces aménagements ne soient pas réalisés en direction de la falaise.
- Les aménagements et travaux ayant pour objet de sécuriser les constructions.

***Dans les périmètres de précaution définis autour d'indices de cavités souterraines figurés aux plans de découpage en zones, sont autorisés :***

- les installations d'intérêt général et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et des équipements collectifs ;
- les aménagements d'espaces libres ;

- à condition de ne pas créer de logement supplémentaire et que les travaux ne conduisent pas à un accroissement important de l'occupation humaine :
  - . les modifications, l'extension mesurée des constructions existantes dans la limite de 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher (limitées à 1 fois à compter de l'approbation du présent règlement), transformations à d'autres usages des constructions et installations existantes,
  - . les travaux nécessaires à l'adaptation des constructions existantes aux normes d'hygiène ou de confort,
  - . les constructions annexes aux logements ou installations existantes, jointives ou non (abri de jardin, garage, véranda, terrasse, ...)
- les ouvrages de régulation des eaux pluviales et les aménagements liés à la lutte contre les inondations.

***Dans les secteurs soumis au Plan d'Exposition au Bruit, les constructions ou installations autorisées doivent, en plus, répondre aux conditions cumulatives suivantes :***

- elles ne doivent pas constituer un lotissement ou un groupement d'habitations,
- leur desserte doit être assurée à partir des équipements publics existants, sans nécessiter le renforcement de ceux-ci,
- elles ne doivent entraîner qu'un faible accroissement de la capacité d'accueil d'habitants ou d'usagers exposés aux nuisances des bruits de l'aérodrome,
- elles doivent respecter les normes d'isolation acoustique.

***Dans les espaces présentant des risques de ruissellements ou d'inondations*** les prescriptions du Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI) seront appliquées.

### ***ARTICLE N3 – ACCES ET VOIRIE***

---

#### **1 DISPOSITIONS CONCERNANT LES ACCES :**

- 1.1 Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès sur une voie publique ou privée, dont les caractéristiques répondent à leur destination et satisfont aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ...
- 1.2 Chaque terrain ne peut disposer que d'un seul accès charretier. Cependant, des accès supplémentaires peuvent être autorisés si la nature ou l'importance du projet le justifier, sous réserve de ne pas apporter de gêne particulière sur la voie publique.
- 1.3 - Les créations d'entrées charretières seront conformes aux règlements graphiques figurant en page 80 du présent règlement.
- 1.4 La disposition et l'aménagement des accès doivent assurer la sécurité des usagers conformément aux articles R 111-5 et R 111-6 du Code de l'Urbanisme.
- 1.5 Le long de la RD 940, les accès sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie. Sur ces voies, les accès sont limités à un seul par propriété, cet accès devant être utilisé pour toute nouvelle parcelle issue d'une division de propriété.

## 2 DISPOSITIONS CONCERNANT LA VOIRIE :

2.1 Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès sur une voie publique ou privée, dont les caractéristiques répondent à leur destination et satisfont aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ...

2.2 Lorsque la nature ou l'importance du projet l'exige, les voies en impasse doivent comporter une ou plusieurs surlargeurs (principalement dans leur partie terminale) pour permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

## **ARTICLE N4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

---

### 1. **Alimentation en eau**

Toute construction ou installation qui le nécessite, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

### 2. **Assainissement des eaux usées**

Toute construction ou installation qui le nécessite, doit être raccordée par des canalisations souterraines aux réseaux collectifs d'assainissement des eaux usées, en respectant ces caractéristiques.

En l'absence de réseau, toute construction ou installation nouvelle le nécessitant doit intégrer un système d'assainissement non collectif en rapport avec l'aptitude des sols, conformément à la réglementation générale en vigueur (Arrêté Interministériel du 6 Mai 1996, DTU 64-1) et au Schéma d'Assainissement de la commune.

L'évacuation des eaux usées et effluents non traités dans les fossés ou les égouts pluviaux est interdite.

Les effluents des bâtiments agricoles devront être collectés et récupérés.

### 3. **Assainissement des eaux pluviales** :

- Des mesures devront être prises pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales de ruissellement des parcelles.
- Le débit des eaux pluviales de ruissellement sortant de la parcelle aménagée ne doit pas être supérieur au débit des eaux pluviales de ruissellement du terrain avant son aménagement.
- Les projets d'aménagement concernés par un cheminement de ruissellement ou un risque d'inondation doivent préciser les mesures d'adaptation appropriées au regard de ces risques.
- Le libre écoulement des eaux pluviales doit être respecté.
- Lors de la construction d'une nouvelle habitation ou d'un bâtiment agricole d'une emprise au sol de plus de 200 m<sup>2</sup>, il devra être aménagé une citerne soit enterrée, soit intégrée à la construction, d'une capacité d'au moins 3m<sup>3</sup> pour récupérer les eaux pluviales ou elles devront être dirigées vers une mare ou un bassin.

### 4. **Défense incendie**

Les mares devront être sauvegardées et entretenues afin de constituer des réserves d'eau pour la défense incendie en plus de leur rôle d'assainissement pluvial.

#### **ARTICLE N5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

---

Pas de prescription

#### **ARTICLE N6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

---

Toute construction ou installation nouvelle doit être implantée à une distance au moins égale à 10 m de l'alignement des autres voies, à l'exception des garages et annexes non professionnels, pour lesquels cette distance est ramenée à 5 m.

Pour les aménagements et extensions d'un bâtiment d'habitation ou d'activité existant, ou d'une annexe existante, ne respectant pas les règles ci-dessus, des implantations autres peuvent être autorisées :

- soit sans aggravation de la non-conformité,
- soit pour tenir compte du bâti existant le long de la voie sur la même rive,
- soit pour tenir compte de la configuration de la parcelle, des conditions topographiques ou de circulation.

#### **ARTICLE N7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

---

Les constructions ou installations devront s'implanter, par rapport aux limites séparatives, à une distance au moins égale à la moitié de leur hauteur et jamais inférieure à 5 m.

Dans le cas d'annexes de moins de 25 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et de moins de 2,25 m de hauteur à l'égout de toiture, cette distance est ramenée à 1 m minimum.

Pour les aménagements et extensions d'un bâtiment d'habitation ou d'activité existant, ou d'une annexe existante, ne respectant pas les règles ci-dessus, des implantations autres peuvent être autorisées :

- soit sans aggravation de la non-conformité,
- soit pour tenir compte de la configuration de la parcelle, des conditions topographiques ou de circulation.

#### **ARTICLE N8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

---

Dans le cas d'un lotissement, les constructions principales devront s'implanter à 10m les unes des autres.

### **ARTICLE N9 – EMPRISE AU SOL**

---

Pour les constructions à usage d'habitation, l'ensemble des projections au sol des divers niveaux des constructions y compris leurs annexes ne doit pas excéder :

- 15 % de la superficie totale de la parcelle **en Nhg**.

La superficie des constructions enterrées ou semi-enterrées n'est pas prise en compte pour l'application du présent article, à condition que leur dalle de couverture soit aménagée en espace vert ou de détente.

Il n'est pas fixé d'emprise au sol pour les bâtiments techniques agricoles.

### **ARTICLE N10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

---

1. Dans les secteurs soumis au Plan d'Exposition au Bruit, la hauteur de toute construction doit respecter les servitudes aéronautiques.
2. La hauteur de toute construction ne devra pas excéder un rez-de-chaussée plus un comble aménageable ni 3,50m à l'égout de toiture ou à l'acrotère. Pour des éléments secondaires de la construction, la hauteur à l'égout de toiture ne devra pas excéder 4,50m.
3. La hauteur maximale est portée à 9 m à l'égout de toiture ou à l'acrotère pour les bâtiments à usage agricole.
4. Des adaptations à cette règle peuvent être admises pour les installations à caractère technique nécessaires au fonctionnement des établissements autorisés dans la zone.
5. En cas de topographie mouvementée, la hauteur sera mesurée au milieu de la façade ayant vue sur la rue et par rapport au terrain naturel. Les constructions devront être conçues pour s'adapter à la topographie.
6. Dans le cas d'une extension d'un bâtiment d'habitation ou d'activité existant, ou d'une annexe existante, ne respectant pas les règles ci-dessus, des hauteurs autres peuvent être autorisées sans aggravation de la non-conformité.

### **ARTICLE N11 – ASPECT EXTERIEUR**

---

Les constructions et installations, de quelque nature qu'elles soient, doivent respecter le cadre créé par les bâtiments existants, l'environnement végétal et le site, et tendre à le valoriser.

Les architectures contemporaines de qualité s'intégrant bien à l'environnement sont admises.

#### **Matériaux et couleurs :**

Les façades tout comme les clôtures, y compris celles sur limites séparatives, doivent présenter un état de parfait achèvement excluant tout emploi de matériaux d'aspect médiocre et non fini.

1. **Les façades :**

- **Les façades** devront, par leur tonalité et leur couleur, s'intégrer dans le contexte ; Le blanc est proscrit. Les teintes beiges, sable, et autres teintes s'inspirant de la couleur des matériaux traditionnels du Pays de Caux seront à privilégier.
- **La dalle du rez-de-chaussée** ne devra pas dépasser 0,70 m en moyenne par rapport au terrain naturel.
- **Les débords de toit** en égout de toiture et en rive sont obligatoires et d'un minimum de 0,40 m pour les habitations et annexes de plus de 20m<sup>2</sup>, jointives ou non, sauf dans le cas d'une conception architecturale contemporaine de qualité et sauf pour les toitures terrasses et les essentages.

2. **Les toitures :**

- Les toitures seront réalisées en matériaux de tonalités ardoise, chaume ou tuiles brunes, sauf en cas d'extension des bâtiments existants et de leurs annexes.

De plus, dans le secteur Nhg :

- Pour le volume principal de la construction et les annexes non jointives, les toitures courbes sont interdites.
- Les toitures devront présenter deux longs pans principaux.
- Les croupes sont autorisées.
- Les toitures pyramidales sont interdites sur la partie principale de la construction.
- Les pentes de toit doivent être comprises entre 35° et 60° pour le volume principal de la construction et les annexes non jointives. Cette disposition ne s'applique pas pour les extensions de faible importance.
- La tonalité des toitures existantes non-conformes pourra évoluer sans aggravation de la non-conformité.

3. **Les clôtures :**

- Les clôtures sur rue pourront être supprimées. En cas de maintien, le soubassement en matériau opaque n'excèdera pas 0.60 m sauf pour la réalisation d'un muret technique d'encastrement des boîtes aux lettres et des coffrets de raccordement. Il pourra être surmonté d'un système à clairevoie et habillé d'une haie vive.
- Dans le cas de nouvelle installation, la clôture sera implantée en recul afin de prévoir le stationnement d'au moins un véhicule.
- La hauteur totale n'excèdera pas 1,80 m.
- Cette règle de hauteur ne s'applique pas autour des équipements publics, et le long des voies bruyantes nécessitant des clôtures plus hautes pour des raisons de sécurité ou de fonctionnement, et pour des raisons de bruit. Dans ce cas, la hauteur totale n'excèdera pas 2,20m
- Les clôtures sur limites séparatives seront limitées à 2m.

4. **Intégration des installations et édifices techniques**

- Les antennes doivent être, dans la mesure du possible, communes pour un même bâtiment et placées à l'intérieur des constructions ou de façon à ne pas faire saillie du volume bâti.

Le cas échéant, elles doivent être intégrées par tous moyens adaptés de manière à en réduire l'impact, notamment lorsqu'elles sont vues depuis les voies ou les espaces publics.

- Les coffrets et câbles extérieurs nécessaires à la distribution et au fonctionnement des réseaux, ainsi que les boîtes à lettres doivent être soit encastrés, soit intégrés en harmonie avec la façade du bâtiment ou du mur de clôture.
- Les dispositifs de récupération valorisant l'utilisation des eaux pluviales doivent être soit enterrés, soit intégrés à la construction.
- Le cas échéant, ces installations doivent être intégrées par tous moyens adaptés de manière à en réduire l'impact, notamment afin qu'elles soient rendues le moins visible depuis les voies ou les espaces publics.
- Les locaux pour le stockage des ordures ménagères doivent être intégrés à la construction ou faire l'objet d'un traitement harmonisé avec la façade du bâtiment.

**5. Sont interdits :**

- tout pastiche d'une architecture archaïque ou traditionnelle étrangère à la région,
- les matériaux ou les enduits imitant des matériaux d'aspect médiocre,
- les garages en sous-sols, sauf dans le cas où la cote altimétrique du plancher du garage est supérieure au niveau de la chaussée et permet une évacuation naturelle des eaux pluviales,
- Les toitures monopentes et les toitures terrasses, sauf pour les bâtiments accolés à la construction principale.

**ARTICLE N12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES**

---

1. Le stationnement doit être assuré en dehors des voies publiques.
  - Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé 1 aire de stationnement par fraction de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher habitable, les logements de moins de 60 m<sup>2</sup> comptant pour une fraction.
  - Pour les constructions à usage d'hôtel, il est exigé une place de stationnement par chambre et une place de stationnement par 10 m<sup>2</sup> de surface de salle de restaurant/caféteria.
2. Pour les constructions à usage de bureau, il est exigé une aire de stationnement pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Dans le cas d'une impossibilité d'aménager sur le terrain de l'opération ou sur un terrain situé dans l'environnement immédiat du terrain d'assiette du projet le stationnement nécessaire, le constructeur peut s'affranchir de ces obligations par l'acquisition ou la concession de cet ou ces emplacements dans un parc privé existant ou en cours de réalisation.

## **ARTICLE N13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

---

### ***Obligation de planter***

1. Les plantations et les haies végétales doivent être constituées d'espèces d'essences locales.
2. Les alignements d'arbres de grand développement sur talus dit fossés (qui sont les espaces plantés traditionnels de la région) devront être obligatoirement sauvegardés, entretenus, rénovés et aménagés, compte tenu de leur rôle de coupe-vent nécessaire au maintien du micro-climat favorable à l'agriculture.  
En cas de coupe, nécessaire à l'exploitation normale de ces arbres, de nouvelles plantations d'essences analogues devront avoir lieu dans un délai maximum de 2 ans.
3. Les arbres ne pouvant pas être conservés en-dehors de l'aire d'implantation des bâtiments seront impérativement remplacés par des arbres de même type, en particulier en ce qui concerne les arbres de haut jet.
4. Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être traitées en espace vert d'alignement et ne peuvent être occupés par des dépôts, même à titre provisoire.

### ***Espaces boisés classés***

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

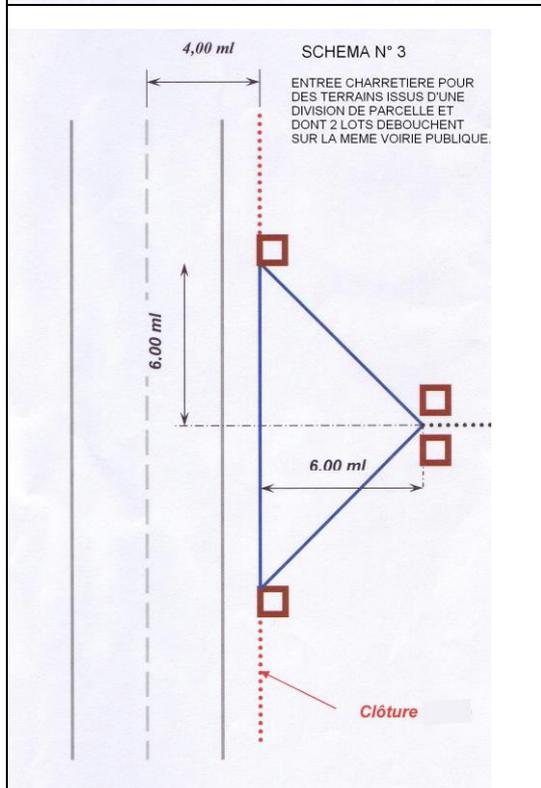
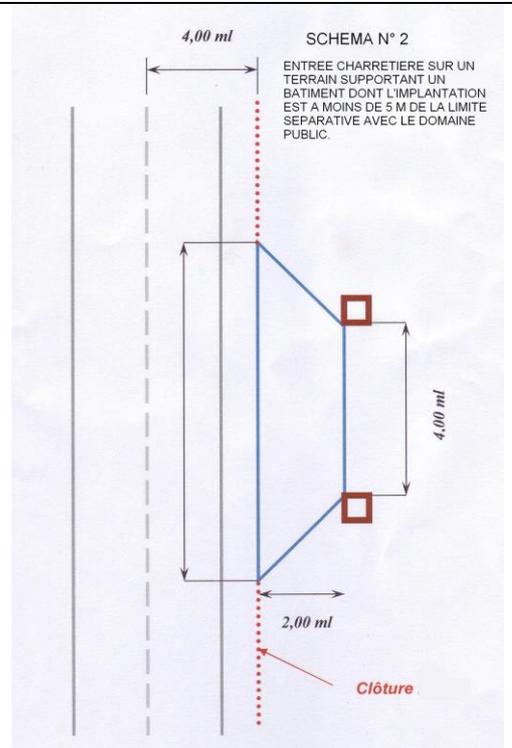
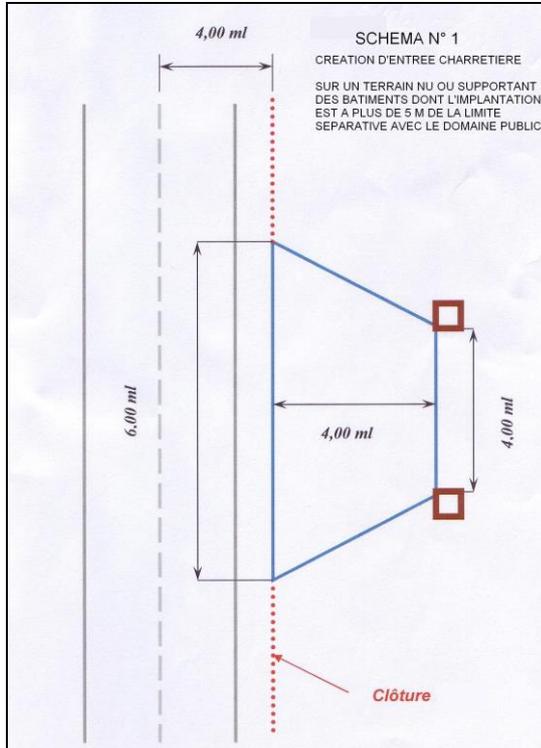
## **ARTICLE N14 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

---

Il n'est pas fixé de COS pour la zone N.

## REGLEMENT GRAPHIQUE

### ENTREES CHARRETIERES



## MODE D'EMPLOI

Si votre terrain est touché par un emplacement réservé pour une voie ou un ouvrage public, une installation d'intérêt général ou un espace vert :

- vous repérez, sur le plan n° 1, le numéro de référence de cette réserve,
- vous recherchez, dans le tableau ci-après, cette référence,
- ce tableau vous fournit la désignation de l'opération sur cette réserve et la collectivité ou le service public qui en a demandé l'inscription à ce Plan Local d'Urbanisme,
- ce tableau fournit également, à titre indicatif et sous réserve de consultation de la collectivité publique intéressée, la liste des parcelles touchées par cette réserve et sa surface,
- les opérations dont la désignation est accompagnée d'un astérisque motiveront ultérieurement la création de servitudes d'utilité publique.



Il est rappelé que le Code de l'Urbanisme dispose, notamment dans son article L.123-9 :

« Le propriétaire d'un terrain réservé par un Plan Local d'Urbanisme pour une voie ou un ouvrage public, une installation d'intérêt général ou un espace vert, peut, dès que le plan est opposable aux tiers, même si à cette date une décision de sursis à statuer lui ayant été opposée est en cours de validité, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel le terrain a été réservé qu'il soit procédé à son acquisition...

... La collectivité ou le service public au bénéfice duquel le terrain est réservé doit se prononcer dans un délai de 1 an à compter de la réception en mairie de la demande du propriétaire. En cas d'accord amiable, le prix d'acquisition doit être payé au plus tard deux ans à compter de la réception en mairie de cette demande... ».

## TABLEAU DES EMPLACEMENTS RESERVES

N° des emplac. Réservés	Désignation des équipements	Collectivité ou service public ayant demandé l'inscription	Parcelles touchées par la réserve	Surface approximative des emplacements réservés	Réalisé
1	Rocade Nord du Havre	Etat	Voir plan	113 500 m <sup>2</sup>	Oui
2	Aménagement de la RD 147	Département de Seine-Maritime	Voir plan	4 m environ de part et d'autre de la RD 147	Non
3	Elargissement de la voie routière en limite communale avec Montivilliers (à Saint-Barthélémy)	Commune d'Octeville-sur-Mer	Voir plan	550 m x 12 6 600 m <sup>2</sup> (y compris la voie actuelle)	Non
4	Déviation de la RD 31	Commune d'Octeville-sur-Mer	Voir plan	1 350 m x 50 m 67 500 m <sup>2</sup>	Oui
5	Création de liaison	Commune d'Octeville-sur-Mer	Voir plan	6 m de largeur	Non
6	Création de liaison douce (cyclable et piétonne)	Commune d'Octeville-sur-Mer	Voir plan	4 m de largeur	Non
7	Création de liaison douce (cyclable et piétonne)	Commune d'Octeville-sur-Mer	Voir plan	4 m de largeur	Non
8	Elargissement de la rue Michel Morin	Commune d'Octeville-sur-Mer	Voir plan	5 m de largeur	Non
9	Elargissement de la rue du Café Blanc	Commune d'Octeville-sur-Mer	Voir plan	De 1m à 1,5m	Non
10	Elargissement de la rue René Raas	Commune d'Octeville-sur-Mer	Voir plan	De 1,5m à 4m	Non
11	Elargissement du chemin du Tôt	Commune d'Octeville-sur-Mer	Voir plan	1m de part et d'autre du chemin du Tôt	Non