



PLUi Fécamp Caux Littoral agglomération

REGLEMENT

Pièce n°5.1

Vu pour être annexé à la délibération d'approbation du
Conseil Communautaire, en date du

La Présidente,



SOMMAIRE

<i>AVANT-PROPOS</i>	5
1. Mode d'emploi du document	6
2. Présentation des zones et secteurs du règlement	7
3. Les autres prescriptions du règlement	8
<i>DISPOSITIONS GENERALES</i>	10
1. Champ d'application du plan	11
2. Portée respective du règlement et des autres réglementations relatives à l'occupation des sols	12
3. Adaptations mineures aux règles et servitudes définies par le plan local d'urbanisme	15
4. Reconstruction à l'identique d'un bâtiment après sinistre	15
5. Dispositions applicables aux secteurs vulnérables aux inondations par ruissellement	15
6. Dispositions applicables aux secteurs concernés par un risque d'éboulement (falaises continentales et coteaux de Fécamp).....	18
7. Dispositions applicables aux secteurs concernés par la présence de cavités ou sa présomption	18
8. Dispositions applicables aux secteurs nécessitant une protection contre les nuisances industrielles	19
9. Dispositions applicables aux zones de danger de l'établissement industriel de Colleville	19
10. Dispositions applicables aux quartiers, ilots et voies dans lesquels doit être préservé ou développé la diversité commerciale	20
11. Dispositions applicables aux coupures d'urbanisation	22
12. Permis de démolir	22
13. Clôtures	24
14. Ravalement.....	25
15. Dispositions applicables aux systèmes de production d'énergie, de chaleur et de froid, aux systèmes de stockage de combustibles et d'eau	26
16. Camping - habitations légères de loisirs - résidences mobiles de loisirs - caravanes.....	26
17. Lexique.....	27
<i>ZONES URBAINES (U)</i>	34
Zone urbaine sans règlement (Usr).....	35
Zone urbaine à vocation d'activités (UA)	36
Zone urbaine destinée aux équipements d'intérêt collectif et de service public (UE)	44
Zone urbaine destinée à l'accueil des Gens du Voyage (Ug)	49
Zone urbaine de caractère patrimonial (UP).....	53
Zone urbaine à vocation résidentielle (UR)	64
Zone urbaine destinée aux équipements collectifs pour des usages sportifs et ludiques (US).....	73
Zone urbaine à vocation hôtelière et touristique (UT)	78
Zone urbaine à vocation mixte, au voisinage de la ville ancienne (UV)	83

<i>ZONES A URBANISER (AU)</i>	92
Zone à urbaniser à vocation mixte, compatible avec l'habitat (AU).....	93
Zone à urbaniser à vocation d'activités (AUA).....	101
Zone à urbaniser destinées aux équipements d'intérêt collectif et de service public (AUE)	107
Zone à urbaniser à vocation hoteliere et touristique (AUT)	112
Zone à urbaniser sans règlement (AU _{SR})	117
<i>ZONES AGRICOLES (A)</i>	118
Zone agricole (A)	119
Secteurs en zone agricole (A) de taille et de capacités limitées admettant des constructions (C).....	129
<i>ZONES NATURELLES (N)</i>	137
Zone naturelle et forestière (N)	138
Secteurs en zone naturelle (N) de taille et de capacités limitées admettant des constructions (C).....	145
Zone à dominante remarquable au sens de la loi Littoral (NR).....	153
<i>ANNEXES</i>	157
Annexe 1 / Prescriptions associées au périmètre du château d'Estouteville (Les Loges) identifié au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme	158



AVANT-PROPOS



1. MODE D'EMPLOI DU DOCUMENT

Le règlement du Plan Local d'Urbanisme est composé :

1. Le règlement des zones et secteurs (dont la définition est rappelée au chapitre suivant) et les prescriptions s'appliquant de manière générale ou localisée sur le territoire ;
2. La liste des emplacements réservés au titre des articles L151-38 et L151-41 du code de l'urbanisme ;
3. Le répertoire des bâtiments pouvant changer de destination en zones A et N, identifiés au titre de l'article R151-35 du code de l'urbanisme ;
4. D'un règlement graphique (zonage) composé de
 - a. 31 planches graphiques à l'échelle 1/5000 ;
 - b. 1 planche graphique à l'échelle 1/2500 sur Yport.

Avant de consulter la présente pièce, il est indispensable de consulter les planches graphiques (zonage) afin de déterminer la zone dans laquelle se localise le terrain du projet ainsi que les éventuelles prescriptions s'y appliquant.

Pour prendre connaissance de l'ensemble des règles qui s'applique au terrain du projet, la démarche est la suivante :

- Lecture des dispositions générales du règlement ;
- Lecture des dispositions applicables à la zone dans laquelle est située le terrain du projet ;
- En cas de mention au zonage, lecture de la liste des emplacements réservés (pièce 5.2) pour connaître le bénéficiaire de l'emplacement réservé pour au besoin exercer votre droit de délaissement conformément aux articles L152-2 et L230-3 du code de l'urbanisme.

Complémentaire, il est conseillé de prendre connaissance :

1. Des annexes du PLU (cf. pièces 6) contenant :
 - Les servitudes d'utilité publique qui peuvent s'ajouter ou se substituer aux dispositions du règlement, en particulier :
 - Le règlement du Plan de Prévention des Risques Naturels Valmont-Ganzeville ;
 - Le règlement du Site Patrimonial Remarquable de Fécamp.
 - Les périmètres et prescriptions d'isollements acoustique pour les secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres, suivant l'arrêté préfectoral du 27 mai 2016 ;
 - Les zonages et schémas des réseaux d'eau, d'assainissement.
 - Les Secteurs d'Information sur les Sols dans la communauté d'agglomération de Fécamp Caux Littoral, suivant l'arrêté en date du 29 janvier 2019.
 - Le périmètre à l'intérieur desquels s'applique le droit de préemption urbain défini par les articles L211-1 et suivants du code de l'urbanisme ;
 - Les périmètres à l'intérieur desquels s'appliquent le droit de préemption commercial défini par les articles L214-1 et suivants du code de l'urbanisme ;
 - Les périmètres à l'intérieur desquels s'appliquent le droit de préemption au titre des espaces naturels sensibles défini par l'article L113-14 du code de l'urbanisme ;
2. Des Orientations d'Aménagement et de Programmation (cf. pièce 4 du dossier) pouvant éventuellement s'appliquer au terrain du projet et avec lesquelles le projet devra être compatible.
3. Du rapport de présentation qui :
 - a. Explique et justifie les dispositions règlementaires du Plan Local d'Urbanisme (cf. tome 3 de la pièce 1 du dossier).
 - b. Présente des éléments d'information sur le risque de submersion.
4. Des Programmes d'Orientations et d'Actions « Mobilité » et « Habitat » qui présentent la politique de la collectivité en matière de déplacements et de transports et en matière d'accès au logement.

2 PRESENTATION DES ZONES ET SECTEURS DU REGLEMENT

Conformément à l'article L151-9 du code de l'urbanisme, « *le règlement délimite les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger* ». Le présent règlement prévoit :

■ 9 zones urbaines

Usr	Zone Urbaine (U) sans règlement	
UA	Zone Urbaine (U) à vocation d'Activités (A)	
	UAa	Secteur urbain à vocation d'activités artisanales (a) et de services
	UAc	Secteur urbain à vocation d'activités commerciales (c)
	UAI	Secteur urbain à vocation d'activités industrielles (i)
	UAp	Secteur urbain à vocation d'activités liées ou nécessaires à l'activité portuaire (p)
UE	Zone Urbaine (U) destinée aux Equipements d'intérêt collectif et de service public (E)	
UG	Zone urbaine (U) destinée à l'accueil des Gens du voyage (G)	
UP	Zone Urbaine (U) de caractère Patrimonial (P)	
	UPa	Secteur urbain de caractère patrimonial, correspondant à la ville dense ancienne (a)
	UPb	Secteur urbain de caractère patrimonial, correspondant au bourg ancien (b)
	UPp	Secteur urbain de caractère patrimonial, à préserver pour son intérêt paysager (p)
UR	Zone Urbaine (U) à dominante résidentielle (R)	
	URv	Secteur urbain, à dominante résidentielle, où la situation en vailleuse (v) justifie la limitation des emprises
US	Zone Urbaine (U) destinée aux équipements collectifs pour des usages Sportifs et Ludiques (S)	
UT	Zone Urbaine (U) à vocation hôtelière et Touristique (T)	
UV	Zone Urbaine (U) à vocation mixte, au Voisinage de la Ville ancienne (V) ou correspondant au cœur de Village	
	UVb	Secteur urbain, à vocation mixte, correspondant aux centres-bourgs (b)

■ 5 zones à urbaniser

AU	Zone À Urbaniser (AU) à vocation mixte, compatible avec l'habitat	
AUA	Zone À Urbaniser (AU) à vocation d'Activités (A)	
AUE	Zone À Urbaniser (AU) destinée aux Equipements d'intérêt collectif et de service public (E)	
AUT	Zone à Urbaniser (AU) à vocation hôtelière et Touristique (T)	
AUsr	Zone à Urbaniser (AU) sans règlement	

■ 2 zones agricoles

A	Zone Agricole (A)	
	Aa	Secteur en zone agricole, admettant l'extension limitée et les annexes des bâtiments d'activités (a) existants
AC	Secteur en zone Agricole (A) de taille et de capacité limitées, admettant des Constructions (C)	
	ACc	Secteur correspondant aux campings (c)
	ACj	Secteur admettant des constructions destinées à l'entretien d'espaces jardinés (j)

Les secteurs Aa et zones AC sont des secteurs délimités au sens de l'article L151-13 du code de l'urbanisme.

■ 3 zones naturelles

N	Zone Naturelle (N) ou forestière	
	Na	Secteur en zone naturelle, admettant l'extension limitée et les annexes des bâtiments d'activités (a) existants
	Ns	Secteur admettant des aménagements à vocation sportive (s) et ludique
NC	Secteur en zone Naturelle (N) de taille et de capacité limitées, admettant des Constructions (C)	
	NCc	Secteur correspondant aux campings (c)
	NCj	Secteur admettant des constructions destinées à l'entretien d'espaces jardinés (j)
	NCs	Secteur admettant des équipements collectifs pour des usages sportifs (s) et ludiques
	N Ct	Secteur admettant des constructions démontables destinées à l'hébergement hôtelier et touristique (t)
NR	Zone Naturelle (N) Remarquable (R) au sens de la loi Littoral	
	NRm	Secteur maritime (m) (12 milles à partir du rivage)

Les secteurs Na et zones NC sont des secteurs délimités au sens de l'article L151-13 du code de l'urbanisme.

3 LES AUTRES PRESCRIPTIONS DU REGLEMENT

Le règlement graphique (zonage) fait en outre apparaître :

- 1 Le périmètre situé de part et d'autre de l'axe des routes classées à grande circulation, en dehors des espaces urbanisés des communes, dans lequel les constructions ou installations sont interdites en application des articles L111-6 et suivants du code de l'urbanisme
- 2 Les coupures d'urbanisation au sens de l'article L121-22 du code de l'urbanisme
- 3 La représentation graphique de la règle d'implantation de constructions agricoles dans les espaces proches du rivage fixée à l'article A3
- 4 Les secteurs soumis aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) présentées dans la pièce 4.1 du dossier du Plan Local d'Urbanisme.
- 5 Les quartiers, îlots et voies dans lesquels est préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, en application de l'article L151-16 du code de l'urbanisme (cf. chapitre 2.11 des dispositions du présent règlement).
- 6 Les Espaces Boisés Classés à protéger ou à créer au titre des articles L113-1 et L121-27 du code de l'urbanisme et soumis aux dispositions de l'article L113-2 du code de l'urbanisme.
- 7 Les éléments de paysage, sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques, identifiés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme. Les prescriptions de nature à assurer leur préservation, leur conservation ou leur restauration sont fixées en pièce 4.2 relative aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) « Trame Verte et Bleue ».
- 8 Les éléments de paysage, quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural, identifiés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme. Les prescriptions de nature à assurer leur préservation, leur conservation ou leur restauration sont soit présentées en annexe du présent règlement soit fixées en pièce 4.2 relative aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) « Trame Verte et Bleue ».
- 9 Les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site (article R151-35 du code de l'urbanisme). Ils sont présentés au tome 2 du présent règlement.
- 10 Le tracé des chemins et sentiers piétonniers à conserver, identifiés au titre de l'article R151-31 du code de l'urbanisme.
- 11 Les emplacements réservés délimités au titre de l'article L151-41 du code de l'urbanisme (cf. pièce 5.2).

- 12 Les secteurs où les nécessités du fonctionnement des services publics, de l'hygiène, de la protection contre les nuisances et de la préservation des ressources naturelles ou l'existence de risques naturels, de risques miniers ou de risques technologiques justifient que soient interdites les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols (2° de l'article R151-31 du code de l'urbanisme).
- Sur le périmètre d'application du présent règlement, cela concerne :
- a. Les secteurs soumis au risque d'éboulement (cf. chapitre 2.8 des dispositions générales).
 - b. Les secteurs non aedificandi (communes de Colleville, Gerville et Saint-Léonard)
- 13 Les secteurs où les nécessités du fonctionnement des services publics, de l'hygiène, de la protection contre les nuisances et de la préservation des ressources naturelles ou l'existence de risques naturels, de risques miniers ou de risques technologiques justifient que soient soumises à des conditions spéciales les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols (1° de l'article R151-34 du code de l'urbanisme).
- Sur le périmètre d'application du présent règlement, cela concerne en particulier les secteurs soumis aux :
- a. Risque de ruissellements torrentiels dont les conditions sont fixées par le règlement du Plan de Prévention des Risques Inondation des vallées de La Valmont et de la Ganzeville, annexé au dossier du Plan local d'urbanisme (cf. pièce 6.2).
 - b. Risque d'inondation par ruissellements (cf. dispositions générales).
 - c. Risque de mouvement de terrain (cavités, carrières, falaises) (cf. dispositions générales).
 - d. Risque technologique lié à l'établissement industriel de Colleville (stockage de sucre) (cf. dispositions générales).
 - e. Risque technologique lié à la pollution des sols par des produits d'origine industrielle ou des déchets (cf. dispositions générales).
- 14 Les secteurs d'exploitation du sous-sol, protégés en raison de la richesse du sol ou du sous-sol, dans lesquels les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur de ces ressources naturelles sont autorisées (article R151-34 du code de l'urbanisme).



DISPOSITIONS GENERALES



1. CHAMP D'APPLICATION DU PLAN

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la Communauté d'agglomération Fécamp Caux Littoral regroupant les 33 communes suivantes et le territoire maritime des 10 communes littorales (jusqu'à 12 milles de la côte correspondant aux eaux territoriales) :

Code INSEE	Commune
76011	Ancrétteville-sur-Mer
76013	Angerville-la-Martel
76183	Colleville
76187	Contremoulins
76194	Criquebeuf en Caux
76226	Ecretteville-sur-Mer
76232	Eletot
76240	Epreville
76259	Fécamp
76291	Froberville
76298	Ganzeville
76299	Gerponville
76300	Gerville
76386	Limpiville
76390	Les Loges
76406	Maniquerville
76529	Riville
76587	Sainte-Hélène-Bondeville
76600	Saint-Léonard
76637	Saint-Pierre-en-Port
76663	Sassetot-le-Mauconduit
76670	Senneville-sur-Fécamp
76680	Sorquainville
76685	Thérouldeville
76686	Theuville-aux-Maillots
76688	Thiergeville
76689	Thiétreville
76706	Tourville-les-Ifs
76708	Toussaint
76719	Valmont
76726	Vattetot-sur-Mer
76754	Yport
76755	Ypreville-Biville

2. PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT ET DES AUTRES REGLEMENTATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

Conformément à l'article L152-1 du code de l'urbanisme, « *L'exécution par toute personne publique ou privée de tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan sont conformes au règlement et à ses documents graphiques.*

Ces travaux ou opérations sont, en outre, compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement et de programmation ».

Conformément à l'article R111-1 du code de l'urbanisme, les articles suivants du code de l'urbanisme, d'ordre public, restent applicables :

Article	Objet
R111-2	Atteinte à la salubrité et à la sécurité publique
R111-4	Conservation ou mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques
R111-25	Réalisation d'aire de stationnement lors de la construction, de travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat
R111-26	Conséquences dommageables pour l'environnement
R111-27	Atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales

Peuvent s'ajouter ou se substituer au présent règlement, les dispositions et prescriptions prises au titre de législations spécifiques notamment :

- Les dispositions relatives à l'aménagement et la protection du littoral codifiés aux articles L121-1 à L121-51 et R121-1 à R121-43 du code de l'urbanisme notamment :

Art. L121-8 à L121-12	Extension de l'urbanisation en continuité des zones urbanisées
Art. L121-13 à L121-15	Extension limitée de l'urbanisation dans les espaces proches du rivage
Art. L121-16 à L121-20	Urbanisation interdite dans la bande littorale.

- La Directive territoriale d'aménagement de l'Estuaire de la Seine, approuvée le 10 juillet 2006, et les projets d'intérêt général définis conformément aux articles L102-2 et L102-5 du Code de l'urbanisme.
- Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation des sols créés en application d'autres législations ; ces servitudes sont matérialisées sur le plan des servitudes et décrites sur la liste, annexés au dossier du Plan Local d'Urbanisme, conformément à l'article L151-43 du Code de l'urbanisme
- Le plan de prévention des risques Inondation des vallées de la Valmont et de Ganzeville, approuvé le 29 mars 2012, annexé au dossier du PLU, conformément au 9° de l'article R151-53 du Code de l'urbanisme.
- Le Site Patrimonial Remarquable de Fécamp créé par délibération du 10 avril 2018.
- La réglementation relative aux prescriptions techniques de nature à réduire les niveaux des nuisances sonores en bordure des infrastructures de transports terrestres, fixée par arrêté préfectoral du 27 mai 2016 en application de l'article L571-10 du Code de l'environnement. Les périmètres des secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestre, les prescriptions d'isolement acoustique et la référence de l'arrêté préfectoral sont annexés au dossier du PLU conformément au 5° de l'article R151-53 du Code de l'urbanisme.

- La réglementation sanitaire en vigueur :
 - Le Code de la santé publique ;
 - Le Règlement Sanitaire Départemental, arrêté le 7 juin 1985 ;
 - Les Schémas Directeurs d'Assainissement des communes concernées par le PLU ; ils figurent en annexe du dossier du PLU, conformément au 8° de l'article R151-53 du Code de l'urbanisme.
- Le règlement départemental de voirie de Seine-Maritime pour les accès et l'évacuation des eaux pluviales sur le domaine départemental.
- Les dispositions propres à la réglementation des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement.
- La réglementation relative à la protection du patrimoine archéologique
 - Le décret n° 86-192 du 5 février 1986 stipulant que le Préfet doit être saisi de toutes demandes de permis de construire, de permis de démolir et de travaux divers sur et aux abords des sites et zones archéologiques ;
 - Les dispositions de la loi n°2001-44 du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive, modifiée par la loi 2003-707 du 1er août 2003 ;
 - Les dispositions du décret n° 2004-490 du 3 juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive.

En outre, certains secteurs de la Communauté d'agglomération Fécamp Caux Littoral ont été désignés comme Zones de Protection Spéciale ou Zones Spéciales de Conservation respectivement au titre des directives européennes du 2 avril 1979 dite Directive Oiseaux et du 21 mai 1992 dite Directive Habitat :

- ZSC n° FR2300139 « Littoral Cauchois »
- ZSC n° FR2302001 « Réseau de cavités du nord-ouest de la Seine-Maritime »
- ZPS n° FR2310045 « Littoral Seine-Maritime ex Cap Fagnet »

Ils sont de ce fait soumis aux dispositions des articles L414-1 et suivants du Code de l'environnement.

Code INSEE	Commune	littorales	DTA Estuaire de la Seine	PPR Vallée de la Valmont et de Ganzeville	ZSC n° FR2300139	ZSC n° FR2302001	ZPS n° FR2310045
76011	Ancrétteville-sur-Mer						
76013	Angerville-la-Martel						
76183	Colleville			C			
76187	Contremoulins			C			
76194	Criquebeuf en Caux	C	C		C	C	C
76226	Ecretteville-sur-Mer						
76232	Eletot	C			C		C
76240	Epreville						
76259	Fécamp	C	C	C	C		C
76291	Froberville					C	
76298	Ganzeville			C			

Code INSEE	Commune	littorales	DTA Estuaire de la Seine	PPR Vallée de la Valmont et de Ganzeville	ZSC n° FR2300139	ZSC n° FR2302001	ZPS n° FR2310045
76299	Gerponville						
76300	Gerville						
76386	Limpville			C			
76390	Les Loges	C	C		C	C	C
76406	Maniquerville						
76529	Riville						
76587	Sainte-Hélène-Bondeville						
76600	Saint-Léonard	C	C	C	C	C	C
76637	Saint-Pierre-en-Port	C			C		C
76663	Sassetot-le-Mauconduit	C			C		C
76670	Senneville-sur-Fécamp	C	C	C	C		C
76680	Sorquainville						
76685	Thérouldeville						
76686	Theuville-aux-Maillots						
76688	Thiergeville			C			
76689	Thiétreville						
76706	Tourville-les-Ifs			C			
76708	Toussaint			C			
76719	Valmont			C			
76726	Vattetot-sur-Mer	C	C		C		C
76754	Yport	C	C		C		C
76755	Ypreville-Biville						

C : concerné

3. ADAPTATIONS MINEURES AUX REGLES ET SERVITUDES DEFINIES PAR LE PLAN LOCAL D'URBANISME

Conformément à l'article L152-3 du code de l'urbanisme, « *Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme :*

- *1° Peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes ;*
- *2° Ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation que celles prévues par les dispositions (des articles L152-4, L152-5 et L152-6 du code de l'urbanisme) ».*

Conformément à l'article R424-5 du code de l'urbanisme, « *Si la décision comporte rejet de la demande, si elle est assortie de prescriptions ou s'il s'agit d'un sursis à statuer, elle doit être motivée.*

Il en est de même lorsqu'une dérogation ou une adaptation mineure est accordée ».

4. RECONSTRUCTION A L'IDENTIQUE D'UN BATIMENT APRES SINISTRE

Comme le permet l'article L111-15 du code de l'urbanisme, lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démolí, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans sauf :

- Si le Plan de Prévention des Risques Inondation des vallées de la Valmont et de Ganzeville, approuvé le 29 mars 2012, annexé au dossier du PLU, en dispose autrement.
- Dans les secteurs vulnérables aux inondations par ruissellement indiqués au document graphique du règlement, lorsque le sinistre est lié à une inondation.
- Dans les secteurs concernés par la présence de cavités indiqués au document graphique du règlement, signalé par un indice de risque avéré.
- Dans les secteurs concernés par la présence de cavités indiqués au document graphique du règlement, signalé par un indice de risque non avéré, lorsque le sinistre est lié à un mouvement de terrain.

5. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SECTEURS VULNERABLES AUX INONDATIONS PAR RUISSellement

Avertissement :

- *Les dispositions réglementaires du Plan de Prévention des Risques Naturels des vallées de la Valmont et de la Ganzeville (c. pièce 6.2) s'imposent dans les secteurs fortement exposés au risque de ruissellements torrentiels du PPRI, indiqués au document graphique.*
- *Il est rappelé au pétitionnaire l'obligation de déposer un dossier environnemental (dit « dossier loi sur l'eau » au titre de l'article L214-1 à L214-6 du code de l'environnement, dont l'application et définie aux articles R214-1 et suivants du code de l'environnement dès lors, notamment que :*
 - *La surface totale du projet, augmentée de la surface correspondant à la partie du bassin naturel dont les écoulements sont interceptés (impluvium) par le projet, est supérieure à 1 ha.*
 - *L'installation, l'ouvrage, le remblai se situe dans le lit majeur d'un cours d'eau et que la surface impactée est supérieure ou égale à 400 m² ;*
 - *Le projet d'assèchement, met en eau, imperméabilise ou remblaie une zone humide ou de marais, une surface supérieure à 1 000 m² ;*
 - *Le projet impacte le lit mineur d'un cours d'eau.*

Cette liste est non exhaustive ; elle reprend les principales rubriques de l'article R214-1 du code de l'environnement.

Conformément à l'article R111-2 du code de l'urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

Pour les communes situées dans le plan de prévention des risques inondations (PPRI) de la Valmont et de la Ganzeville :
le règlement du PPRI s'applique.

Pour les autres communes :

■ **EN ZONE D'ALEA FORT NON QUALIFIE :**

Principe : Aucune construction nouvelle n'est autorisée, de quelque nature que ce soit à l'exception d'aménagements visant à réduire la vulnérabilité des personnes et n'aggravant pas l'aléa.

SONT INTERDITS

- Tous les travaux, constructions, aménagements, installations à l'exception de ceux mentionnés à la rubrique « sont autorisés »,
- Tous les travaux situés dans l'axe de ruissellement (indiqué au document graphique du règlement) sont interdits exceptés les aménagements de combles ;
- Les extensions ou création d'établissements recevant du public (ERP), les nouvelles habitations, les nouveaux locaux d'activité et l'extension des locaux d'activité existants.
- Les extensions d'habitation supérieures à 20 m² d'emprise au sol, les vérandas et les annexes fermées.
- Les remblais autres que ceux strictement nécessaires à la mise en œuvre d'aménagements visant à réduire la vulnérabilité des personnes et n'aggravant pas l'aléa,
- Le remblaiement des mares,
- La suppression des obstacles naturels aux écoulements,
- La création de sous-sols
- Les parkings recevant du public.
- Les changements de destination des locaux existants conduisant à augmenter la vulnérabilité des biens et/ou des personnes,
- La construction de murets et de clôtures faisant obstacle aux écoulements ou pleines perpendiculaires au sens du courant sont interdites.

SONT AUTORISÉS

- Les travaux suivants à condition qu'ils ne fassent pas obstacle à l'écoulement des eaux et n'aggravent pas les risques et leurs effets :
- Les travaux d'entretien, d'amélioration et de réparations ordinaires des constructions et installations légalement implantées. Ces travaux concernent notamment les aménagements internes, les traitements et modifications de façades, la réfection des toitures et les aménagements de combles. Ces travaux ne doivent pas avoir pour effet d'augmenter le nombre initial de logements,
- En éloignement ou rapprochement de l'axe, les extensions d'habitation sont autorisées à condition de ne pas aggraver le risque et de ne pas dépasser 20 m² d'emprise au sol sous réserve que le niveau du plancher des bâtiments soit à la cote de la plus haute crue connue augmentée de 0.30m.
- Les annexes ouvertes dans le sens du courant d'une emprise au sol de moins de 20 m² et les piscines non couvertes sont autorisées.
- Les portails et les clôtures ne comportant pas de soubassement.
- Les installations et travaux divers destinés à améliorer l'écoulement ou le stockage des eaux, à réduire le risque, ou à protéger les lieux existants densément urbanisés,

Dans tous les cas, seule une unique extension ou une unique annexe sera autorisée à compter de l'approbation du PLUi.

■ EN ZONE D'ALEA FAIBLE OU MOYEN

SONT INTERDITS

- Tous les travaux, constructions, aménagements, installations à l'exception de ceux mentionnés à la rubrique « sont autorisés »,
- Tous les travaux situés dans l'axe de ruissellement sont interdits exceptés les aménagements de combles ;
- Les extensions ou création des établissements recevant du public (ERP)
- La création de sous-sols
- Le remblaiement des mares
- Les parkings recevant du public
- Les remblais autres que ceux strictement nécessaires à la mise en œuvre d'aménagements visant à réduire la vulnérabilité des personnes et n'aggravant pas l'aléa,
- Les changements de destination des locaux existants conduisant à augmenter la vulnérabilité des biens et/ou des personnes,
- La construction de murets et de clôtures pleines perpendiculaires au sens du courant sont interdites.

SONT AUTORISÉS

Les projets nouveaux sous réserve du respect des prescriptions définies ci-après, notamment :

En rapprochement de l'axe sont autorisés :

- Les extensions de locaux d'activités inférieures à 20 % de l'emprise au sol existante sous réserve que le niveau de plancher soit à la cote de la plus haute crue connue augmentée de 0,30m.
- Les extensions des habitations et les annexes ouvertes sont autorisées dès lors que l'emprise au sol du projet est inférieure à 20 m² sous réserve que le niveau du plancher soit à la cote de la plus haute crue connue augmentée de 0.30m.
- Les portails et les clôtures ne comportant pas de soubassement.

En éloignement des axes de ruissellement (dans les parties plus hautes des terrains où passe l'axe) sont autorisés :

- Les parkings recevant du public.
- Les nouvelles habitations, les vérandas, les annexes ouvertes ou fermées, les piscines non couverte et les aménagements de combles sous réserve que le niveau du plancher des bâtiments soit à la cote de la plus haute crue connue augmentée de 0.30m.
- Les extensions des habitations sont autorisées dès lors que l'emprise au sol du projet est inférieure à 20 m² et que le niveau du plancher des bâtiments soit à la cote de la plus haute crue connue augmentée de 0.30m.
- Les locaux d'activités et les extensions de locaux d'activités inférieures à 20 % de l'emprise au sol existante sous réserve que le niveau du plancher des bâtiments soit à la cote de la plus haute crue connue augmentée de 0.30m.
- Les portails et les clôtures ne comportant pas de soubassement.

Dans tous les cas, seule une unique extension ou une unique annexe sera autorisée à compter de l'approbation du PLUi.

CAS DES ACCÈS

Principe général :

Si les deux conditions suivantes sont réunies :

- l'unique voirie d'accès au terrain, sur lequel se situe le projet, est soumise à un risque de ruissellement concentré important (aléa fort),
- le projet est hors zone de densification* ou le projet est une création/extension d'un local d'activité ou d'un établissement recevant du public (ERP),

Alors le principe retenu est de refuser le permis de construire.

* Une zone de densification est une zone classée en zone « U » ou est une parcelle incluse dans un ensemble constitué.

Pour les accès l'aléa doit obligatoirement avoir été identifié comme fort.

Si un second accès existe hors zone inondable, alors le projet, quelle que soit sa nature, peut être autorisé. Une information devra être donnée aux habitants sur l'accès en zone de ruissellement fort.

6. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SECTEURS CONCERNES PAR UN RISQUE D'ÉBOULEMENT (FALAISES CONTINENTALES ET COTEAUX DE FECAMP)

Conformément à l'article R111-2 du code de l'urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

Seule est autorisée la réhabilitation et l'extension mesurée des constructions existantes pour la mise en conformité des installations agricoles ou pour l'amélioration du confort des habitations sous réserve que ces travaux n'aient pas pour effet d'augmenter le nombre de pièces habitables.

7. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SECTEURS CONCERNES PAR LA PRESENCE DE CAVITES OU SA PRESOMPTION

Conformément à l'article R111-2 du code de l'urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

La définition des cavités avérées ou non avérées est indiquée dans le lexique au titre 17.

La création, la transformation, l'extension des constructions accueillant du public ainsi que les parkings ouverts au public sont interdits.

Aucun projet de construction ne peut être autorisé si l'accès se situe au droit d'un effondrement ou dans le périmètre de risque d'une cavité avérée. En cas de suspicion de cavité, le pétitionnaire devra prendre toutes les précautions et dispositions nécessaires pour s'assurer de la stabilité de l'accès.

Dans les conditions fixées par le règlement de la zone concernée, lorsque le projet se situe :

Dans les secteurs signalés par un indice de risque avéré, seuls sont admis :

1. Les aménagements ayant pour objet de vérifier ou supprimer les risques ;
2. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ;
3. Les voiries et les équipements, affouillement et exhaussements liés ;
4. Les clôtures ;
5. L'adaptation et la réfection des constructions existantes, sans extension ni augmentation du nombre de logements ; l'aménagement des combles est autorisé tant que celui-ci n'est pas destiné à la réalisation d'un logement supplémentaire ;
6. Les changements de destination n'entraînant pas d'accroissement de population soumise au risque ;
7. Les structures légères telles que les abris de jardin, abri à bois, préau ouvert d'une emprise au sol de 20 m² maximum.

Dans les secteurs signalés par un indice de risque non avéré, seuls sont admis :

1. Les aménagements ayant pour objet de vérifier ou supprimer les risques ;
2. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ;
3. Les voiries et les équipements, affouillement et exhaussements liés ;

4. Les clôtures ;
5. L'adaptation et la réfection des constructions d'habitation existantes, y compris une extension à condition de ne pas dépasser 20m² d'emprise au sol calculée à la date d'approbation du présent règlement, sous réserve que ces travaux n'aient pas pour effet d'augmenter le nombre de logement ;
6. L'adaptation et la réfection des constructions d'activité économique (non agricole), y compris une extension pour des raisons de conformité, à condition de ne pas dépasser 20% de l'emprise au sol existante calculée à la date d'approbation du présent règlement ;
7. L'adaptation et la réfection des constructions agricoles existantes, y compris une extension si le sol au droit du projet ne présente aucune anomalie et s'il est démontré l'impossibilité d'une mesure d'évitement du risque ;
8. Les changements de destination n'entraînant pas d'accroissement de population sur le site ;
9. Les annexes à condition de ne pas dépasser 20 m² d'emprise au sol calculée à la date d'approbation du présent règlement ; cette règle s'applique nonobstant les règles fixées aux articles 1 des zones.
10. Les structures légères telles que les abris de jardin, abris à bois, préau ouvert d'une emprise au sol de 20 m² maximum ;
11. La reconstruction après sinistre à condition que celui-ci ne soit pas lié à un mouvement de terrain.

8. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SECTEURS NECESSITANT UNE PROTECTION CONTRE LES NUISANCES INDUSTRIELLES

Conformément à l'article R111-2 du code de l'urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

Conformément à l'article R111-3 du code de l'urbanisme, Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est susceptible, en raison de sa localisation, d'être exposé à des nuisances graves, dues notamment au bruit.

Une dépollution devra être réalisée avant tout nouvel usage des sols, de manière proportionnée aux usages des sols et aux destinations des constructions à venir.

9. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES DE DANGER DE L'ETABLISSEMENT INDUSTRIEL DE COLLEVILLE

Conformément à l'article R111-2 du code de l'urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

Les zones de dangers à prendre en compte au titre de la maîtrise de l'urbanisation autour de l'établissement « société CRISTAL UNION » (stockage de sucre) sont représentées sur le document graphique. Les zones de danger sont susceptibles d'évoluer dans le temps dans la mesure où les études de dangers sont des documents pouvant être réexaminés.

Dans la zone des effets létaux significatifs (ELS), correspondant à la zone des dangers très graves pour la vie humaine :

Toute nouvelle construction est interdite à l'exception :

- Des installations industrielles directement en lien avec l'activité à l'origine des risques.

Dans la zone des premiers effets létaux (PEL), correspondant à la zone des dangers graves pour la vie humaine :

Toute nouvelle construction est interdite à l'exception :

- Des installations industrielles directement en lien avec l'activité à l'origine des risques ;
- Des aménagements et extensions des installations existantes ;
- De nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) compatibles ;
- Des infrastructures de transport pour les fonctions de desserte de la zone industrielle.

Dans la zone des effets irréversibles (EI), correspondant à la zone des dangers significatifs pour la vie humaine :

Sont admis

- L'aménagement ou l'extension es constructions existantes ;
- Les nouvelles constructions sous réserve de ne pas augmenter la population exposer à ces effets irréversibles ;
- Les changements de destination sous réserve de ne pas augmenter la population exposer à ces effets irréversibles ;

Dans la zone des effets indirects par Bris de Vitre (BV), correspondant à la zone des dangers significatifs pour la vie humaine des effets de surpression liés aux bris de vitre :

- Les constructions doivent être adaptées à l'effet de surpression.

10. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX QUARTIERS, ILOTS ET VOIES DANS LESQUELS DOIT ETRE PRESERVE OU DEVELOPPE LA DIVERSITE COMMERCIALE

En rez-de-chaussée des constructions implantées à l'alignement des voies du secteur de préservation et de développement de la diversité commerciale, les changements de destination des locaux dont l'activité est reprise dans la liste NAF ci-dessus ne sont autorisés que pour une activité identifiée dans cette même liste. Ils sont interdits dans les autres cas.

Code NAF	Libellé
10.71A	Fabrication industrielle de pain et de pâtisserie fraîche
10.71B	Cuisson de produits de boulangerie
10.71C	Boulangerie et boulangerie-pâtisserie
10.71D	Pâtisserie
10.72Z	Fabrication de biscuits, biscottes et pâtisseries de conservation
10.73Z	Fabrication de pâtes alimentaires
10.82Z	Fabrication de cacao, chocolat et de produits de confiserie
10.83Z	Transformation du thé et du café
10.85Z	Fabrication de plats préparés
10.89Z	Fabrication d'autres produits alimentaires (soupes, sandwiches, pizzas fraîches ...)
32.12Z	Fabrication d'articles de joaillerie et bijouterie
47.11A	Commerce de détail de produits surgelés
47.11B	Commerce d'alimentation générale (à l'exclusion des commerces de déstockage alimentaire)
47.11C	Supérettes (à l'exclusion des commerces de déstockage alimentaire)
47.11D	Supermarchés
47.11E	Magasins multi-commerces
47.19A	Grands magasins

Code NAF	Libellé
47-19B	Autres commerces de détail en magasin non spécialisé (commerce sans prédominance alimentaire en magasin d'une surface de vente inférieure à 2500 m ²)
47.21Z	Commerce de détail de fruits et légumes en magasin spécialisé
47.22Z	Commerce de détail de viandes et de produits à base de viande en magasin spécialisé
47.23Z	Commerce de détail de poissons, crustacés et mollusques en magasin spécialisé
47.24Z	Commerce de détail de pain, pâtisserie et confiserie en magasin spécialisé
47.25Z	Commerce de détail de boissons en magasin spécialisé
47.26Z	Commerce de détail de produits à base de tabac en magasin spécialisé (à l'exclusion des bars à chicha)
47.29Z	Autres commerces de détail alimentaires en magasin spécialisé (produits laitiers, épiceries ...)
47.41Z	Commerce de détail d'ordinateurs, d'unités périphériques et de logiciels en magasin spécialisé
47.42Z	Commerce de détail de matériels de télécommunication en magasin spécialisé
47.43Z	Commerce de détail de matériels audio et vidéo en magasin spécialisé
47.51Z	Commerce de détail de textiles en magasin spécialisé
47.52A	Commerce de détail de quincaillerie, peintures et verres en petites surfaces (moins de 400 m ²)
47.52B	Commerce de détail de quincaillerie, peintures et verres en grandes surfaces (400 m ² et plus)
47.53Z	Commerce de détail de tapis, moquettes et revêtements de murs et de sols en magasin spécialisé
47.54Z	Commerce de détail d'appareils électroménagers en magasin spécialisé
47.59A	Commerce de détail de meubles
47.59B	Commerce de détail d'autres équipements du foyer (appareils d'éclairage, ustensiles ménagers, instruments de musique ...)
47.61Z	Commerce de détail de livres en magasin spécialisé
47.62Z	Commerce de détail de journaux et papeterie en magasin spécialisé
47.63Z	Commerce de détail d'enregistrements musicaux et vidéo en magasin spécialisé
47.64Z	Commerce de détail d'articles de sport en magasin spécialisé
47.65Z	Commerce de détail de jeux et jouets en magasin spécialisé
47.71Z	Commerce de détail d'habillement en magasin spécialisé
47.72A	Commerce de détail de la chaussure
47.72B	Commerce de détail de maroquinerie et d'articles de voyage
47.73Z	Commerce de détail de produits pharmaceutiques en magasin spécialisé
47.75Z	Commerce de détail de parfumerie et de produits de beauté en magasin spécialisé
47.76Z	Commerce de détail de fleurs, plantes, graines, engrais, animaux de compagnie et aliments pour ces animaux en magasin spécialisé
47.77Z	Commerce de détail d'articles d'horlogerie et de bijouterie en magasin spécialisé
47.78A	Commerces de détail d'optique
47.78C	Autres commerces de détail spécialisés divers (à l'exclusion des bars à chicha) (matériel photographique, galeries d'art, objets d'art ...)
47.79Z	Commerce de détail de biens d'occasion en magasin
56.10A	Restauration traditionnelle
56.10B	Cafétérias et autres libres-services
56.10C	Restauration de type rapide
56.21Z	Services des traiteurs

Code NAF	Libellé
56.30Z	Débits de boissons
74.20Z	Activités photographiques
77.22Z	Location de vidéocassettes et disques vidéo
79.11Z	Activités des agences de voyage
79.90Z	Autres services de réservation et activités connexes (activités de promotion du tourisme, activités de vente de billets pour les spectacles ...)
95.23Z	Réparation de chaussures et d'articles en cuir
95.24Z	Réparation de meubles et d'équipements du foyer
95.25Z	Réparation d'articles d'horlogerie et de bijouterie
95.29Z	Réparation d'autres biens personnels et domestiques
96.01B	Blanchisserie-teinturerie de détail
96.02A	Coiffure
96.02B	Soins de beauté

11. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX COUPURES D'URBANISATION

Dans les secteurs indiqués au document graphique comme coupure d'urbanisation, seuls sont admis :

- Les infrastructures et équipements publics ou d'intérêt collectif dont la localisation répond à une nécessité technique impérative ;
- Les extensions des constructions agricoles et les installations nécessaires à l'activité agricole.

12. PERMIS DE DEMOLIR

Comme le prévoit l'article R421-27 du code de l'urbanisme « *Doivent être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction située dans une commune ou une partie de commune où le conseil municipal a décidé d'instaurer le permis de démolir* ».

Sont concernées :

Code INSEE	Commune	Délibération du conseil municipal	Périmètre concerné
76011	Ancretteville-sur-Mer	18.05.2015	commune
76232	Eletot	09.09.2016	commune
76240	Epreville	26.05.2015	commune
76259	Fécamp	21.12.2007	commune
76298	Ganzeville	08.06.2015	commune
76637	Saint-Pierre-en-Port	17.06.2015	commune
76670	Senneville-sur-Fécamp	19.06.2015	commune

Comme le prévoit l'article R421-28 du code de l'urbanisme, « *doivent en outre être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction* » :

a) Située dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable classé en application de l'article L. 631-1 du code du patrimoine ; » ; est concernée :

Code INSEE	Commune	Délibération de création du SPR
76259	Fécamp	10/04/2018

« b) Située dans les abords des monuments historiques définis à l'article L. 621-30 du code du patrimoine ou inscrite au titre des monuments historiques ; » ; sont concernées :

Code INSEE	Commune	Monument Classé (C)/ Inscrit (I)	Arrêté
76187	Contremoulins	MI Château de Gruville	06/08/1997
76226	Ecretteville-sur-Mer	MC Croix de cimetière	28/07/1914
76259	Fécamp	MI Immeuble du 73 rue Arquaise	24/01/1978
		MC Eglise de la Trinité	00/00/1840
		MI Abbaye de Fécamp	30/03/1992
		MC Oppidum Camp du Canada	25/04/1983
		MC Eglise Saint-Etienne	07/01/1921
		MC Ruines de l'ancien château de Fécamp	26/10/1910
		MI Chapelle Notre-Dame-du-Salut	15/01/1929
76386	Limpiville	MC Croix du cimetière	27/12/1913
		MI Château de Limpiville	07/10/1931
76390	Les Loges	MI Manoir d'Estoutteville	27/12/1973
76663	Sassetot-le-Mauconduit	MI Château de Sassetot	20/05/1975
		MI Château de Briquedalle	27/10/1988
76688	Thiergeville	MI Château de Gruville	06/08/1997
76719	Valmont	MC Ancienne abbaye	02/11/1951
		MI Bâtiments conventuels de l'ancienne abbaye	24/12/1965
		MC Sacristie de l'ancienne abbaye	24/12/1965
		MI Enclos monastique de l'ancienne abbaye	26/01/1965

« c) Située dans le périmètre d'une opération de restauration immobilière définie à l'article L. 313-4 ; »

Le territoire n'est pas concerné par un périmètre d'une ORI à la date d'approbation du présent règlement.

« d) Située dans un site inscrit ou un site classé ou en instance de classement en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement ; » ; sont concernées :

Code INSEE	Commune	Sites classés (SC) / Site inscrits (SI)	Arrêté
76013	Angerville-la-Martel	SI Hêtraie, la place, la mare et la maison d'Angerville-la-Martel	21/10/1943
76187	Contremoulins	SI Vallée de la Ganzeville	21/02/1989
76259	Fécamp	SC Chapelle Notre-Dame-du-Salut	27/07/1928

Code INSEE	Commune	Sites classés (SC) / Site inscrits (SI)	Arrêté
76298	Ganzeville	SI Vallée de la Ganzeville	21/02/1989
76386	Limpiville	SC Parc du Château de Limpiville	07/10/1943 et 12/04/1944
76390	Les Loges	SC Côte d'Albâtre	04/01/1979
		SC Domaine public maritime de la Côte d'Albâtre	28/03/1979
76600	Saint-Léonard	SC Côte d'Albâtre	04/01/1979
		SC Domaine public maritime de la Côte d'Albâtre	28/03/1979
		SI Arrière-pays de la Côte d'Albâtre	16/06/1978
76637	Saint-Pierre-en-Port	SI Double ligne de hêtres	20/07/1944
76663	Sassetot-le-Mauconduit	SI Allées d'arbres	29/01/1937
		SI Château de Briquedalle	28/05/1990
76685	Thérouldeville	SI Abords de l'Abbaye de Valmont	25/10/1943
76706	Tourville-les-Ifs	SI Vallée de la Ganzeville	21/02/1989
76719	Valmont	SC Château de Valmont	09/04/1943
		SI Abords du Château de Valmont	19/01/1943
		SI Abords de l'Abbaye de Valmont	25/10/1943
76726	Vattetot-sur-Mer	SC Côte d'Albâtre	04/01/1979
		SC Domaine public maritime de la Côte d'Albâtre	28/03/1979
		SI Vallon de Vaucottes	27/11/1935
76754	Yport	SC Côte d'Albâtre	04/01/1979
		SC Domaine public maritime de la Côte d'Albâtre	28/03/1979
		SI Arrière-pays de la Côte d'Albâtre	16/06/1978

« e) Identifiée comme devant être protégée en étant située à l'intérieur d'un périmètre délimité par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu en application de l'article L.151-19 ou de l'article L.151-23 (...) ».

Toutes les communes sont concernées par un ou plusieurs périmètres.

13. CLOTURES

Pour l'implantation d'une clôture, une déclaration préalable de travaux est exigée dans les cas suivants :

- Dans le champ de visibilité d'un monument historique et un site patrimonial remarquable (cf. paragraphe 2.11 ou se référer aux servitudes d'utilité publique AC1 (cf. annexe 6.1) ;
- Dans un site ou monument naturel classé ou inscrit au titre du code de l'environnement (cf. paragraphe 2.11 ou se référer aux servitudes d'utilité publique AC2 (cf. annexe 6.1) ;
- Dans un site délimité comme secteur à protéger par un plan local d'urbanisme (cf. document graphique du présent règlement) ;

- Dans une commune dont le conseil municipal a décidé de soumettre les clôtures à déclaration ; cela concerne les communes suivantes :

Code INSEE	Commune	Date de la délibération
76011	Ancrétteville-sur-Mer	18.05.2018
76232	Eletot	09.09.2016
76637	Saint-Pierre-en-Port	17.06.2015

Clôtures donnant sur la véloroute voie verte

Le traitement de la clôture devra rester discret dans le paysage. Les clôtures seront constituées de haies végétales, éventuellement doublées d'un grillage. Les bâches, canisses, brandes, lames PVC, plaques béton ... sont interdites. Les essences locales seront employées. Les plantations seront réalisées à 50 cm par rapport à la limite avec l'espace public.

Le recours à des murs maçonnés doit rester l'exception et réservé à un contexte où la disposition et l'imbrication des bâtiments ne permet pas le recours au mode traditionnel de clos végétal et justifie le recours à un ouvrage artificiel permanent.

Tous les éléments constitutifs des clôtures grillagées (structure porteuse, potelets, etc.) seront de couleur sombre et homogène (vert, gris, noir...).

Clôtures des équipements publics d'intérêt général

Pour des raisons de sécurité des sites des équipements publics et d'intérêt général, une clôture d'une hauteur supérieure à 2 mètres pourra être autorisée.

14. RAVALEMENT

Les travaux de ravalement doivent être précédés d'une déclaration préalable dès lors qu'ils sont effectués sur tout ou partie d'une construction existante située :

- Dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable ou dans les abords des monuments historiques (se référer aux servitudes d'utilité publique AC1, (cf. annexe 6.1) ;
- Dans un site inscrit ou dans un site classé ou en instance de classement (se référer aux servitudes d'utilité publique AC2 (cf. annexe 6.1) ;
- Dans les réserves naturelles ou à l'intérieur du cœur des parcs nationaux (sans objet à la date de rédaction du présent règlement) ;
- Sur un immeuble protégé en application de l'article L. 151-19 ou de l'article L. 151-23 du présent code ;
- Dans une commune ou périmètre d'une commune où le conseil municipal a décidé de soumettre, par délibération motivée, les travaux de ravalement à autorisation ; cela concerne les communes suivantes :

Code INSEE	Commune	Date de la délibération
76011	Ancrétteville-sur-Mer	18.05.2018
76232	Eletot	09.09.2016
76637	Saint-Pierre-en-Port	17.06.2015

15. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SYSTEMES DE PRODUCTION D'ENERGIE, DE CHALEUR ET DE FROID, AUX SYSTEMES DE STOCKAGE DE COMBUSTIBLES ET D'EAU__

L'installation de systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable doit se faire de manière intégrée à une toiture ou une façade.

Les installations de dispositifs d'aérothermie (air-air ou air-eau), pompes à chaleur et système de climatisation doivent être intégrées au bâti.

Les citernes ou bacs de stockage de combustibles d'origine fossile, de même les citernes de récupération d'eau pluviale de plus de 150 litres, ne doivent pas être apparents ; ils doivent être, dans le respect des prescriptions de sécurité, enfouis ou intégrés dans le bâti.

16. CAMPING - HABITATIONS LEGERES DE LOISIRS - RESIDENCES MOBILES DE LOISIRS - CARAVANES

2.16.1 - Camping

Références: articles R111-32 à R111-34 du code de l'urbanisme

Activité touristique consistant à séjourner en plein ou sous une tente, une caravane ou un camping-car.

Le camping pratiqué isolément est interdit sur les rivages de la mer, dans les sites inscrits, dans les sites classés ou en instance de classement, dans le périmètre des sites patrimoniaux remarquables, dans les abords des monuments historiques, dans un rayon de 200 mètres autour des points d'eau captée pour la consommation, sauf dérogation. Elle peut également être interdite dans certaines zones par le plan local d'urbanisme.

2.16.2 - Habitations légères de loisirs

Chalets, cabanes, bungalows

Références: articles R111-37 à R111-40 du code de l'urbanisme

Constructions démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs. Elles peuvent être implantées dans les emplacements listés à l'article R111-38 du code de l'urbanisme ; en dehors de ces emplacements, l'implantation des habitations légères de loisirs est soumise au droit commun des constructions.

2.16.3 - Résidences mobiles de loisirs

Mobil-homes

Références: articles R111-41 à R111-46 du code de l'urbanisme

Véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs, qui conservent des moyens de mobilité leur permettant d'être déplacés par traction mais que le code de la route interdit de faire circuler.

Elles ne peuvent être installées que dans les emplacements listés à l'article R111-42 du code de l'urbanisme.

2.16.4 - Caravanes

Références: articles R111-47 à R111-50 du code de l'urbanisme

Véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs, qui conservent en permanence des moyens de mobilité leur permettant de se déplacer par eux-mêmes ou d'être déplacés par traction et que le code de la route n'interdit pas de faire circuler.

L'installation des caravanes est interdite dans les secteurs où le camping pratiqué isolément et la création de camping sont interdits ainsi que dans les bois, forêts et parcs classés par un plan local d'urbanisme comme espaces boisés à conserver au titre de l'article L113-1 du code de l'urbanisme.

17. LEXIQUE

** définition reprise du lexique national d'urbanisme*

1. Abri de jardin

Petite construction destinée à protéger des intempéries le matériel de jardinage, outils, mobilier de jardin, bicyclettes. Il peut être démontable ou non. En cas de fondations, elles ne doivent pas interdire un retour au sol naturel après démolition de l'abri.

2. Acrotère

Petit muret dans le prolongement des murs de façade situé en bordure d'une toiture-terrasse, sur lequel se fixe le dispositif d'étanchéité et pouvant éventuellement dissimuler un équipement technique ou porter un garde-corps.

3. Activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle

La sous-destination « activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle » recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens ». Elle s'applique à toutes les constructions où s'exercent une profession libérale (avocat, architecte, médecin...) ainsi que d'une manière générale à toutes les constructions permettant l'accomplissement de prestations de service, qu'elles soient fournies à des professionnels ou des particuliers. Cette sous-destination inclut les assurances, les banques, les agences immobilières, les agences destinées à la location de véhicules, de matériel, les « showrooms » ... Les magasins de téléphonie mobile entrent également dans cette catégorie. Il est en effet considéré que la vente de forfait téléphonique constitue l'activité principale des opérateurs (et non la vente de téléphone qui est accessoire). On y trouve également les salles de sport privées, les spa...

4. Agricole

Article L311-1 du code rural et de la pêche maritime : « Sont réputées agricoles toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation. Les activités de cultures marines sont réputées agricoles, nonobstant le statut social dont relèvent ceux qui les pratiquent. Il en est de même des activités de préparation et d'entraînement des équidés domestiques en vue de leur exploitation, à l'exclusion des activités de spectacle. Il en est de même de la production et, le cas échéant, de la commercialisation, par un ou plusieurs exploitants agricoles, de biogaz, d'électricité et de chaleur par la méthanisation, lorsque cette production est issue pour au moins 50 % de matières provenant d'exploitations agricoles. Les revenus tirés de la commercialisation sont considérés comme des revenus agricoles, au prorata de la participation de l'exploitant agricole dans la structure exploitant et commercialisant l'énergie produite. Les modalités d'application du présent article sont déterminées par décret. Les activités agricoles ainsi définies ont un caractère civil. Toutefois, pour la détermination des critères d'affiliation aux régimes de protection sociale des non-salariés et des salariés des professions agricoles, sont considérées comme agricoles les activités mentionnées respectivement aux articles L. 722-1 et L. 722-20. ».

5. Alignement

Limite entre l'unité foncière privée et le domaine public de voirie effectif ou établi sur la limite de l'emplacement réservé destiné à la création ou la modification d'une voie, fixé au PLU approuvé.

6. Annexe*

Construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités à la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

Edifice accessoire d'une construction principale, située sur la même unité foncière, à une distance restreinte, dont l'usage et le fonctionnement sont liés à la construction principale, sans qu'il ait de communication avec celle-ci (dans le cas contraire, la construction sera qualifiée d'extension).

7. Architecture contemporaine

Art de concevoir et de construire des édifices, offrant un effet esthétique d'intérêt par la recherche et l'utilisation de nouvelles combinaisons ou dispositions de matériaux, techniques, formes, volumes, résultant des innovations quant aux attentes d'usage, de confort, de transition énergétique et neutralité environnementale des édifices.

8. Artisanat et commerce de détail

La sous-destination « artisanat et commerce de détail » recouvre les constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services ». Elle recouvre notamment les épiceries, les supermarchés, les hypermarchés, les points permanents de retrait par la clientèle, d'achats au détail commandés par voie télématique, ou organisés pour l'accès en automobile. Elle inclut également l'artisanat avec une activité commerciale de vente de biens tels que les boulangeries, les charcuteries, les poissonneries ainsi que l'artisanat avec une activité commerciale de ventes de services : cordonnerie, salon de coiffure, etc. L'activité artisanale peut se définir en application de l'article 19 de la loi n°96-603 du 5 juillet 1996 modifié par l'article 45 de la loi n°2015-990 du 6 août 2015.

9. Assainissement individuel ou autonome

Filière d'assainissement réalisée sur une parcelle privée pour une habitation individuelle, composée d'un prétraitement, d'un traitement et d'une évacuation dans le milieu environnant conforme à la réglementation en vigueur.

10. Bâtiment*

Construction couverte et close.

11. Bureau

La sous-destination « bureau » recouvre les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires, notamment les sièges sociaux des entreprises privées et les différents établissements assurant des activités de gestion financière, administrative et commerciale.

12. Cavité

Une cavité non avérée est une suspicion de marnière ou une parcelle napoléonienne.

Une cavité avérée est une cavité visitée lors d'une exploration in situ ou un vide repéré par un passage caméra lors d'un sondage.

13. Centre de congrès et d'exposition

La sous-destination « centre de congrès et d'exposition » recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant. Elle recouvre les constructions de grandes dimensions tels que les centres, palais et parcs d'exposition, les parcs d'attraction, les zéniths...

14. Cinéma

La sous-destination « cinéma » recouvre toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale. Elle s'applique à toute construction nécessitant d'obtenir une autorisation d'exploitation et l'homologation de la salle et de ses équipements de projection.

15. Clôture

Enceinte interdisant l'accès d'un terrain. Sa hauteur est calculée en dehors des murs de soutènement (soutenant le terrain naturel).

16. Clôture à claire-voie

Clôture formé de fils rigides, barreaux, lattes ou planches espacés, laissant du jour, de l'espace entre les parties opaques ; le jour interstitiel permettra au minimum le passage des passereaux communs des jardins.

17. Commerce de détail

Le commerce de détail consiste à vendre des marchandises dans l'état où elles sont achetées (ou après transformations mineures) généralement à une clientèle de particuliers, quelles que soient les quantités vendues. Outre la vente, cette

activité de commerce de détail peut aussi recouvrir la livraison et l'installation chez le client (de meubles ou d'électroménager par exemple).

18. Commerce de gros

La sous-destination « commerce de gros » recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.

19. Construction*/ Construction existante*

Ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface. Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

20. Destinations et sous-destinations (créés par le décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015)

Destinations	Sous destinations
Exploitation agricole et forestière	exploitation agricole
	exploitation forestière
Habitation	logement
	hébergement
Commerce et activités de service	artisanat et commerce de détail
	restauration
	commerce de gros
	activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle
	hébergement hôtelier et touristique
	cinéma
Equipements d'intérêt collectif et services publics	locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés
	locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
	établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
	salles d'art et de spectacles
	équipements sportifs
	autres équipements recevant du public
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	industrie
	entrepôt
	bureau
	centre de congrès et d'exposition

21. Egout du toit

Ligne horizontale située au-dessus du dernier niveau constituant la façade d'une construction, destinée à recueillir les eaux pluviales au bas des pentes de la toiture.

22. Emprise au sol

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

23. Entrepôts

La sous-destination « entrepôt » recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique. Elle inclut notamment les locaux logistiques dédiés à la vente en ligne et les centres de données.

24. Equipement sportif

La sous-destination « équipements sportifs » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinées à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public. Elle recouvre les stades dont la vocation est d'accueillir du public pour des événements sportifs privés (stade de football...) mais également les équipements sportifs ouverts au public en tant qu'usagers comme les piscines municipales, les gymnases ...

25. (Autres) équipement recevant du public

La sous-destination « autres équipements recevant du public » recouvre les équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Equipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage. Elle recouvre les autres équipements collectifs dont la fonction est l'accueil du public à titre temporaire, pour pratiquer un culte (églises, mosquées, temples ...), pour tenir des réunions publiques, organiser des activités de loisirs ou de fête (salles polyvalentes, maisons de quartier ...), assurer la permanence d'un parti politique, d'un syndicat, d'une association, pour accueillir des gens du voyage. Elle englobe dans le présent règlement les salles d'exposition et les petits terrains multisport (« citystade ») ainsi que les abris inclus dans les jardins familiaux ou collectifs.

26. Etablissement d'enseignement, de santé ou d'action sociale

La sous-destination « établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires. Elle recouvre l'ensemble des établissements d'enseignement (maternelle, primaire, collège, lycée, université, grandes écoles...), les établissements d'enseignement professionnels et techniques, les établissements d'enseignement et de formation pour adultes, les hôpitaux, les cliniques, les maisons de convalescence, les maisons de santé privées ou publiques (art. L6323-3 du code de la santé publique) assurant le maintien de services médicaux dans les territoires sous-équipés (lutte contre les « déserts médicaux »). Les maisons de santé ne répondant pas à ces critères seront classées dans la sous-destination « Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle »

27. Exploitation agricole

La sous-destination « exploitation agricole » recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes. Elle recouvre l'ensemble des constructions concourant à l'exercice d'une activité agricole au sens de l'article L311-1 du code rural et de la pêche maritime.

28. Exploitation forestière

La sous-destination « exploitation forestière » recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière. Elle recouvre notamment les maisons forestières et les scieries.

29. Extension*

Agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement) et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

30. Façade*

Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature

31. Faîtage

Ligne située au sommet d'une toiture à pentes.

32. Haie (de clôture) d'essences locales

Alignements d'arbres et/ou d'arbustes marquant la limite entre deux parcelles, entre deux propriétés.

Les essences locales de Seine-Maritime :

- Alisier torminal - *Sorbus torminalis*
- Amélanquier vulgaire - *Amelanchier ovalis*
- Aulne à feuille en cœur - *Alnus cordata*
- Aulne glutineux - *Alnus glutinosa*
- Bouleau pubescent - *Betula pubescens*
- Bouleau verruqueux - *Betula verrucosa*
- Bourdaine - *Rhamnus frangula*
- Buis commun - *Buxus sempervirens*
- Cerisier à grappes - *Prunus padus*
- Cerisier Sainte Lucie - *Prunus mahaleb*
- Charme commun - *Carpinus betulus*
- Châtaignier - *Castanea sativa*
- Chêne pédonculé - *Quercus robur*
- Chêne sessile - *Quercus petraea*
- Cormier - *Sorbus domestica*
- Cornouiller mâle - *Cornus mas*
- Cornouiller sanguin - *Cornus sanguinea*
- Coudrier (noisetier) - *Corylus avellana*
- Erable champêtre - *Acer campestre*
- Erable sycomore - *Acer pseudoplatanus*
- Frêne commun - *Fraxinus excelsior*
- Fusain d'Europe - *Euonymus europaeus*
- Hêtre commun - *Fagus sylvatica*
- Houx commun - *Ilex aquifolium*
- If - *Taxus baccata*
- Merisier - *Prunus avium*
- Néflier commun - *Mespilus germanica*
- Nerprun purgatif - *Rhamnus catharticus*
- Poirier sauvage - *Pyrus pyraster*
- Pommier sauvage - *Malus sylvestris*
- Prunellier - *Prunus spinosa*
- Prunier myrobolan - *Prunus ceracifera*
- Saule blanc - *Salix alba*
- Saule cendré - *Salix cinerea*
- Saule des vanniers - *Salix viminalis*
- Saule marsault - *Salix caprea*
- Sureau noir - *Sambucus nigra*
- Tilleul à petites feuilles - *Tilia cordata*
- Viorne lantane - *Viburnum lantana*
- Viorne obier - *Viburnum opulus*

33. Hauteur*

La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.

34. Hébergement

La sous destination « hébergement » recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les EHPAD, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie », les résidences hôtelières à vocation sociale.

35. Hébergement hôtelier et touristique

La sous-destination « hébergement hôtelier et touristique » recouvre les constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial ». Elle s'applique à tous les hôtels ainsi qu'à toutes les constructions démontables ou non destinées à délivrer des prestations hôtelières au sens du b) du 4° de l'article 261-D du code général des impôts, c'est-à-dire réunissant au moins trois des prestations suivantes : petit déjeuner, nettoyage régulier des locaux, fourniture de linge de maison et réception, même non personnalisée, de la clientèle. Cette sous-destination recouvre notamment l'ensemble des constructions à vocations touristiques : 1. les résidences de tourisme, 2. les villages résidentiels de tourisme ; 3. les villages et maisons familiales de vacances... ainsi que les bâtiments nécessaires au fonctionnement des terrains de campings et des parcs résidentiels de loisirs.

36. Industrie

La sous-destination « industrie » recouvre les constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances. Elle recouvre les constructions industrielles ou artisanales affiliées à l'industrie (construction automobile, construction aéronautique, ateliers métallurgique, maçonnerie, menuiserie, peinture...) Le caractère industriel d'une activité peut s'apprécier au regard de la nature des opérations de transformation ou de production qu'elle effectue et de l'importance des moyens techniques qu'elle met en œuvre pour les réaliser. L'activité artisanale peut se définir en application de l'article 19 de la loi n° 96-603 du 5 juillet 1996 modifié par l'article 45 de la loi n°2015-990 du 6 août 2015.

37. Installations techniques liés aux bâtiments

Dispositifs :

- relatifs aux télécommunications (antennes...),
- d'extraction, d'échange ou de traitement d'air (cheminées, bloc de chaufferie, bloc d'extraction, bloc de climatisation...),
- relatifs à la sécurité (garde-corps, éclairage...)
- de gestion et de conduite des eaux.

38. Limites séparatives

Limite de séparations entre deux unités foncières privées. Elle se déclinent en limites séparatives latérales (rejoignant l'alignement) et de fond de parcelle (opposée à l'alignement)

39. Locaux ou bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées

La sous-destination « locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées » recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public. Elle recouvre toutes les constructions des porteurs d'une mission de service public, que l'accueil du public soit une fonction principale du bâtiment (mairie, préfecture...) ou annexe (ministère, service déconcentrés de l'État), ainsi qu'à l'ensemble des constructions permettant d'assurer des missions régaliennes de l'État (commissariat, gendarmerie, caserne de pompiers, établissements pénitentiaires...). Elle s'applique également aux bureaux des organismes publics ou privés, délégués d'un service public administratif (Ex.°: ACOSS, URSSAF...) ou d'un service public industriel et commercial (SNCF, RATP, régie de transports public, VNF...). Cette sous-destination recouvre également les maisons de services publics.

40. Local technique ou industriel des administrations publiques et assimilées

La sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie. Elle recouvre les équipements d'intérêt collectif nécessaires à certains services publics, tels que les fourrières automobiles, les dépôts de transports en communs, les stations d'épuration... Elle recouvre également les constructions permettant la production d'énergie reversée dans les réseaux publics de distribution et de transport d'énergie, et les locaux techniques nécessaires comme les transformateurs électriques, les constructions permettant la transformation d'énergie produites par des installations d'éoliennes ou de panneaux photovoltaïques.

41. Logement

La sous-destination « logement » recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». La sous-destination « logement » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs, les « résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisations » (par exemple les yourtes), les chambres d'hôtes au sens de l'article D324-13 du code du tourisme, c'est-à-dire limitées à 5 chambres pour une capacité maximale de 15 personnes, les meublés de tourisme dès lors qu'ils ne proposent pas de prestations hôtelières au sens du b) du 4° de l'article 261-D du code général des impôts, les gîtes

42. Restaurant

La sous-destination « restauration » recouvre, les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale. Elle n'inclut pas la restauration collective qui constitue une prestation proposée aux salariés ou usagers d'une entreprise, d'une administration ou d'un équipement.

43. Salle d'art et salle de spectacle

La sous-destination « salles d'art et de spectacles » recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif. Elle recouvre les salles de concert, les théâtres, les opéras... Cette sous-destination n'inclut pas les stades qui peuvent occasionnellement accueillir des concerts ou spectacles mais dont la vocation principale est d'être un équipement sportif.

44. Supermarché/ hypermarché

Établissement de vente au détail en libre-service réalisant plus des deux tiers de son chiffre d'affaires en alimentation et dont la surface de vente est :

- comprise entre 400 et 2 500 m² pour un supermarché ;
- supérieure à 2 500 m² pour un hypermarché.

45. Terrain (naturel)

Terrain avant tous travaux d'exhaussement ou d'excavation exécutés en vue de la réalisation d'un projet faisant l'objet d'une autorisation d'urbanisme



ZONES URBAINES (U)



ZONE URBAINE SANS REGLEMENT (USR)

Extrait du rapport de présentation : *La zone Usr correspond au secteur urbanisé de La Presqu'île-La Mâtire pour lequel il n'est pas fixé de règlement comme le prévoit l'article R151-8 du code de l'urbanisme. Ses conditions d'urbanisation sont fixées dans les OAP sectorielles (cf. pièce 4.1).*

Le principe de précaution pourra conduire, sur la base de l'article R111-2 du code de l'urbanisme, à refuser tout projet ou ne l'accepter que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales dans le cas où l'information sur les risques littoraux (inondation par submersion marine ou chocs mécaniques liés à l'action des vagues et aux projections de galets) le justifierait.

Article Usr 1 - Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols constructions et activités, destinations et sous-destinations

Non réglementé.

Article Usr 2 - Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé.

Article Usr 3 - Volumétrie et implantation des constructions

Non réglementé.

Article Usr 4 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Non réglementé.

Article Usr 5 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Non réglementé.

Article Usr 6 - Stationnement

Non réglementé.

Article Usr 7 - Desserte par les voies publiques ou privées

Non réglementé.

Article Usr 8 - Desserte par les réseaux

Non réglementé.

ZONE URBAINE A VOCATION D'ACTIVITES (UA)

Extrait du rapport de présentation : La zone UA correspond aux zones ou secteurs urbanisés accueillant ou pouvant accueillir des activités économiques. Quatre secteurs la composent :

- *Les secteur UAa correspondant à des entreprises ou zones artisanales ;*
- *Les secteurs UAc correspondant aux emprises de la zone commerciale des Voiles à Saint-Léonard, des emprises commerciales des quartiers de Fécamp, de Valmont et à l'établissement commercial du Hêtre à Sassetot-le-Mauconduit ;*
- *Le secteur UAi correspondant au Parc d'activités des Hautes Falaises (Epreville/Saint-Léonard), aux zones d'activités du Buc (Thétreville), de Thérouldeville et d'Angerville-la-Martel, et au site industriel au Ifs (Tourville-les-Ifs) ;*
- *Le secteur UAp correspondant au port de Fécamp.*

Avertissements : Les dispositions réglementaires du PPRN Vallées de la Valmont et de la Ganzeville (cf. pièce 6.2) et les dispositions réglementaires du SPR de Fécamp (cf. pièce 6.3) s'imposent au règlement de cette zone.

Le principe de précaution pourra conduire, sur la base de l'article R111-2 du code de l'urbanisme, à refuser tout projet ou ne l'accepter que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales dans le cas où l'information sur les risques littoraux (éboulements de falaises littorales ou inondation par submersion marine ou chocs mécaniques liés à l'action des vagues et aux projections de galets) le justifierait.

Article UA 1 - Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols constructions et activités, destinations et sous-destinations

DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS	UAa	UAc	Uai	UAp
exploitation agricole	I	I	I	I
exploitation forestière	A	I	A	I
logement	C	I	C	I
hébergement	I	I	I	I
artisanat et commerce de détail	C	C	I	I
restauration	I	C	I	I
commerce de gros	A	I	A	A
activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	I	I	I	C
hébergement hôtelier et touristique	I	I	I	I
cinéma	I	I	I	I
locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	I	I	A	A
locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	A	I	A	A
établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	I	I	C	I
salles d'art et de spectacles	I	I	I	I
équipements sportifs	I	I	I	C
autres équipements recevant du public	I	I	I	I
industrie	I	I	A	C
entrepôt	A	C	A	C
bureau	A	I	A	C
centre de congrès et d'exposition	I	I	I	I

I : interdit / C : sous condition / A : autorisé sans limitation hormis celles des articles 3 et suivants et celles des dispositions générales et des autres réglementations.

Sont interdits les travaux, les aménagements et les occupations de nature à interférer ou réduire la vocation économique de la zone.

Dans le secteur UAa, sont admises les constructions destinées à l'artisanat et commerce de détail à condition de ne pas compromettre l'équilibre commercial du centre-ville de Fécamp et des centre-bourgs.

Dans les secteurs UAa et UAj, sont admis les logements nécessaires à la surveillance et au gardiennage du site en activité s'ils sont liés fonctionnellement à un bâtiment d'activité.

Dans le secteur UAc, seules sont admises :

- Les constructions destinées à l'artisanat et commerce de détail à condition que leur surface de vente soit supérieure à 400 m² ;
- Les extensions des constructions commerciales existantes n'entraînant pas la création d'une nouvelle cellule commerciale de moins de 400 m² ;
- Les constructions à usage de restauration ou d'entrepôts liés à la vocation commerciale des activités autorisées ;
- Les travaux et aménagements, notamment les affouillements et exhaussements, liés à l'urbanisation de la zone.

Les seuils mentionnés ci-dessus ne s'appliquent pas au secteur UAc du Hêtré, sur Sassetot-le-Mauconduit.

Dans le secteur UAi, sont admis :

- Les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale à condition d'être strictement nécessaires et liés aux entreprises présentes sur la zone (exemple : crèche, halte-garderie, centre de formation, ...).
- Les constructions destinées à l'artisanat et commerce de détail à condition de ne pas compromettre à la fois la vocation industrielle des zones et l'équilibre commercial du centre-ville de Fécamp et des centre-bourgs.

Dans le secteur UAp, sont admises les constructions des destinations mentionnées dans le tableau ci-dessus à la condition de contribuer à l'activité maritime, portuaire, navale ou nautique de la zone.

Dans les secteurs de risques de cavités souterraines, les constructions ou aménagements sont interdits sauf ceux visés au titre 7 des dispositions générales.

Dans les secteurs soumis à un risque de ruissellement ou inondation, les constructions ou aménagements sont interdits sauf ceux visés au titre 5 des dispositions générales.

Article UA 2 - Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé.

Article UA 3 - Volumétrie et implantation des constructions

Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 5 mètres par rapport aux espaces ou alignements boisés identifiés au document graphique, au titre de l'article L113-1 du code de l'urbanisme ou de l'article R151-23 du code de l'urbanisme.

Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantée à une distance au moins égale à 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques sauf dispositions particulières indiquées aux alinéas suivants.

Dans le secteur UAi de Saint-Léonard / Epreville (Parc d'activités des Hautes Falaises), les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à :

- 25 mètres de l'axe de la RD925 ;
- 10 mètres de l'axe de la RD 79 ;
- 10 mètres de l'alignement de la voirie principale à l'intérieur de la zone.

Dans le secteur UAc de Saint-Léonard (zone commerciale Les Voiles), les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 75m de l'axe de la RD 925. Les constructions annexes à simple rez-de-chaussée d'une surface de plancher de moins de 1000 m² (dans le cadre d'un total maximum ne représentant pas plus de 10% de la surface totale du projet présenté) pourront observer un recul moins important par rapport à l'axe de la RD 925, sans être inférieur à 25m.

Dans le secteur UAp, il n'est pas fixé de recul minimum par rapport aux voies internes au domaine portuaire ; les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 15 mètres par rapport à l'axe de la RD 925.

Une construction nécessaire à la surveillance ou à l'accueil par site d'activité peut être autorisée à une distance depuis les voies et emprises publiques inférieure à celles définies ci-dessus à condition de présenter un volume limité et un aspect architectural assurant une intégration au paysage de l'espace public.

Dans l'ensemble de la zone UA, la reconstruction, les travaux d'extension et d'aménagement des constructions existantes implantées à une distance inférieure à celles susvisées dans les alinéas précédents, peuvent être admis à condition que le recul initial de la construction ne soit pas réduit.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions de plus de 12 m² d'emprise au sol et de plus de 3m de hauteur doivent être implantées à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment sans être inférieure à 5 mètres par rapport aux limites séparatives avec les autres zones sauf dispositions particulières indiquées aux alinéas suivants.

Dans le secteur UAi de Saint-Léonard-Epreville, les constructions de plus de 12 m² d'emprise au sol et de plus de 3m de hauteur doivent en outre être implantées à une distance au moins égale à 30 mètres de la limite séparative avec les unités foncières accueillant des habitations en zone A.

Dans le secteur UAp, il n'est pas fixé de règle.

Dans l'ensemble de la zone UA, la reconstruction, les travaux d'extension et d'aménagement des constructions existantes implantées à une distance inférieure à celles susvisées dans les alinéas précédents, peuvent être admis à condition que le recul initial de la construction ne soit pas réduit.

L'implantation est libre pour les annexes de moins de 12 m² d'emprise au sol et de plus de 3m de hauteur.

Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 14 mètres, mesurée du sol naturel avant travaux au faîtage ou à l'acrotère sauf disposition particulière indiquée à l'alinéa suivant.

Dans le secteur UAi de Saint-Léonard-Epreville (Parc d'activités des Hautes Falaises), la hauteur des constructions ne doit pas excéder 16 mètres, mesurée du sol naturel avant travaux au faîtage ou à l'acrotère. Une hauteur maximum de 25 mètres peut être autorisée pour des dispositifs industriels dûment justifiés, sous réserve que l'emprise de ce dispositif ne représente pas plus de 100 m², sans dépasser 5% de l'emprise du bâtiment existant ou à construire.

Dans l'ensemble de la zone UA, la reconstruction, les travaux d'extension et d'aménagement des constructions existantes dont la hauteur est supérieure à celles indiquées aux alinéas précédents peuvent être admis à condition de ne pas excéder la hauteur initiale de la construction.

Article UA 4 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

L'usage exclusif et excessif du blanc et de couleurs vives et criardes est interdit ; ces couleurs doivent être appliquées avec mesure, pour mettre en valeur les éléments d'architecture de la construction : éléments ponctuels, structure, modénature ... Le choix des teintes devra être fait dans le respect de l'environnement de la construction.

Les nouveaux dispositifs d'économies d'énergie, de réduction d'émission de gaz à effet de serre et toutes les autres dispositions environnementales impliquées dans les constructions doivent être aussi intégrées que possible dans l'enveloppe des constructions en évitant de les installer comme de simples "ajouts" disgracieux.

Les façades et clôtures constituées de matériaux destinés à être peint, enduit ou recouverts, laissés nus, sont interdites.

Les clôtures doivent être en harmonie avec le paysage environnant, bâti et naturel.

En limite séparative avec les zones agricoles ou naturelles, les clôtures composées de haies d'essences locales, doublées ou non d'un grillage seront exigées.

Les murs de clôture devront être réservés à un environnement urbain contraint et motivé par l'existence d'un risque pour la sécurité publique.

Les murs ou talus de soubassement sont admis en dehors des secteurs vulnérables aux inondations à condition de ne pas excéder une hauteur maximale de 0,80 mètre.

La restauration, la reconstruction, l'aménagement et l'extension des murs de clôture anciens d'une plus grande hauteur sont admis.

Tous les éléments constitutifs des clôtures grillagées (structure porteuse, potelets, etc.) seront de couleur sombre (vert, gris, noir...) et homogène.

Article UA 5 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

L'espace créé par le recul des constructions par rapport aux limites séparatives de la zone, fixé à l'article UA3, devra être majoritairement traité en espace paysager.

Les espaces non dédiés au traitement des eaux, aux stockages et dépôts strictement nécessaires à l'activité, au stationnement et à la circulation des véhicules devront être traités en espaces verts, hors secteur UAp.

Des cheminements piétons permettant de relier au plus court les arrêts existants ou programmés du service de transport en commun, aux aires de covoiturage existantes ou programmés, aux aires de stationnement des vélos ou véhicules électriques partagés devront être mis en valeur.

L'aménagement des aires de stationnement des véhicules partagés et des vélos ne devra pas faire obstacle à la possibilité d'installation d'ombrières végétales ou photovoltaïques.

Un traitement différencié des sols des aires de stationnement et des espaces de circulation en fonction de la fréquentation devra être proposé dans l'objectif de réduire la part des sols imperméabilisés. L'imperméabilisation à plus de 80% des sols non bâtis devra être motivée lors de la demande d'autorisation des sols ; elle pourra être interdite.

Tous dépôts et stockages visibles depuis les voies et chemins ouverts à la circulation du public sont interdits.

Dans le secteur UAi de Saint-Léonard-Epreville (Parc d'activités des Hautes Falaises), en outre :

- L'industriel est tenu à l'intérieur des limites de son unité foncière de réaliser et d'entretenir des espaces verts plantés dont la superficie ne peut être inférieure aux pourcentages cumulés ci-après de la superficie totale de l'unité foncière :

Superficie totale des terrains	Pourcentage d'espaces verts plantés
Au-dessous de 1 hectare	10%
De 1 à 5 hectares	8%
De 6 à 10 hectares	7%
De 11 à 20 hectares	6%
Au-dessus de 20 hectares	5%

- Des alignements d'arbres de haute tige seront réalisés en recul des voies publiques quand celles-ci n'en sont pas déjà pourvues. Ces nouvelles plantations seront faites en alignement de l'existant, ou à défaut à une distance comprise entre 2 et 5 mètres de l'alignement des dites voies.
- Sur toutes les autres limites du terrain, une clôture végétale sera implantée (ou doublera la clôture minérale). Cette clôture sera formée d'essences locales arbustives et arborescentes.

Article UA 6 - Stationnement

Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas à la reconstruction à l'identique de bâtiments après sinistre ou lors de travaux de ravalement, d'amélioration, de réfection et de mise aux normes.

Lors d'un changement de destination, les dispositions en matière de stationnement des véhicules et bicyclettes ne s'appliquent qu'aux seuls besoins créés.

Le stationnement pour les besoins actuels et futurs des usagers, visiteurs et services, en matière de véhicules motorisés et bicyclettes doit être assuré en nombre suffisant et en dehors des voies publiques.

Destinations des constructions	Nombre minimum de stationnement des véhicules motorisés	Nombre minimum de stationnement des bicyclettes
Commerce et activités de services (hors hébergement touristique et hôtelier)	0 pour une surface inférieure à 100 m ² 1 place par tranche entamée de 30 m ² entre 100 et 1000 m ² 1 place par tranche entamée de 15 m ² à partir d'une surface de 1000 m ²	1 place de stationnement vélo pour 5 places de véhicules motorisés
Restauration	1 place par tranche entamée de 15 m ² de restaurant	
Equipement d'intérêt collectif et services publics	Un nombre d'aires de stationnement des véhicules motorisés permettant de répondre aux besoins nécessaires à leur fonctionnement avec un minimum d'1 place par 200 m ² de plancher	1 place de stationnement vélo pour 5 employés, visiteurs.
Bureaux	1 place par tranche entamée de 50 m ² de surface de plancher de bureaux	1 place de stationnement vélo pour 10 places de véhicules motorisés
Autres activités de secteurs secondaire ou tertiaire	1 place par tranche entamée de 80 m ² ou 1 place pour 2 employés.	

Le dimensionnement à prendre en compte est au minimum de :

- 2,50 x 5 mètres pour le stationnement d'un véhicule, non pris en compte les dégagements. Les obligations réglementaires en matière de personnes à mobilité réduite doivent être respectées.
- 1,5 m² pour le stationnement d'une bicyclette ; tout local affecté à ces usages doit avoir une surface d'au moins 10 m². L'organisation du local doit garantir un usage effectif et optimal, en tenant compte du dimensionnement des deux roues, du mode de rangement, des circulations et de l'accessibilité. Des dispositifs fixes permettant d'accrocher le cadre devront être prévus. Le local doit être couvert. Il peut être intégré au bâtiment ou constituer une entité indépendante.

Les aires de stationnement pour les véhicules motorisés et des bicyclettes seront réalisées prioritairement sur l'unité du projet de construction.

Lorsque la réalisation des aires de stationnement ne peut être satisfaite sur l'unité du projet de construction, pour des raisons techniques ou paysagères (présence d'éléments protégés au titre de l'article L113-1 du code de l'urbanisme ou à protéger au titre des articles L151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme), le bénéficiaire du permis peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser sur l'unité du projet de construction, soit par :

- L'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement situé dans un rayon de 300 mètres de l'opération

- L'acquisition ou la concession de places dans un parc privé de stationnement situé dans un rayon de *300 mètres* de l'opération.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux alinéas ci-dessus, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

Article UA 7 - Desserte par les voies publiques ou privées

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance à la destination des constructions ou des aménagements envisagés et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie ou d'enlèvement des ordures ménagères.

Le projet de construction doit être refusé si :

- Le terrain est uniquement desservi par la Véloroute du Lin ou un chemin non carrossé inscrit parmi les circuits de randonnées pédestres et cyclables, identifiés à conserver selon l'article L151-38 du code de l'urbanisme
- L'accès au terrain se situe dans le périmètre de risque d'une cavité avérée, identifié au document graphique du règlement (zonage) selon l'article R151-31 du code de l'urbanisme.

Toute opération doit créer le minimum d'accès sur les voies publiques. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet pourra être autorisé sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les accès et espaces libres de l'unité foncière devront être suffisants pour effectuer les manœuvres des véhicules poids lourds de livraison, de chargement et déchargement en dehors des emprises des voies ouvertes à la circulation publique.

Article UA 8 - Desserte par les réseaux

Adduction en eau potable

Toute opération, toute construction, qui par sa destination d'habitation, d'établissements accueillant du public ou de locaux affectés au travail, nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable. L'absence ou l'insuffisance des conduites ou l'insuffisance de la pression du réseau public de distribution d'eau potable au droit de l'unité de projet, au regard de l'importance du projet, peut motiver le refus d'autorisation.

L'adduction d'une opération ou d'une construction en eau potable provenant d'une source ou d'un forage n'est pas interdit¹ mais doit être strictement réservée à la satisfaction des besoins domestiques des personnes physiques propriétaires de la source, du forage et de la construction - à l'exclusion de tout locataire, occupant à titre gratuit, personne hébergée ou employée. La connexion au réseau public d'adduction en eau potable est interdite.

Gestion et assainissement des eaux usées

Le rejet des eaux usées non traitées dans le milieu naturel est interdit.

- Eaux usées non domestiques

Le rejet des eaux usées non domestiques à un réseau unitaire de collecte des eaux usées et pluviales est interdit.

¹ L'utilisation d'eau provenant d'une source ou d'un forage est soumise à déclaration en mairie conformément à l'article R2224.22 du code général des collectivités territoriales

Le déversement d'eaux usées non domestiques au réseau public d'assainissement séparatif est interdit sans l'autorisation expresse du maître d'ouvrage du réseau public d'assainissement, sous la forme d'une convention de déversement.

Le maître d'ouvrage du réseau public d'assainissement peut subordonner l'autorisation de rejet à un prétraitement approprié à la nature et au degré des eaux usées non domestiques.

A défaut de réseau public d'assainissement ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement non collectif est admis à condition d'être conforme avec la réglementation en vigueur et d'être adapté aux caractéristiques du sol et de l'environnement. Toute filière d'assainissement non collectif doit comprendre un prétraitement (fosses toutes eaux), un traitement (champ d'épandage ou filtre) et une infiltration ou un rejet des eaux épurées.

- Eaux usées domestiques

Lorsqu'un réseau public de collecte des eaux usées existe au droit de l'unité de projet, le raccordement au réseau public est obligatoire excepté en cas d'impossibilité technique liée aux caractéristiques du site ou du réseau public.

A défaut de réseau public d'assainissement ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement non collectif est admis à condition d'être conforme avec la réglementation en vigueur et d'être adapté aux caractéristiques du sol et de l'environnement.

Toute filière d'assainissement non collectif doit comprendre un prétraitement (fosses toutes eaux), un traitement (filières traditionnelles ou filières agréées) et une évacuation (prioritairement par infiltration ou, par défaut, après autorisation, par rejet vers le milieu hydraulique superficiel) des eaux épurées.

Lorsque l'unité de projet se situe en zonage d'assainissement collectif et en l'absence d'impossibilité technique de raccordement futur, le dispositif doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et à permettre le raccordement direct de la construction au réseau public d'assainissement dès sa mise en place.

Gestion et assainissement des eaux pluviales

Les aménagements, travaux et constructions susceptibles d'aggraver les risques d'inondation en aval ou en amont de l'unité de projet sont interdits.

Le rejet des eaux pluviales à un réseau séparatif de collecte des eaux usées est interdit.

Les eaux pluviales doivent être collectées et traitées en priorité par infiltration sur l'unité du projet. Dans tous les cas, le débit de fuite ne pourra excéder 2 litres par seconde par hectare de terrain aménagé. Seul l'excès de ruissellement des eaux pluviales pourra être accepté dans le réseau public de collecte des eaux pluviales dans la mesure où le demandeur démontrera qu'il a mis en œuvre, sur son unité foncière, les solutions susceptibles de limiter les rejets.

Un prétraitement des rejets d'eaux pluviales avant rejet du terrain d'assiette du projet pourra être exigé, tels que des dessableurs ou déshuileurs à l'amont du point de rejet des parcs de stationnement ou aire de stockage.

Tout niveau de construction, même non habité, situé en dessous du terrain ou de la voie publique devra être protégé contre les eaux de ruissellement.

L'utilisation des eaux de pluie pour un usage domestique est admise dès lors qu'elle n'est pas destinée à la consommation humaine et à condition d'être conforme à la réglementation en vigueur. La connexion au réseau public d'adduction en eau potable est interdite.

Alimentation en électricité

Toute opération, toute construction, qui par sa destination d'habitation, d'établissements accueillant du public ou de locaux affectés au travail, nécessitant une alimentation électrique doit être raccordée au réseau public d'électricité. L'absence ou l'insuffisance du réseau de distribution électrique au droit de l'unité de projet, au regard de l'importance du projet, peut motiver le refus d'autorisation.

Les dispositifs de production d'énergie répondant en tout ou partie aux besoins de la consommation des occupants ou activités de l'unité de projet sont admis.

ZONE URBAINE DESTINEE AUX EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET DE SERVICE PUBLIC (UE)

Extrait du rapport de présentation : La zone UE correspond aux zones et secteurs urbanisés regroupant plusieurs équipements leur conférant un caractère de centralité, à l'échelle de la commune ou de l'intercommunalité (secteur de l'Hôpital de Fécamp), à maintenir ou à développer.

Avertissements : Les dispositions réglementaires du PPRN Vallées de la Valmont et de la Ganzeville (cf. pièce 6.2) et les dispositions réglementaires du SPR de Fécamp (cf. pièce 6.3) s'imposent au règlement de cette zone.

Article UE 1 - Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols constructions et activités, destinations et sous-destinations

DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS	UE
exploitation agricole	I
exploitation forestière	I
logement	C
hébergement	A
artisanat et commerce de détail	C
restauration	I
commerce de gros	I
activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	C
hébergement hôtelier et touristique	I
cinéma	I
locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	A
locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	A
établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	A
salles d'art et de spectacles	I
équipements sportifs	A
autres équipements recevant du public	A
industrie	I
entrepôt	I
bureau	I
centre de congrès et d'exposition	I

I : interdit / C : sous condition / A : autorisé sans limitation hormis celles des articles 3 et suivants et celles des dispositions générales et des autres réglementations.

Sont interdits les travaux et aménagements de nature à interférer ou réduire la destination générale de la zone.

A condition de ne pas compromettre le maintien d'un usage public ou collectif existant, sont admis :

- L'aménagement, la réfection, l'extension des logements existants et leurs annexes ;
- Les changements de destination ou construction autorisées dans le tableau ci-dessus.

Dans les secteurs de risques de cavités souterraines, les constructions ou aménagements sont interdits sauf ceux visés au titre 7 des dispositions générales.

Dans les secteurs soumis à un risque de ruissellement ou inondation, les constructions ou aménagements sont interdits sauf ceux visés au titre 5 des dispositions générales.

Article UE 2 - Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé.

Article UE 3 - Volumétrie et implantation des constructions

Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 5 mètres par rapport aux espaces ou alignements boisés identifiés au document graphique, au titre de l'article L113-1 du code de l'urbanisme ou de l'article R151-23 du code de l'urbanisme.

L'implantation et la volumétrie des constructions ne devront pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants.

La reconstruction, les travaux d'aménagement et d'extension des constructions existantes implantées à une distance inférieure à celle susvisée peuvent être admis à condition que le recul initial de la construction ne soit pas réduit.

Article UE 4 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

L'usage exclusif et excessif du blanc et de couleurs vives et criardes est interdit ; ces couleurs doivent être appliquées avec mesure, pour mettre en valeur des éléments ponctuels de la structure ou du décor de la construction.

Les nouveaux dispositifs d'économies d'énergie, de réduction d'émission de gaz à effet de serre et toutes les autres dispositions environnementales impliquées dans les constructions doivent être aussi intégrées que possible dans l'enveloppe des constructions en évitant de les installer comme de simples "ajouts" disgracieux.

Les façades et clôtures constituées de matériaux destinés à être peints, enduits ou recouverts, laissés nus, ne sont pas admises.

Les clôtures doivent être en harmonie avec le paysage environnant, bâti et naturel.

En limite séparative avec les zones agricoles ou naturelles, les clôtures composées de haies d'essences locales, doublées ou non d'un grillage seront exigées. Tous les éléments constitutifs des clôtures grillagées (structure porteuse, potelets, etc.) seront de couleur sombre (vert, gris, noir...) et homogène.

Les murs de clôture devront être réservés à un environnement urbain contraint et motivé par l'existence d'un risque pour la sécurité publique.

Les murs ou talus de soutènement sont admis en dehors des secteurs vulnérables aux inondations à condition de ne pas excéder une hauteur maximale de 0,80 mètre.

La restauration, la reconstruction, l'aménagement et l'extension des murs de clôture anciens d'une plus grande hauteur sont admis.

Article UE 5 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Les espaces non dédiés au traitement des eaux, au stationnement et à la circulation des véhicules devront être traités en espaces verts.

Des cheminements piétons permettant de relier au plus court les arrêts existants ou programmés du service de transport en commun, aux aires de covoiturage existantes ou programmées, aux aires de stationnement des vélos ou véhicules électriques partagés devront être mis en valeur.

L'aménagement des aires de stationnement des véhicules partagés et des vélos ne devra pas faire obstacle à la possibilité d'installation d'ombrières végétales ou photovoltaïques.

Le non-recours au traitement différencié des sols des aires de stationnement et des espaces de circulation en fonction de la fréquentation devra être proposé dans l'objectif de réduire la part des sols imperméabilisés.

Article UE 6 - Stationnement

Le stationnement pour les besoins actuels et futurs des usagers, visiteurs et services, en matière de véhicules motorisés et bicyclettes doit être assuré en nombre suffisant et en dehors des voies publiques.

Article UE 7 - Desserte par les voies publiques ou privées

Non réglementé.

Article UE 8 - Desserte par les réseaux

Adduction en eau potable

Toute opération, toute construction, qui par sa destination d'habitation, d'établissements accueillant du public ou de locaux affectés au travail, nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable. L'absence ou l'insuffisance des conduites ou l'insuffisance de la pression du réseau public de distribution d'eau potable au droit de l'unité de projet, au regard de l'importance du projet, peut motiver le refus d'autorisation.

Gestion et assainissement des eaux usées

Le rejet des eaux usées non traitées dans le milieu naturel est interdit.

Lorsqu'un réseau public de collecte des eaux usées existe au droit de l'unité de projet, le raccordement au réseau public est obligatoire excepté en cas d'impossibilité technique liée aux caractéristiques du site ou du réseau public.

A défaut de réseau public d'assainissement ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement non collectif est admis à condition d'être conforme avec la réglementation en vigueur et d'être adapté aux caractéristiques du sol et de l'environnement.

Toute filière d'assainissement non collectif doit comprendre un prétraitement (fosses toutes eaux), un traitement (filières traditionnelles ou filières agréées) et une évacuation (prioritairement par infiltration ou, par défaut, après autorisation, par rejet vers le milieu hydraulique superficiel) des eaux épurées.

Lorsque l'unité de projet se situe en zonage d'assainissement collectif et en l'absence d'impossibilité technique de raccordement futur, le dispositif doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et à permettre le raccordement direct de la construction au réseau public d'assainissement dès sa mise en place.

Gestion et assainissement des eaux pluviales

Les aménagements, travaux et constructions susceptibles d'aggraver les risques d'inondation en aval ou en amont de l'unité de projet - par imperméabilisation excessive ou par mise en œuvre d'obstacles à l'écoulement naturel - sont interdits.

Le rejet des eaux pluviales à un réseau séparatif de collecte des eaux usées est interdit.

Les eaux pluviales doivent être collectées et traitées en priorité par infiltration sur l'unité du projet. Dans tous les cas, le débit de fuite ne pourra excéder 2 litres par seconde par hectare de terrain aménagé. Seul l'excès de ruissellement des eaux pluviales pourra être accepté dans le réseau public de collecte des eaux pluviales dans la mesure où le demandeur démontrera qu'il a mis en œuvre, sur son unité foncière, les solutions susceptibles de limiter les rejets.

Un prétraitement des rejets d'eaux pluviales avant rejet du terrain d'assiette du projet pourra être exigé, tels que des dessableurs ou déshuileurs à l'amont du point de rejet des parcs de stationnement ou aire de stockage.

Tout niveau de construction, même non habité, situé en dessous du terrain ou de la voie publique devra être protégé contre les eaux de ruissellement.

L'utilisation des eaux de pluie pour un usage domestique est admise dès lors qu'elle n'est pas destinée à la consommation humaine et à condition d'être conforme à la réglementation en vigueur. La connexion au réseau public d'adduction en eau potable est interdite.

Alimentation en électricité

Toute opération, toute construction, qui par sa destination d'habitation, d'établissements accueillant du public ou de locaux affectés au travail, nécessitant une alimentation électrique doit être raccordée au réseau public d'électricité. L'absence ou l'insuffisance du réseau de distribution électrique au droit de l'unité de projet, au regard de l'importance du projet, peut motiver le refus d'autorisation.

Les dispositifs de production d'énergie répondant en tout ou partie aux besoins de la consommation des occupants ou activités de l'unité de projet sont admis.

ZONE URBAINE DESTINEE A L'ACCUEIL DES GENS DU VOYAGE (UG)

Extrait du rapport de présentation : la zone UG correspond à l'aire d'accueil des nomades et gens du voyage et à l'aire de grand passage de l'agglomération de Fécamp. Elle comporte un secteur UGr.

Avertissements : Les dispositions réglementaires du PPRN Vallées de la Valmont et de la Ganzeville (cf. pièce 6.2) s'imposent au règlement de cette zone.

Article UG 1 - Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols constructions et activités, destinations et sous-destinations

DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS	UG	UGr
exploitation agricole	I	I
exploitation forestière	I	I
logement	I	C
hébergement	I	I
artisanat et commerce de détail	I	I
restauration	I	I
commerce de gros	I	I
activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	I	I
hébergement hôtelier et touristique	I	I
cinéma	I	I
locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	I	I
locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	C	C
établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	I	I
salles d'art et de spectacles	I	I
équipements sportifs	I	I
autres équipements recevant du public	C	C
industrie	I	I
entrepôt	I	I
bureau	I	I
centre de congrès et d'exposition	I	I

I : interdit / C : sous condition / A : autorisé sans limitation hormis celles des articles 3 et suivants et celles des dispositions générales et des autres réglementations.

Sont interdits les constructions, installations, aménagements, travaux et usages du sol de nature à interférer ou modifier la vocation d'aire des gens du voyage de la zone.

Dans le secteur UGr, sont en outre admis les logements destinés à la sédentarisation des gens du voyage à condition de ne pas compromettre la vocation d'aire d'accueil des nomades et gens du voyage.

Dans les secteurs de risques de cavités souterraines, les constructions ou aménagements sont interdits sauf ceux visés au titre 7 des dispositions générales.

Dans les secteurs soumis à un risque de ruissellement ou inondation, les constructions ou aménagements sont interdits sauf ceux visés au titre 5 des dispositions générales.

Article UG 2 - Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé.

Article UG 3 - Volumétrie et implantation des constructions

Dans le secteur UGr, les constructions ne doivent pas excéder une hauteur mesurée du sol naturel avant travaux de 3 mètres à l'égout du toit et 6 mètres au faitage.

Article UG 4 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

L'aspect des constructions et installations des emplacements (blocs sanitaires, coffrets, ...) sera traité avec soin.

L'usage exclusif et excessif du blanc et de couleurs vives et criardes est interdit ; ces couleurs doivent être appliquées avec mesure, pour mettre en valeur des éléments ponctuels de la structure ou du décor de la construction.

Les nouveaux dispositifs d'économies d'énergie, de réduction d'émission de gaz à effet de serre et toutes les autres dispositions environnementales impliquées dans les constructions doivent être aussi intégrées que possible dans l'enveloppe des constructions en évitant de les installer comme de simples "ajouts" disgracieux.

Les façades et clôtures constituées de matériaux destinés à être peint, enduit ou recouvert, laissés nus, ne sont pas admises.

Les clôtures doivent être en harmonie avec le paysage environnant, bâti et naturel.

En limite séparative de la zone avec les zones agricoles ou naturelles, les clôtures composées de haies d'essences locales, doublé ou non d'un grillage, ou reprenant les caractéristiques (hauteur, matériaux, appareillage, couleur) des murs de clos traditionnels existant sur la commune sera privilégié. Tous les éléments constitutifs des clôtures grillagées (structure porteuse, potelets, etc.) seront de couleur sombre et homogène (vert, gris, noir...).

Article UG 5 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Les espaces en dehors des bâtiments, des terrasses et des surfaces stabilisées pour le stationnement des caravanes devront être traités en espaces verts et plantés.

Les cheminements piétons permettant de relier au plus court les arrêts existants ou programmés du service de transport en commun devront être mis en valeur.

Article UG 6 - Stationnement

La création d'aires de stationnement ouvertes au public est interdite dans le périmètre de risque d'une cavité avérée, identifié au document graphique du règlement (zonage) selon l'article R151-31 du code de l'urbanisme.

Article UG 7 - Desserte par les voies publiques ou privées

Les caractéristiques des accès doivent satisfaire aux règles minimales de desserte pour des véhicules tractant des caravanes ou des remorques et pour les véhicules de service public (lutte contre les incendies et de protection civile, ramassage des ordures ménagères, ...).

Article UG 8 - Desserte par les réseaux

Adduction en eau potable

Toute opération, toute construction, qui par sa destination d'habitation, d'établissements accueillant du public nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Gestion et assainissement des eaux usées

Le rejet des eaux usées non traitées dans le milieu naturel est interdit.

Toute opération, toute construction, qui par sa destination d'habitation, d'établissements accueillant du public nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de collecte des eaux usées.

Gestion et assainissement des eaux pluviales

Les aménagements, travaux et constructions susceptibles d'aggraver les risques d'inondation en aval ou en amont de l'unité de projet - par imperméabilisation excessive ou par mise en œuvre d'obstacles à l'écoulement naturel - sont interdits.

Le rejet des eaux pluviales à un réseau séparatif de collecte des eaux usées est interdit.

Les eaux pluviales doivent être collectées et traitées en priorité par infiltration sur l'unité du projet. Dans tous les cas, le débit de fuite ne pourra excéder 2 litres par seconde par hectare de terrain aménagé. Seul l'excès de ruissellement des eaux pluviales pourra être accepté dans le réseau public de collecte des eaux pluviales dans la mesure où le demandeur démontrera qu'il a mis en œuvre, sur son unité foncière, les solutions susceptibles de limiter les rejets.

Un prétraitement des rejets d'eaux pluviales avant rejet du terrain d'assiette du projet pourra être exigé, tels que des dessableurs ou déshuileurs à l'amont du point de rejet des parcs de stationnement ou aire de stockage.

Tout niveau de construction, même non habité, situé en dessous du terrain ou de la voie publique devra être protégé contre les eaux de ruissellement.

L'utilisation des eaux de pluie pour un usage domestique est admise dès lors qu'elle n'est pas destinée à la consommation humaine et à condition d'être conforme à la réglementation en vigueur. La connexion au réseau public d'adduction en eau potable est interdite.

Alimentation en électricité

Toute opération, toute construction, qui par sa destination d'habitation, d'établissements accueillant du public nécessitant une alimentation électrique doit être raccordée au réseau public d'électricité.

Les dispositifs de production d'énergie répondant en tout ou partie aux besoins de la consommation des occupants ou activités de l'unité de projet sont admis.

ZONE URBAINE DE CARACTERE PATRIMONIAL (UP)

Extrait du rapport de présentation : La zone UP correspond aux zones et secteurs urbanisés, de caractère patrimonial. Cette zone concerne Valmont, Yport, Fécamp/Saint-Léonard, Saint-Pierre-en-Port, Sassetot-le-Mauconduit. Le règlement distingue trois secteurs :

- *UPa correspondant au centre ancien de Fécamp ;*
- *UPb correspondant aux bourgs anciens de Saint-Pierre-en-Port, Sassetot-le-Mauconduit et Gerville ;*
- *UPp correspondant aux coteaux urbanisés d'intérêt paysager de Fécamp / Saint-Léonard, Yport, Saint-Pierre-en-Port et Sassetot-le-Mauconduit.*

Avertissement : Les dispositions réglementaires du PPRN Vallées de la Valmont et de la Ganzeville (cf. pièce 6.2) et dispositions réglementaires du SPR de Fécamp (cf. pièce 6.3) s'imposent au règlement de cette zone.

Le principe de précaution pourra conduire, sur la base de l'article R111-2 du code de l'urbanisme, à refuser tout projet ou ne l'accepter que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales dans le cas où l'information sur les risques littoraux (éboulements de falaises littorales ou inondation par submersion marine ou chocs mécaniques liés à l'action des vagues et aux projections de galets) le justifierait.

Article UP 1 - Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols constructions et activités, destinations et sous-destinations

DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS	UP	UPa	UPb	UPp
exploitation agricole	I	I	I	I
exploitation forestière	I	I	I	I
logement	A	A	A	A
hébergement	A	A	A	A
artisanat et commerce de détail	A	A	A	I
restauration	A	A	A	I
commerce de gros	I	I	I	I
activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	A	A	A	C
hébergement hôtelier et touristique	A	A	A	I
cinéma	A	A	A	I
locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	A	A	A	I
locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	A	A	A	I
établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	A	A	A	I
salles d'art et de spectacles	A	A	A	I
équipements sportifs	A	A	A	I
autres équipements recevant du public	A	A	A	I
industrie	I	I	I	I
entrepôt	I	I	I	I
bureau	A	A	A	I
centre de congrès et d'exposition	I	A	I	I

I : interdit / C : sous condition / A : autorisé sans limitation hormis celles des articles 3 et suivants et celles des dispositions générales et des autres réglementations.

L'autorisation de construire peut ne pas être accordée pour les projets qui sont de nature par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des constructions ou ouvrages à édifier ou à modifier, à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt de leur environnement et au paysage.

Dans le secteur UPp :

- Les constructions, installations, aménagements, travaux et usages du sol sont autorisés à condition de maintenir et mettre en valeur une proportion conséquente de sols non artificialisés, d'espaces verts et de parcs.
- Les constructions et installations à destination d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, bureau peuvent être admises à condition d'être secondaires et associées à une construction de logement et de ne pas compromettre le caractère résidentiel de la zone.

Dans les secteurs de risques de cavités souterraines, les constructions ou aménagements sont interdits sauf ceux visés au titre 7 des dispositions générales.

Dans les secteurs soumis à un risque de ruissellement ou inondation, les constructions ou aménagements sont interdits sauf ceux visés au titre 5 des dispositions générales.

Article UP 2 - Mixité fonctionnelle et sociale

Le changement de destination d'un rez-de-chaussée ou d'un bâtiment ayant la sous-destination « artisanat et commerce de détail » pourra être interdit si cela est de nature à compromettre la présence de cette sous-destination au sein de la zone.

Article UP 3 - Volumétrie et implantation des constructions

Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 5 mètres par rapport aux espaces ou alignements boisés identifiés au document graphique, au titre de l'article L113-1 du code de l'urbanisme ou de l'article R151-23 du code de l'urbanisme.

Toutes les constructions doivent respecter l'harmonie créée par les bâtiments existants et le site. Elles doivent par leur implantation, leur volume et leur qualité contribuer à créer, maintenir ou renforcer l'aspect de la rue ou de la place.

Dans le secteur UP sur la commune de Valmont :

- L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 60% de la surface de l'unité foncière

Dans le secteur UPp, la volumétrie et l'implantation des nouvelles constructions et clôtures ne doivent pas être en rupture avec la volumétrie des villas et pavillons existants et ne doivent pas dépasser une emprise au sol de 25% de l'unité foncière.

Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées :

- Soit à l'alignement des voies et emprises publiques, excepté lorsque les conditions de visibilité et de sécurité des usagers de la voie publique exigent un recul ;
- Soit en reprenant le recul d'une construction mitoyenne pour conserver la continuité du front bâti.

Une implantation différente peut être admise dans les cas suivants :

- Lorsque les caractéristiques techniques (longueur insuffisante de l'alignement, fort dénivelé, présence d'un ouvrage de service public, ...) ne permettent pas une implantation à l'alignement, à condition qu'une continuité visuelle soit constituée avec un mur ou un talus de clos ou de soutènement, un portail ou une annexe de qualité ;
- La présence ou le voisinage d'un immeuble ou d'un îlot identifié au document graphique au titre de l'article L151-19, lorsque ce recul concourt à la mise en valeur, la conservation ou la protection de l'immeuble ou îlot identifié ;
- La présence ou le voisinage d'un élément de paysage identifié au document graphique au titre de l'article L151-23, lorsque le recul assure la protection et la mise en valeur de l'élément identifié à protéger ;
- Pour les annexes de moins de 20 m²

La reconstruction, les travaux d'aménagement et d'extension des constructions existantes implantées à une distance inférieure à celles susvisées peuvent être admis à condition que le recul initial de la construction ne soit pas réduit.

Dans le secteur UPp, il n'est pas fixé de distance d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques.

Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées sur au moins une des limites séparatives latérales, lorsque l'unité de projet comporte deux limites séparatives latérales ou plus. En cas de retrait par rapport à une limite séparative, celui-ci ne pourra être inférieur à 1,90 mètre.

La reconstruction, les travaux d'aménagement et d'extension des constructions existantes implantées à une distance inférieure à celles susvisées peuvent être admis à condition que le recul initial de la construction ne soit pas réduit.

Un recul par rapport aux limites séparatives peut être accordé ou un recul supérieur à ceux indiqués dans les alinéas précédents peut être exigé dans les cas suivants :

- Le maintien d'une perspective depuis l'espace public, la présence ou le voisinage d'un élément de paysage identifié au document graphique au titre de l'article L151-23, lorsque le recul assure la protection et la mise en valeur de l'élément identifié à protéger ;
- La présence ou le voisinage d'un immeuble ou d'un îlot identifié au document graphique du Site Patrimonial Remarquable de Fécamp (cf. annexe du dossier) ou au document graphique du présent règlement au titre de l'article L151-19, à protéger, à conserver et à mettre en valeur lorsque ce recul concourt à la mise en valeur, la conservation ou la protection de l'immeuble ou îlot identifié.

Dans le secteur UPP, il n'est pas fixé de distance d'implantation par rapport aux limites séparatives.

Hauteur des constructions

La hauteur à l'égout des constructions nouvelles ou à surélever sera comprise entre celle des égouts des constructions contiguës ou les plus proches ou alignée sur l'une ou sur l'autre.

La hauteur totale des constructions nouvelles ne pourra excéder dans tous les cas :

- Dans le secteur UPa : 16 mètres au faitage ou 14 mètres à l'acrotère ;
- Le long du quai Guy de Maupassant à Fécamp : 14 mètres de hauteur totale ;
- Dans la zone UP et le secteur UPb : 13 mètres au faitage ou à l'acrotère ;
- Dans le secteur UPP : 10 mètres au faitage et 7 mètres à l'égout ; pour les constructions en attiques, ces derniers représenteront 70% maximum de l'emprise du niveau inférieur.

Article UP 4 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Le traitement des façades, des toitures et des clôtures devra prendre en compte les rythmes, les couleurs et les matériaux de l'environnement immédiat. Le ravalement des façades des constructions anciennes sera réalisé avec des matériaux compatibles avec les supports anciens.

L'usage exclusif et excessif du blanc et de couleurs vives et criardes est interdit ; ces couleurs doivent être appliquées avec mesure, pour mettre en valeur des éléments ponctuels de la structure ou du décor de la construction. Le choix des teintes devra être fait dans le respect de l'ambiance chromatique environnante.

Les nouveaux dispositifs d'économies d'énergie, de réduction d'émission de gaz à effet de serre et toutes les autres dispositions environnementales impliquées dans les constructions doivent être aussi intégrées que possible dans l'enveloppe des constructions en évitant de les installer comme de simples "ajouts" disgracieux.

Les ouvrages et éléments techniques (antennes, caissons de volets roulants, climatiseurs...), les câbles de toute nature (électricité, téléphone, télévision...) doivent être masqués. S'ils ne peuvent être dissimulés, ils doivent faire l'objet d'une intégration discrète et soignée.

Les façades et clôtures constituées de matériaux destinés à être peints, enduits ou recouverts, laissés nus, ne sont pas admises.

Tous les éléments constitutifs des clôtures grillagées (structure porteuse, potelets, etc.) seront de couleur sombre et homogène (vert, gris, noir...).

Dans le secteur UPp, les constructions doivent être obligatoirement adaptées par leur type ou leur conception à la topographie du sol (et non le sol à la construction), aux caractéristiques boisées et paysagères importantes du site d'implantation et aux vues depuis les coteaux en vis-à-vis. Les effets de masse, de tertre ou de hautes parois artificielles sont interdits. Le maillage verdoyant et boisé des « tableaux » perçus depuis les coteaux en vis-à-vis ou depuis la ville ancienne sera préservé et mis en valeur.

Construction

Le permis de construire sera refusé pour des constructions ou installations ne présentant pas d'unité d'aspect ni de réel équilibre dans le jeu des volumes, l'emploi des matériaux, le rythme et les proportions des percements, la modénature et la coloration des parements de façades.

Dans un ensemble de constructions présentant une unité de volume, de matériaux, de couleur ou de style, le permis de construire sera refusé si les travaux projetés sont de nature à rompre l'harmonie de l'ensemble, principalement si la composition des façades ne tient pas compte des modules du bâti existant.

Les expressions architecturales contemporaines sont possibles et préférables à l'imitation de l'architecture identifiée comme patrimoine. Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

Les accessoires techniques devront être intégrés dès la conception aux façades et à la couverture et être les plus discrets possible dans la perception générale.

Couverture

La couverture sera d'aspect uniforme, de tonalité sombre, s'apparentant aux teintes des matériaux traditionnels. Les aspects tuiles (canal et/ou romane) ou brillant sont interdits ainsi que les matériaux précaires tels que le fibro-ciment, ou le bardeau bitumé et plastique. Les ouvertures de toits surdimensionnés par rapport à la composition de façade sont interdites.

Les toitures des constructions principales présenteront une pente comprise entre 30° et 60°. Le gabarit et les lignes de composition des couvertures des constructions anciennes proches (ex. toitures « à la Mansart ») pourront être repris.

Les toitures terrasses sont uniquement admises pour la mise en œuvre de toiture végétalisées.

Les toitures monopentes sont admises dans le cadre d'un projet d'expression architecturale maîtrisée et contemporaine et pour les annexes d'une emprise au sol inférieure à 40 m².

Les dispositions de pente et d'aspect ci-dessus ne s'appliquent pas pour :

- Les vérandas
- Les abris de jardin d'une emprise au sol de moins de 20 m²
- Les abris pour piscine et les carports

Façade

La façade visible depuis l'espace public devra respecter la composition des façades des constructions anciennes proches. L'aspect de la façade visible depuis l'espace public devra constituer un ensemble homogène, sans choc visuel avec les façades des constructions voisines.

Les surfaces brillantes ou réfléchissantes sont interdites. L'aspect des façades doit être mat. Le choix des couleurs en dehors des matériaux conservant leurs tons naturels (briques, pierres et bois) doit découler de l'architecture de la construction, dans le respect de l'ambiance chromatique environnante, tant construite que naturelle. Les enduits et peintures imitant des matériaux tels que faux pans ou bardages de bois, fausses briques, faux moellons et faux marbre sont interdits.

En cas de démolition d'un bâtiment en mitoyenneté, le projet de construction devra inclure obligatoirement le traitement des façades laissées découvertes des constructions voisines.

L'utilisation en façade du bois ou de tout autre matériau renouvelable permettant d'éviter des émissions de gaz à effet de serre est autorisée.

Modification ou extension d'une construction

[Les modifications de l'aspect de la couverture](#) doivent être cohérents avec :

- La typologie et l'époque de construction ;
- Les teintes des couvertures de l'époque ;
- L'aspect et les dispositions des ouvertures d'origine ou traditionnelle. Les nouveaux châssis de toit et leur dispositif d'occultation devront être à fleur du matériau de couverture (encastrés). Ils ne sont pas autorisés sur les brisis qui pourront seulement accueillir des lucarnes, en respectant l'aspect des lucarnes des bâtiments similaires ;
- L'aspect des souches de cheminées anciennes ;
- Les caractéristiques des éléments de décor de la couverture d'origine (clochetons, tourelles, faîtières, épis, girouettes, gouttières, ...).

Les dispositions modernes de couverture ne sont pas interdites mais doivent être traitées avec une qualité contemporaine assumée et maîtrisée et sont plutôt à réserver soit à des projets de sortie de péril du patrimoine bâti soit aux extensions des constructions dans le souci de marquer les époques des modifications.

La visibilité depuis l'espace public des accessoires techniques modernes (antennes, récupérateur d'eaux pluviales, appareil de climatisation, conduit d'extraction, capteurs solaires...) doit être limitée au maximum. L'impossibilité d'une implantation sur une façade non visible depuis l'espace public ou sur une annexe doit être motivée par le pétitionnaire.

[Les modifications apportées à l'aspect de la façade](#) doivent respecter :

- La volumétrie et la structure cohérentes du bâtiment et ses caractéristiques d'origine ;
- Les matériaux et les dispositifs d'appareillage d'origine des façades visibles depuis l'espace public ;
- L'alignement des percements et l'alternance des pleins et vides. Les compositions cohérentes existantes devront être conservées ; les compositions incohérentes pourront être rectifiées à l'occasion des travaux. Les modifications ou ajouts de percements ne doivent pas nuire à l'équilibre de la façade et doivent reprendre les proportions et la modénature de l'époque de construction, dans ses formes, ses matériaux et sa mise en œuvre ;
- L'aspect d'origine des menuiseries ; les caractéristiques et teintes des menuiseries seront homogènes sur une même façade ;
- Les caractéristiques des éléments d'accompagnement de la façade (perrons, balcons, escaliers extérieurs, auvents, marquises, ...) et des éléments de décor de l'époque de construction (lambrequins, ferronnerie, gouttières, ...).

La pose de glaces « miroir » ou « fumées » est interdite.

Les façades en briques ou en autres matériaux traditionnels de qualité, que ceux-ci soient utilisés comme parements ou réservés à certains éléments de façades (encadrement des baies, chaînages...) ne doivent pas être couvertes d'enduit ou de peinture. Cependant, si l'appareillage est très dégradé ou de très médiocre facture, le recours à un enduit compatible avec la brique ou le matériau employé pourra être admis.

Les dispositifs modernes de volets ou de portes de garages ne sont pas interdits mais doivent être intégrés avec soin soit pour être rendus invisibles (par exemple un coffret de volet roulant masqué par un lambrequin) soit en étant traités avec une qualité contemporaine assumée.

Les teintes des façades et toitures des agrandissements et des annexes jointives doivent être obligatoirement en harmonie avec celles des façades et toitures de la construction principale.

Les vérandas ou jardin d'hiver nouveau doivent être réalisés en verre, avec des profilés fins, traités dans des teintes foncées, en respectant l'équilibre général de la façade et ses éléments de décor.

[Façade commerciale](#)

Les façades commerciales seront réalisées en harmonie avec les façades et bâtiments voisins de la rue.

Les façades commerciales ne doivent pas modifier les proportions et les lignes de forces verticales des immeubles. Ainsi, les éléments verticaux porteurs de l'immeuble ne doivent pas être masqués par l'aménagement.

La vitrine et le décor commercial sont limités à la hauteur des appuis de baies du premier étage, y compris pour les commerces utilisant les surfaces du premier étage.

Les matériaux et couleurs utilisés pour la décoration des façades commerciales doivent être en harmonie avec le reste de l'immeuble. La multiplication des matériaux, les placages et les pastiches de matériaux, les matériaux réfléchissants sur de grandes surfaces, les caissons lumineux ou clignotants, les rideaux métalliques pleins sont interdits. Les caissons des rideaux métalliques, les coffrets et équipements techniques sont intégrés à la façade.

Les couleurs sobres et mates seront privilégiées. Des touches de couleurs propres à l'enseigne pourront être utilisées sur des surfaces limitées de la façade hors enseigne.

Dans le cas d'une devanture ancienne ouvragée, sa conservation et sa mise en valeur seront recherchées.

En cas de changement de destination d'un rez-de-chaussée commercial, la préservation d'éléments anciens dans l'aspect de la façade commerciale (ouverture en arcs, devantures anciennes en bois, enseigne en ferronnerie, ...) pourra être demandée si elle participe à l'unité commerciale ou au caractère pittoresque des voies et places publiques.

Clôtures

La nature, la hauteur et l'aspect des clôtures sur rue doivent s'harmoniser avec les lieux avoisinants.

Les clôtures maçonnées traditionnelles de briques et de silex et les piles de portails seront conservés et restaurés. Elles pourront être étendues en reprenant les matériaux et l'appareillage d'origine. Toute surélévation doit être réalisée en harmonie avec l'existant ; les dispositifs à claire-voies et les grilles sont acceptés.

Les clôtures nouvelles doivent présenter une simplicité de forme et de matériaux. La reprise d'un modèle de clos traditionnels est possible. Les clôtures d'aspect plaques ciment ou béton, même revêtues d'un enduit, tôle ondulé métalliques sont interdits.

Lorsque que les constructions ne sont pas implantées à l'alignement, la limite de l'emprise publique en dehors des accès est marquée par un mur de clôture. Les murs de clôtures à l'alignement de l'emprise publique sont réalisés en harmonie avec la construction principale, les clôtures voisines de qualité et le caractère du quartier. Les portails et portillons doivent respecter le gabarit du mur de clôture.

Dans la zone UP sur la commune de Valmont, sur la limite de l'emprise publique :

- La hauteur maximum des clôtures est limitée à 1,80 mètre.
- Les clôtures pleines sont autorisées jusqu'à 0,30 mètre à condition qu'il ne soit pas fait obstacle au ruissellement ; au-delà de 0,30 mètres, un dispositif à claire-voie est imposé, doublé ou non d'une haie constituée d'essences locales.
- Les revêtements opaques apposés sur les dispositifs à claire-voie (bâche, canisse, brandes...) sont interdits.

Dans la zone UP sur la commune d'Yport : sur la limite de l'emprise publique :

- La hauteur maximum des clôtures est limitée à 1,80 mètres.
- Les murs de clôtures ne pourront dépasser une hauteur d'1,20 mètre ; au-delà de 1,20 mètre, le mur pourra être surmonté d'un dispositif à claire-voie ou d'une haie constituée d'essences locales, doublée ou non d'un grillage.
- Les revêtements opaques apposés sur les dispositifs à claire-voie (lamelles PVC, bâche, canisse, brandes...) sont interdits.

Dans le secteur UPa : sur la limite de l'emprise publique :

- La hauteur maximum des clôtures est limitée à 1,50 mètre.
- Le soutènement en matériaux opaques n'excédera pas 0,50 mètre.
- Le mur pourra être surmonté d'un dispositif à claire-voie ou d'une haie constituée d'essences locales, doublée ou non d'un grillage

- Les revêtements opaques apposées sur les dispositifs à claire-voie (lamelles PVC, bâche, canisse, brandes...) sont interdits.

Dans le secteur UPb : sur la limite de l'emprise publique :

- La hauteur maximum des clôtures est limitée à 1,80 mètre.
- Le soutènement en matériaux opaques n'excédera pas 0,50 mètres.
- Le mur pourra être surmonté d'un dispositif à claire-voie ou d'une haie constituée d'essences locales, doublée ou non d'un grillage
- Les revêtements opaques apposées sur les dispositifs à claire-voie (lamelles PVC, bâche, canisse, brandes...) sont interdits.

Dans le secteur UPp :

- La nature, la hauteur et l'aspect des clôtures, sur la limite de l'emprise publique ou en limites séparatives, doivent :
 - Participer au caractère verdoyant des lieux
 - Ne pas occulter la majeure partie des vues et perspectives sur la ville ancienne et sur la mer depuis les rues et passages piétons.
- Sur la limite de l'emprise publique :
 - La hauteur des dispositifs artificiels est limitée à 1,50 mètre.
 - Le soutènement en matériaux opaques n'excédera pas 0,50 mètre.
 - Le mur pourra être surmonté d'un dispositif à claire-voie ou d'une haie constituée d'essences locales, doublée ou non d'un grillage
 - Les revêtements opaques apposées sur les dispositifs à claire-voie (lamelles PVC, bâche, canisse, brandes...) sont interdits.

Dans tous les secteurs, la hauteur des clôtures implantées en limite séparative est limitée à 2 mètres.

La restauration, la reconstruction, l'aménagement et l'extension des murs de clôture anciens d'une plus grande hauteur que celles indiquées ci-dessus sont admis, à condition de ne pas être surélevées.

Article UP 5 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Les talus doivent être conservés et traités en espaces verts plantés, en employant des essences locales.

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées et recevoir un traitement paysager, y compris sous forme potagère.

Les haies de clôture seront composées d'essences locales de feuillus.

Les haies monospécifiques de thuyas ou de cyprès sont interdites en limite de l'espace public et en limites des zones agricoles et naturelles.

En limite des zones A et N, des plantations doivent être réalisées sous forme d'un rideau d'arbres ou d'arbustes d'essences locales.

Article UP 6 - Stationnement

Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas à la reconstruction à l'identique de bâtiments après sinistre ou lors de travaux de ravalement, d'amélioration, de réfection et de mise aux normes.

Lors d'un changement de destination :

- Les dispositions en matière de stationnement des véhicules et bicyclettes ne s'appliquent qu'aux seuls besoins créés.
- *Il n'est pas demandé de places de stationnement supplémentaires dans le cas de transformation des combles en logement.*

- *En secteur UPa, il ne sera pas exigé de nouvelles places de stationnement en cas de non création de nouvelles surfaces de plancher.*

Le stationnement pour les besoins actuels et futurs des usagers, visiteurs et services, en matière de véhicules motorisés et bicyclettes doit être assuré en nombre suffisant et en dehors des voies publiques.

Destinations des constructions	Nombre minimum de stationnement des véhicules motorisés	Nombre minimum de stationnement des bicyclettes
Habitation	1 place par logement en secteur UPa 1 place par logement sur les autres zones, pour des logements de type studio, T1 ou T2 2 places par logement dans les autres cas	1 local vélo par opération de plus de 2 logements, permettant d'abriter au minimum 1 vélo par logement.
Logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat	0,5 aire de stationnement par logement lorsque la construction est située à moins de 500 mètres d'une gare ou lorsque la qualité de la desserte en transport public le permet 1 aire de stationnement pour un véhicule motorisé par logement dans les autres cas	
Etablissements assurant l'hébergement des personnes âgées mentionnés au 6° du I de l'article L. 312-1 du code de l'action sociale et des familles		
Résidences universitaires mentionnées à l'article L. 631-12 du code de la construction et de l'habitation		
Commerce et activités de services (hors hébergement touristique et hôtelier)	0 pour une surface inférieure à 100 m ² 1 place par tranche entamée de 30 m ² entre 100 et 1000 m ² 1 place par tranche entamée de 15 m ² à partir d'une surface de 1000 m ²	1 place de stationnement vélo pour 5 places de véhicules motorisés
Restauration	1 place par tranche entamée de 15 m ² de restaurant	
Hébergement touristique et hôtelier	1 place par chambre	
Equipement d'intérêt collectif et services publics	Un nombre d'aires de stationnement des véhicules motorisés permettant de répondre aux besoins nécessaires à leur fonctionnement avec un minimum d'1 place par 200 m ² de plancher	1 place de stationnement vélo pour 5 employés, élèves, spectateurs, visiteurs.
Bureaux	1 place par tranche entamée de 50 m ² de surface de plancher de bureaux	1 place de stationnement vélo pour 10 places de véhicules motorisés
Autres activités de secteurs secondaire ou tertiaire	1 place par tranche entamée de 80 m ² ou 1 place pour 2 employés.	

Le dimensionnement à prendre en compte est au minimum :

- 2,50 x 5 mètres pour le stationnement d'un véhicule, non pris en compte les dégagements. Les obligations réglementaires en matière de personnes à mobilité réduite doivent être respectées.

- 1,5 m² pour le stationnement d'une bicyclette ; tout local affecté à ces usages doit avoir une surface d'au moins 10 m². L'organisation du local doit garantir un usage effectif et optimal, en tenant compte du dimensionnement des deux roues, du mode de rangement, des circulations et de l'accessibilité. Des dispositifs fixes permettant d'accrocher le cadre devront être prévus. Le local doit être couvert. Il peut être intégré au bâtiment ou constituer une entité indépendante.

Les aires de stationnement pour les véhicules motorisés et des bicyclettes seront réalisées prioritairement sur l'unité du projet de construction.

Lorsque la réalisation des aires de stationnement ne peut être satisfaite sur l'unité du projet de construction, pour des raisons techniques ou paysagères (présence d'éléments protégés au titre de l'article L113-1 du code de l'urbanisme ou à protéger au titre des articles L151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme), le bénéficiaire du permis peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser sur l'unité du projet de construction, soit par :

- L'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement situé dans un rayon de *300 mètres* de l'opération
- L'acquisition ou la concession de places dans un parc privé de stationnement situé dans un rayon de *300 mètres* de l'opération.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux alinéas ci-dessus, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

Article UP 7 - Desserte par les voies publiques ou privées

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance à la destination des constructions ou des aménagements envisagés et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie ou d'enlèvement des ordures ménagères.

Le projet de construction doit être refusé si le terrain est uniquement desservi par la Véloroute du Lin ou un chemin non carrossé inscrit parmi les circuits de randonnées pédestres et cyclables, identifiés à conserver selon l'article L151-38 du code de l'urbanisme.

Toute opération doit créer le minimum d'accès sur les voies publiques. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet pourra être autorisé sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Article UP 8 - Desserte par les réseaux

Adduction en eau potable

Toute opération, toute construction, qui par sa destination d'habitation, d'hébergement - permanent ou temporaire, d'établissements - publics ou privés - accueillant du public ou de locaux affectés au travail, nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Gestion et assainissement des eaux usées

Le rejet des eaux usées non traitées dans le milieu naturel est interdit.

- Eaux usées domestiques

Lorsqu'un réseau public de collecte des eaux usées existe au droit de l'unité de projet, le raccordement au réseau public est obligatoire excepté en cas d'impossibilité technique liée aux caractéristiques du site ou du réseau public.

A défaut de réseau public d'assainissement ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement non collectif est admis à condition d'être conforme avec la réglementation en vigueur et d'être adapté aux caractéristiques du sol et de l'environnement.

Toute filière d'assainissement non collectif doit comprendre un prétraitement (fosses toutes eaux), un traitement (filieres traditionnelles ou filieres agrées) et une évacuation (prioritairement par infiltration ou, par défaut, après autorisation, par rejet vers le milieu hydraulique superficiel) des eaux épurées.

Lorsque l'unité de projet se situe en zonage d'assainissement collectif et en l'absence d'impossibilité technique de raccordement futur, le dispositif doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et à permettre le raccordement direct de la construction au réseau public d'assainissement dès sa mise en place.

- Eaux usées non domestiques

Le raccordement au réseau public est obligatoire. Le déversement d'eaux usées non domestiques au réseau public d'assainissement est interdit sans l'autorisation expresse du maître d'ouvrage du réseau public d'assainissement, sous la forme d'une convention de déversement.

Le maître d'ouvrage du réseau public d'assainissement peut subordonner l'autorisation de rejet à un prétraitement approprié à la nature et au degré des eaux usées non domestiques.

En cas d'impossibilité de raccordement au réseau public, le projet est interdit.

Gestion et assainissement des eaux pluviales

Le rejet des eaux pluviales à un réseau séparatif de collecte des eaux usées est interdit.

Les eaux pluviales doivent être collectées et traitées en priorité par infiltration sur l'unité du projet. L'excès de ruissellement des eaux pluviales pourra être accepté dans le réseau public de collecte des eaux pluviales dans la mesure où le demandeur démontrera qu'il a mis en œuvre, sur son unité foncière, les solutions susceptibles de limiter les rejets.

Tout niveau de construction, même non habité, situé en dessous du terrain ou de la voie publique devra être protégé contre les eaux de ruissellement.

L'utilisation des eaux de pluie pour un usage domestique est admise dès lors qu'elle n'est pas destinée à la consommation humaine et à condition d'être conforme à la réglementation en vigueur. La connexion au réseau public d'adduction en eau potable est interdite.

Alimentation en électricité

Toute opération, toute construction, qui par sa destination d'habitation, d'hébergement - permanent ou temporaire, d'établissements - publics ou privés - accueillant du public ou de locaux affectés au travail, nécessitant une alimentation électrique doit être raccordée au réseau public d'électricité. L'absence ou l'insuffisance du réseau de distribution électrique au droit de l'unité de projet, au regard de l'importance du projet, peut motiver le refus d'autorisation.

Les dispositifs de production d'énergie répondant en tout ou partie aux besoins de la consommation des occupants ou activités de l'unité de projet sont admis.

ZONE URBAINE A VOCATION RESIDENTIELLE (UR)

Extrait du rapport de présentation : La zone UR correspond aux zones et secteurs urbanisés, à dominante résidentielle.

Avertissements : Les dispositions réglementaires du PPRN Vallées de la Valmont et de la Ganzeville (cf. pièce 6.2) et les dispositions réglementaires du SPR de Fécamp (cf. pièce 6.3) s'imposent au règlement de cette zone.

Article UR 1 - Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols constructions et activités, destinations et sous-destinations

DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS	UR(*)	URv
exploitation agricole	I	I
exploitation forestière	I	I
logement	A	A
hébergement	A	A
artisanat et commerce de détail	C	I
restauration	C	I
commerce de gros	I	I
activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	C	I
hébergement hôtelier et touristique	I	I
cinéma	I	I
locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	I	I
locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	I	A
établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	I	I
salles d'art et de spectacles	I	I
équipements sportifs	C	I
autres équipements recevant du public	C	I
industrie	I	I
entrepôt	I	I
bureau	C	I
centre de congrès et d'exposition	I	I

I : interdit / C : sous condition / A : autorisé sans limitation hormis celles des articles 3 et suivants et celles des dispositions générales et des autres réglementations.

(*) Sur les secteurs construits d'Houlgate et du Hêtre à Sassetot le Mauconduit, de Brandeville et Le bout de Vattetot à Vattetot sur Mer, seules les constructions relatives aux sous-destinations de logement et d'hébergement sont autorisées.

L'autorisation de construire peut ne pas être accordée pour les projets qui sont de nature par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des constructions ou ouvrages à édifier ou à modifier, à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt de leur environnement et au paysage.

Sont admis à condition :

- Les constructions et installations à destination de l'artisanat et du commerce de détail, restauration, d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, bureau, à condition d'être secondaires et associées à une construction de logement et à condition de ne pas compromettre le caractère résidentiel de la zone.
- Les équipements destinés à l'exercice d'une activité sportive et les autres équipements recevant du public peuvent être admis sous réserve d'être compatibles avec la vocation résidentielle de la zone.

En zone URv

Peuvent être autorisés :

- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou d'intérêt général dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Les parkings perméables, lorsqu'ils sont rendus indispensables par l'activité, sur la même unité foncière
- L'adaptation, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli après un sinistre intervenu depuis moins de 10 ans, le changement de destination pour un usage d'habitat.

Sur une bande littorale de cent vingt mètres à compter de la limite haute du rivage, en dehors des espaces urbanisés, sont interdites les constructions ou installations de toute nature à l'exception de celles nécessaires à des services publics ou d'intérêt général ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau.

Dans les secteurs de risques de cavités souterraines, les constructions ou aménagements sont interdits sauf ceux visés au titre 7 des dispositions générales.

Dans les secteurs soumis à un risque de ruissellement ou inondation, les constructions ou aménagements sont interdits sauf ceux visés au titre 5 des dispositions générales.

Article UR 2 - Mixité fonctionnelle et sociale

Les opérations comportant au minimum 15% de logements locatifs sociaux peuvent bénéficier d'une majoration des règles de hauteur sans toutefois pouvoir dépasser un niveau supplémentaire à la règle de hauteur fixée à l'article UR3, excepté en secteur URv.

Article UR 3 - Volumétrie et implantation des constructions

Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 5 mètres par rapport aux espaces ou alignements boisés identifiés au document graphique, au titre de l'article L113-1 du code de l'urbanisme ou de l'article R151-23 du code de l'urbanisme.

Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

L'orientation du bâti et des lignes de faîtage devra accompagner les lignes de composition et de structure spatiale données par les tracés (voies, passage...), le parcellaire et les constructions environnantes.

Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques. Une implantation dans la marge de recul constituée par les reculs des façades des constructions voisines (hors annexes) pourra être admise.

La reconstruction, les travaux d'aménagement et d'extension des constructions existantes implantées à une distance inférieure à celles susvisées peuvent être admis à condition que le recul initial de la construction ne soit pas réduit.

Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 5 mètres par rapport aux limites séparatives avec une zone agricole, forestière ou naturelle.

Par rapport aux autres limites séparatives, les constructions pourront être implantées en limite ou à une distance au moins également à la moitié de la hauteur sans pouvoir être implantées à une distance inférieure de 1,90 mètre.

La reconstruction, les travaux d'aménagement et d'extension des constructions existantes implantées à une distance inférieure à celles susvisées peuvent être admis à condition que le recul initial de la construction ne soit pas réduit.

Hauteur

Les constructions comprendront au maximum un rez-de-chaussée et 2 niveaux (R+2) ou un rez-de-chaussée surmonté d'un niveau plein sous combles (R+1+c).

De plus, en secteur URv, le gabarit des constructions nouvelles ou à surélever sera similaire à celui des constructions voisines. Ne pourront être pris comme référence les immeubles hors gabarit, manifestement trop hauts par rapport au niveau moyen des bâtiments.

Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions ne pourra dépasser 60% de l'unité foncière.

En secteur URv, l'emprise au sol des constructions ne pourra pas dépasser 20% de l'unité foncière.

Article UR 4 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

L'usage exclusif et excessif du blanc et de couleurs vives et criardes est interdit ; ces couleurs doivent être appliquées avec mesure, pour mettre en valeur des éléments ponctuels de la structure ou du décor de la construction. Le choix des teintes devra être fait dans le respect de l'ambiance chromatique environnante, tant construite que naturelle.

Les nouveaux dispositifs d'économies d'énergie, de réduction d'émission de gaz à effet de serre et toutes les autres dispositions environnementales impliquées dans les constructions doivent être aussi intégrées que possible dans l'enveloppe des constructions en évitant de les installer comme de simples "ajouts" disgracieux.

Les ouvrages et éléments techniques (antennes, caissons de volets roulants, climatiseurs...), les câbles de toute nature (électricité, téléphone, télévision...) doivent être masqués. S'ils ne peuvent être dissimulés, ils doivent faire l'objet d'une intégration discrète et soignée.

Les façades et clôtures constituées de matériaux destinés à être peints, enduits ou recouverts, laissés nus, ne sont pas admises.

Le traitement des façades, des toitures et des clôtures devra prendre en compte les rythmes, les couleurs et les matériaux de l'environnement immédiat. Le ravalement des façades des constructions anciennes sera réalisé avec des matériaux compatibles avec les supports anciens.

Façades

Les aménagements et agrandissements de constructions existantes devront respecter l'architecture originelle du bâtiment notamment en ce qui concerne les dimensions des ouvertures et modénatures des façades.

Les façades arrière et latérales ainsi que celles des annexes devront être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

Les enduits seront de type teinté dans la masse. Les enduits-ciments seront peints.

L'emploi de bardages métalliques à ondes (ondes courbes ou en angles) est interdit, sauf dans le cas d'un parti pris architectural maîtrisé, de qualité et s'intégrant au site.

Le choix des couleurs en dehors des matériaux conservant leurs tons naturels (briques, pierres et bois) doit découler de l'architecture de la construction, dans le respect de l'ambiance chromatique environnante, tant construite que naturelle.

L'utilisation en façade du bois ou de tout autre matériau renouvelable permettant d'éviter des émissions de gaz à effet de serre est autorisée.

Toitures

La conception de la toiture de la construction principale sera choisie dans les types suivants :

- Toitures à double pente (hors croupes, terrassons et brisis). Les toitures présentent une pente supérieure à 30° et doivent présenter un débord de toiture de 20cm minimum (excepté en cas de parti architectural assumé et maîtrisé), sauf en limite séparative. Le gabarit et les lignes de composition des couvertures des constructions anciennes proches (ex. toitures « à la Mansart ») pourront être repris ;

- Toits terrasses et monopentes dans le cadre d'un projet maîtrisé d'architecture contemporaine innovante et de qualité, s'intégrant au site ;
- Toitures végétalisées.

Pour les agrandissements des constructions principales et les annexes jointives :

- Une toiture monopente de pente inférieure est autorisée lorsque le volume est en appentis avec une pente de toiture minimum de 10° (hors vérandas) ;
- Les toits terrasses peuvent être admis dans le cadre d'un projet maîtrisé d'architecture contemporaine innovante et de qualité, s'intégrant au site.

Pour les annexes non jointives, les toitures-terrasses et monopentes sont autorisées lorsque l'emprise au sol est inférieure à 40 m².

Le matériau de couverture sera d'aspect et de tonalité ardoise naturelle ou tuile de terre cuite. Le zinc vieilli, le cuivre, le chaume et les bacs nervurés sont autorisés à condition de présenter une coloration en harmonie avec le caractère du site avoisinant et dans le cadre d'une recherche architecturale de qualité.

Les dispositions de pente et d'aspect ci-dessus ne s'appliquent pas pour :

- Les vérandas
- Les abris de jardin d'une emprise au sol de moins de 20 m²
- Les abris pour piscine et les carports

Clôtures

Les clôtures participent à la composition du paysage urbain et rural. Elles constituent un premier plan par rapport à un jardin ou à une façade en retrait. Elles prennent place dans l'environnement bâti de la rue et participent à l'identité du cadre de vie. En conséquence, il est exigé le plus grand soin quant au choix des styles et des matériaux dont la mise en œuvre doit s'harmoniser avec celle des façades des constructions voisines et le paysage dans lequel s'insère la propriété.

Clôtures non maçonnées :

Les clôtures, à l'alignement, en limite de voie privée et en limites séparatives, doivent être constituées, concurremment ou complémentirement, par des haies vives, par des grillages de qualité, grilles à barreaux ou tous autres dispositifs de qualité à claire-voie comportant ou non un mur bahut dont la hauteur ne devra pas excéder 0,80 mètre, ou un soubassement en béton dont la hauteur ne devra pas excéder 0,50 mètre ; l'ensemble ne dépassant pas 2 mètres, sauf cas particulier pour assurer le prolongement d'un gabarit ancien.

Tous les éléments constitutifs des clôtures grillagées (structure porteuse, potelets, etc.) seront de couleur sombre et homogène (vert, gris, noir...).

Murs de clôture en terre banchée, en appareil brique-silex ou tout matériau minéral naturel :

- Là où existent, et quel qu'en soit l'état, des murs de clôture en terre banchée, en appareil brique-silex ou tout matériau minéral naturel, ils doivent faire l'objet d'une restauration dans le respect de l'aspect d'origine ; leur prolongation en neuf dans le respect de l'aspect originel est possible ; en cas d'impossibilité technique (inadaptation au projet de construction principale) ou matérielle (impossibilité de retrouver des matériaux équivalents) de restauration totale ou partielle, leur démolition totale ou partielle est soumise à un permis de démolir.
- Ils peuvent constituer la clôture des constructions neuves dès lors qu'ils sont prévus et intégrés dans le projet soumis à permis de construire ; ils ne doivent pas dépasser 2 mètres, sauf cas particulier pour assurer le prolongement d'un gabarit ancien existant.

Les clôtures ou parties de clôture en aggloméré de ciment ou en béton doivent être recouvertes (enduits, crépis...) et être en harmonie avec les façades principales et en continuité avec les clôtures riveraines. Les enduits imitant des matériaux (faux moellons, fausses briques, imitations peintes de pans de bois et faux marbre, etc.) sont interdits.

Les clôtures sur rue peuvent être supprimées, dans ce cas les portails et portillons sont également supprimés.

Les portails d'accès et portillons lorsqu'ils sont intégrés aux clôtures doivent s'harmoniser avec celles-ci.

Les clôtures des parcelles ne peuvent excéder 2 mètres. Les clôtures des constructions diffuses devront en premier lieu respecter les hauteurs des clôtures voisines si celles-ci présentent un intérêt architectural et esthétique ou participent à la cohésion du secteur.

En limite séparative de la zone avec les zones agricoles ou naturelles, les clôtures composées de haies d'essences locales, doublées ou non d'un grillage seront exigées.

Les coffrets techniques (électrique et gaz, télécommunication) doivent s'intégrer de manière harmonieuse dans la composition des clôtures ou en limite de propriété.

Les portails à claire-voie, ainsi que les piliers et encadrements qui les accompagnent, ne doivent pas dépasser 2,50 mètres au point le plus haut de l'ensemble sauf dans le cas d'un porche pour lesquels il n'y a pas de hauteur limite.

Les portails pleins ne devront pas dépasser 2m de hauteur sauf dans le cas d'un porche pour lequel il n'y a pas de hauteur limite.

Article UR 5 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Les mares et fossés doivent être conservés. La suppression de talus, jouant un rôle dans la gestion des eaux de ruissellement, est interdite.

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées et recevoir un traitement paysager, y compris sous forme potagère.

Les haies monospécifiques de thuyas ou de cyprès sont interdits en limite de l'espace public et en limites des zones agricoles et naturelles. Les haies de clôture seront composées d'essences locales de feuillus.

En limite des zones A et N, des plantations doivent être réalisées sous forme d'un rideau d'arbres ou d'arbustes d'essence locale.

Article UR 6 - Stationnement

Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas à la reconstruction à l'identique de bâtiments après sinistre ou lors de travaux de ravalement, d'amélioration, de réfection et de mise aux normes.

Lors d'un changement de destination :

- Les dispositions en matière de stationnement des véhicules et bicyclettes ne s'appliquent qu'aux seuls besoins créés.
- *Il n'est pas demandé de places de stationnement supplémentaires dans le cas de transformation des combles en logement.*

Le stationnement pour les besoins actuels et futurs des usagers, visiteurs et services, en matière de véhicules motorisés et bicyclettes doit être assuré en nombre suffisant et en dehors des voies publiques.

Destinations des constructions	Nombre minimum de stationnement des véhicules motorisés	Nombre minimum de stationnement des bicyclettes
Habitation	1 place par logement pour des logements de type studio, T1 ou T2 2 places par logement dans les autres cas	1 local vélo par opération de plus de 2 logements, permettant d'abriter au minimum 1 vélo par logement.
Logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat	0,5 aire de stationnement par logement lorsque la construction est située à moins de 500 mètres d'une gare ou lorsque la qualité de la	
Etablissements assurant l'hébergement des personnes âgées		

Destinations des constructions	Nombre minimum de stationnement des véhicules motorisés	Nombre minimum de stationnement des bicyclettes
mentionnés au 6° du I de l'article L. 312-1 du code de l'action sociale et des familles	desserte en transport public le permet	
Résidences universitaires mentionnées à l'article L. 631-12 du code de la construction et de l'habitation	1 aire de stationnement pour un véhicule motorisé par logement dans les autres cas	
Restauration	1 place par tranche entamée de 15 m ² de restaurant	
Hébergement touristique et hôtelier	1 place par chambre	
Equipement d'intérêt collectif et services publics	Un nombre d'aires de stationnement des véhicules motorisés permettant de répondre aux besoins nécessaires à leur fonctionnement avec un minimum d'1 place par 200 m ² de plancher	1 place de stationnement vélo pour 5 employés, élèves, spectateurs, visiteurs.
Bureaux	1 place par tranche entamée de 50 m ² de surface de plancher de bureaux	1 place de stationnement vélo pour 10 places de véhicules motorisés

Le dimensionnement à prendre en compte est au minimum :

- 2,50 x 5 mètres pour le stationnement d'un véhicule, non pris en compte les dégagements. Les obligations réglementaires en matière de personnes à mobilité réduite doivent être respectées.
- 1,5 m² pour le stationnement d'une bicyclette ; tout local affecté à ces usages doit avoir une surface d'au moins 10 m². L'organisation du local doit garantir un usage effectif et optimal, en tenant compte du dimensionnement des deux roues, du mode de rangement, des circulations et de l'accessibilité. Des dispositifs fixes permettant d'accrocher le cadre devront être prévus. Le local doit être couvert. Il peut être intégré au bâtiment ou constituer une entité indépendante.

Les aires de stationnement pour les véhicules motorisés et des bicyclettes seront réalisées prioritairement sur l'unité du projet de construction.

Lorsque la réalisation des aires de stationnement ne peut être satisfaite sur l'unité du projet de construction, pour des raisons techniques ou paysagères (présence d'éléments protégés au titre de l'article L113-1 du code de l'urbanisme ou à protéger au titre des articles L151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme), le bénéficiaire du permis peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser sur l'unité du projet de construction, soit par :

- L'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement situé dans un rayon de *300 mètres* de l'opération
- L'acquisition ou la concession de places dans un parc privé de stationnement situé dans un rayon de *300 mètres* de l'opération.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux alinéas ci-dessus, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

Article UR 7 - Desserte par les voies publiques ou privées

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance à la destination des constructions ou des aménagements envisagés et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie ou d'enlèvement des ordures ménagères.

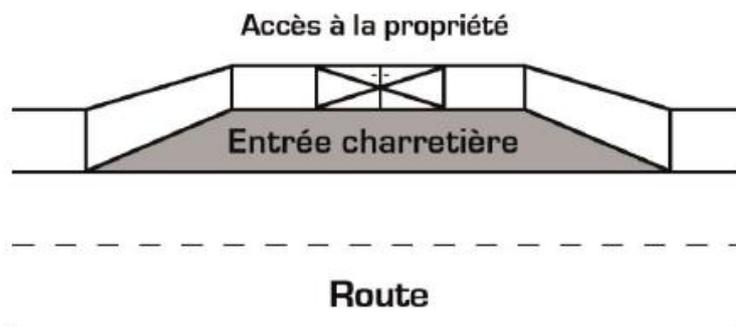
Le projet doit être refusé si :

- Le terrain est uniquement desservi par une déviation ou une route express :
- Le terrain est uniquement desservi La Véloroute du Lin ou un chemin non carrossé inscrit parmi les circuits de randonnées pédestres, cyclables et équestres, identifiés à conserver selon l'article L151-38 du code de l'urbanisme.

Toute opération doit créer le minimum d'accès sur les voies publiques. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet pourra être autorisé sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

La largeur d'une voie nouvelle ne pourra être inférieure à 3,50 mètres.

Dès que la configuration du site le permet, les accès devront être traités comme des entrées charretières selon le schéma de principe suivant :



Article UR 8 - Desserte par les réseaux

Adduction en eau potable

Toute opération, toute construction, qui par sa destination d'habitation, d'hébergement - permanent ou temporaire, d'établissements - publics ou privés - accueillant du public ou de locaux affectés au travail, nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable. L'absence ou l'insuffisance des conduites ou l'insuffisance de la pression du réseau public de distribution d'eau potable au droit de l'unité de projet, au regard de l'importance du projet, peut motiver le refus d'autorisation.

L'adduction d'une opération ou d'une construction en eau potable provenant d'une source ou d'un forage n'est pas interdit² mais doit être strictement réservée à la satisfaction des besoins domestiques des personnes physiques propriétaires de la source, du forage et de la construction - à l'exclusion de tout locataire, occupant à titre gratuit, personne hébergée ou employée. La connexion au réseau public d'adduction en eau potable est interdite.

Gestion et assainissement des eaux usées

² L'utilisation d'eau provenant d'une source ou d'un forage est soumise à déclaration en mairie conformément à l'article R2224.22 du code général des collectivités territoriales

Le rejet des eaux usées non traitées dans le milieu naturel est interdit.

Lorsqu'un réseau public de collecte des eaux usées existe au droit de l'unité de projet, le raccordement au réseau public est obligatoire excepté en cas d'impossibilité technique liée aux caractéristiques du site ou du réseau public.

A défaut de réseau public d'assainissement ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement non collectif est admis à condition d'être conforme avec la réglementation en vigueur et d'être adapté aux caractéristiques du sol et de l'environnement.

Toute filière d'assainissement non collectif doit comprendre un prétraitement (fosses toutes eaux), un traitement (filières traditionnelles ou filières agréées) et une évacuation (prioritairement par infiltration ou, par défaut, après autorisation, par rejet vers le milieu hydraulique superficiel) des eaux épurées.

Lorsque l'unité de projet se situe en zonage d'assainissement collectif et en l'absence d'impossibilité technique de raccordement futur, le dispositif doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et à permettre le raccordement direct de la construction au réseau public d'assainissement dès sa mise en place.

Gestion et assainissement des eaux pluviales

Les aménagements, travaux et constructions susceptibles d'aggraver les risques d'inondation en aval ou en amont de l'unité de projet - par imperméabilisation excessive ou par mise en œuvre d'obstacles à l'écoulement naturel - sont interdits.

Le rejet des eaux pluviales à un réseau séparatif de collecte des eaux usées est interdit.

Les eaux pluviales doivent être collectées et traitées en priorité par infiltration sur l'unité du projet. Dans tous les cas, le débit de fuite ne pourra excéder 2 litres par seconde par hectare de terrain aménagé. Seul l'excès de ruissellement des eaux pluviales pourra être accepté dans le réseau public de collecte des eaux pluviales dans la mesure où le demandeur démontrera qu'il a mis en œuvre, sur son unité foncière, les solutions susceptibles de limiter les rejets.

Un prétraitement des rejets d'eaux pluviales avant rejet du terrain d'assiette du projet pourra être exigé, tels que des dessableurs ou déshuileurs à l'amont du point de rejet des parcs de stationnement ou aire de stockage.

Tout niveau de construction, même non habité, situé en dessous du terrain ou de la voie publique devra être protégé contre les eaux de ruissellement.

L'utilisation des eaux de pluie pour un usage domestique est admise dès lors qu'elle n'est pas destinée à la consommation humaine et à condition d'être conforme à la réglementation en vigueur. La connexion au réseau public d'adduction en eau potable est interdite.

Alimentation en électricité

Toute opération, toute construction, qui par sa destination d'habitation, d'hébergement - permanent ou temporaire, d'établissements - publics ou privés - accueillant du public ou de locaux affectés au travail, nécessitant une alimentation électrique doit être raccordée au réseau public d'électricité. L'absence ou l'insuffisance du réseau de distribution électrique au droit de l'unité de projet, au regard de l'importance du projet, peut motiver le refus d'autorisation.

Les dispositifs de production d'énergie répondant en tout ou partie aux besoins de la consommation des occupants ou activités de l'unité de projet sont admis.

ZONE URBAINE DESTINEE AUX EQUIPEMENTS COLLECTIFS POUR DES USAGES SPORTIFS ET LUDIQUES (US)

Extrait du rapport de présentation : La zone US correspond aux stades et zones d'équipements sportifs, à maintenir ou à conforter, présents sur Colleville, Criquebeuf-en-Caux, en périphérie de Fécamp, Gerponville, Les Loges, Saint-Léonard, Sassetot-le-Mauconduit, Theuville-aux-Maillots, Thérouldeville, Toussaint, Ypreville-Biville.

Avertissement : Les dispositions réglementaires du PPRN Vallées de la Valmont et de la Ganzeville (cf. pièce 6.2) s'imposent au règlement de cette zone.

Article US 1 - Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols constructions et activités, destinations et sous-destinations

DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS	US
exploitation agricole	I
exploitation forestière	I
logement	I
hébergement	I
artisanat et commerce de détail	I
restauration	I
commerce de gros	I
activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	I
hébergement hôtelier et touristique	I
cinéma	I
locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	I
locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	I
établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	I
salles d'art et de spectacles	I
équipements sportifs	A
autres équipements recevant du public	A
industrie	I
entrepôt	I
bureau	I
centre de congrès et d'exposition	I

I : interdit / C : sous condition / A : autorisé sans limitation hormis celles des articles 3 et suivants et celles des dispositions générales et des autres réglementations.

Sont interdits constructions, travaux et aménagements de nature à interférer ou réduire la vocation d'espace collectif, sportive et ludique de la zone.

Dans les secteurs de risques de cavités souterraines, les constructions ou aménagements sont interdits sauf ceux visés au titre 7 des dispositions générales.

Dans les secteurs soumis à un risque de ruissellement ou inondation, les constructions ou aménagements sont interdits sauf ceux visés au titre 5 des dispositions générales.

Article US 2 - Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé.

Article US 3 - Volumétrie et implantation des constructions

Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 5 mètres par rapport aux espaces ou alignements boisés identifiés au document graphique, au titre de l'article L113-1 du code de l'urbanisme ou de l'article R151-23 du code de l'urbanisme.

L'implantation et la volumétrie des constructions ne devra pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants.

La reconstruction, les travaux d'aménagement et d'extension des constructions existantes implantées à une distance inférieure à celles susvisées peuvent être admis à condition que le recul initial de la construction ne soit pas réduit.

Article US 4 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

L'usage exclusif et excessif du blanc et de couleurs vives et criardes est interdit ; ces couleurs doivent être appliquées avec mesure, pour mettre en valeur des éléments ponctuels de la structure ou du décor de la construction. Le choix des teintes devra être fait dans le respect de l'ambiance chromatique environnante, tant construite que naturelle.

Les nouveaux dispositifs d'économies d'énergie, de réduction d'émission de gaz à effet de serre et toutes les autres dispositions environnementales impliquées dans les constructions doivent être aussi intégrées que possible dans l'enveloppe des constructions en évitant de les installer comme de simples "ajouts" disgracieux.

Les façades et clôtures constituées de matériaux destinés à être peint, enduit ou recouverts, laissés nus, ne sont pas admises.

Les clôtures doivent être en harmonie avec le paysage environnant, bâti et naturel.

En limite séparative de la zone avec les zones agricoles ou naturelles, les clôtures composées de haies d'essences locales, doublé ou non d'un grillage, ou reprenant les caractéristiques (hauteur, matériaux, appareillage, couleur) des murs de clos traditionnels existant sur la commune sera privilégié.

Les murs de clôtures devront être réservés à un environnement urbain contraint et motivé par l'existence d'un risque pour la sécurité publique.

Les murs et talus de soubassement sont admis en dehors des secteurs vulnérables aux inondations à condition de ne pas excéder une hauteur maximale de 0,80 mètre.

Tous les éléments constitutifs des clôtures grillagées (structure porteuse, potelets, etc.) seront de couleur sombre et homogène (vert, gris, noir...).

Article US 5 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

En dehors des surfaces dédiées à un usage sportif justifiant un sol spécifique et adapté et des espaces dédiés au stationnement et à la circulation des véhicules, les espaces non bâtis devront être traités en espaces verts.

Le non-recours au traitement différencié des sols des aires de stationnement et des espaces de circulation en fonction de la fréquentation devra être proposé dans l'objectif de réduire la part des sols imperméabilisés.

L'imperméabilisation à plus de 80% des sols non bâtis et des sols non dédiés à un usage sportif devra être motivée lors de la demande d'autorisation des sols ; elle pourra être interdite.

Des cheminements piétons permettant de relier au plus court les arrêts existants ou programmés du service de transport en commun, aux aires de covoiturage existantes ou programmés, aux aires de stationnement des vélos devront être mis en valeur. L'aménagement des aires de stationnement des vélos ne devra pas faire obstacle à la possibilité d'installation d'ombrières végétales ou photovoltaïques.

Article US 6 - Stationnement

Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas à la reconstruction à l'identique de bâtiments après sinistre ou lors de travaux de ravalement, d'amélioration, de réfection et de mise aux normes.

Le stationnement pour les besoins actuels et futurs des usagers, visiteurs et services, en matière de véhicules motorisés et bicyclettes doit être assuré en nombre suffisant et en dehors des voies publiques.

Destinations des constructions	Nombre minimum de stationnement des véhicules motorisés	Nombre minimum de stationnement des bicyclettes
Equipement d'intérêt collectif et services publics	Un nombre d'aires de stationnement des véhicules motorisés permettant de répondre aux besoins nécessaires à leur fonctionnement avec un minimum d'1 place par 200 m ² de plancher	1 place de stationnement vélo pour 5 employés, élèves, spectateurs, visiteurs.

Le dimensionnement à prendre en compte est au minimum :

- 2,50 x 5 mètres pour le stationnement d'un véhicule, non pris en compte les dégagements. Les obligations réglementaires en matière de personnes à mobilité réduite doivent être respectées.
- 1,5 m² pour le stationnement d'une bicyclette ; tout local affecté à ces usages doit avoir une surface d'au moins 10 m². L'organisation du local doit garantir un usage effectif et optimal, en tenant compte du dimensionnement des deux roues, du mode de rangement, des circulations et de l'accessibilité. Des dispositifs fixes permettant d'accrocher le cadre devront être prévus. Le local doit être couvert. Il peut être intégré au bâtiment ou constituer une entité indépendante.

La création d'aires de stationnement ouvertes au public est interdite dans le périmètre de risque d'une cavité avérée, identifié selon l'article R151-31 du code de l'urbanisme.

Article US 7 - Desserte par les voies publiques ou privées

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance à la destination des constructions ou des aménagements envisagés et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie ou d'enlèvement des ordures ménagères.

Article US 8 - Desserte par les réseaux

Adduction en eau potable

Toute opération, toute construction, qui par sa destination d'habitation, d'hébergement - permanent ou temporaire, d'établissements - publics ou privés - accueillant du public ou de locaux affectés au travail, nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable. L'absence ou l'insuffisance des conduites ou l'insuffisance de la pression du réseau public de distribution d'eau potable au droit de l'unité de projet, au regard de l'importance du projet, peut motiver le refus d'autorisation.

Gestion et assainissement des eaux usées

Le rejet des eaux usées non traitées dans le milieu naturel est interdit.

Lorsqu'un réseau public de collecte des eaux usées existe au droit de l'unité de projet, le raccordement au réseau public est obligatoire excepté en cas d'impossibilité technique liée aux caractéristiques du site ou du réseau public.

A défaut de réseau public d'assainissement ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement non collectif est admis à condition d'être conforme avec la réglementation en vigueur et d'être adapté aux caractéristiques du sol et de l'environnement.

Toute filière d'assainissement non collectif doit comprendre un prétraitement (fosses toutes eaux), un traitement (filieres traditionnelles ou filieres agréées) et une évacuation (prioritairement par infiltration ou, par défaut, après autorisation, par rejet vers le milieu hydraulique superficiel) des eaux épurées.

Lorsque l'unité de projet se situe en zonage d'assainissement collectif et en l'absence d'impossibilité technique de raccordement futur, le dispositif doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et à permettre le raccordement direct de la construction au réseau public d'assainissement dès sa mise en place.

Gestion et assainissement des eaux pluviales

Les aménagements, travaux et constructions susceptibles d'aggraver les risques d'inondation en aval ou en amont de l'unité de projet - par imperméabilisation excessive ou par mise en œuvre d'obstacles à l'écoulement naturel - sont interdits.

Le rejet des eaux pluviales à un réseau séparatif de collecte des eaux usées est interdit.

Les eaux pluviales doivent être collectées et traitées en priorité par infiltration sur l'unité du projet. Dans tous les cas, le débit de fuite ne pourra excéder 2 litres par seconde par hectare de terrain aménagé. Seul l'excès de ruissellement des eaux pluviales pourra être accepté dans le réseau public de collecte des eaux pluviales dans la mesure où le demandeur démontrera qu'il a mis en œuvre, sur son unité foncière, les solutions susceptibles de limiter les rejets.

Un prétraitement des rejets d'eaux pluviales avant rejet du terrain d'assiette du projet pourra être exigé, tels que des dessableurs ou déshuileurs à l'amont du point de rejet des parcs de stationnement ou aire de stockage.

Tout niveau de construction, même non habité, situé en dessous du terrain ou de la voie publique devra être protégé contre les eaux de ruissellement.

L'utilisation des eaux de pluie pour un usage domestique est admise dès lors qu'elle n'est pas destinée à la consommation humaine et à condition d'être conforme à la réglementation en vigueur. La connexion au réseau public d'adduction en eau potable est interdite.

Alimentation en électricité

Toute opération, toute construction, qui par sa destination d'habitation, d'hébergement - permanent ou temporaire, d'établissements - publics ou privés - accueillant du public ou de locaux affectés au travail, nécessitant une alimentation électrique doit être raccordée au réseau public d'électricité. L'absence ou l'insuffisance du réseau de distribution électrique au droit de l'unité de projet, au regard de l'importance du projet, peut motiver le refus d'autorisation.

Les dispositifs de production d'énergie répondant en tout ou partie aux besoins de la consommation des occupants ou activités de l'unité de projet sont admis.

ZONE URBAINE A VOCATION HOTELIERE ET TOURISTIQUE (UT)

Extrait du rapport de présentation : La zone UT correspond à trois sites : l'ancien site désaffecté du Club d'éducation canine et sportive de Fécamp, réorienté vers la vocation hôtelière et touristique à l'interface des sites voisins (Woody Park et Centre Hospitalier Intercommunal de Fécamp) ; un secteur de projet sur Colleville en lien avec la reconversion du site de l'ancienne sucrerie ; la propriété de la « villa Hortense » à Fécamp

Avertissements : Les dispositions réglementaires du PPRN Vallées de la Valmont et de la Ganzeville (cf. pièce 6.2) Les dispositions réglementaires du SPR de Fécamp (cf. pièce 6.3) s'imposent au règlement de cette zone.

Article UT 1 - Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols constructions et activités, destinations et sous-destinations

DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS	UT	UT de Renévile
exploitation agricole	I	I
exploitation forestière	I	I
logement	I	C
hébergement	I	I
artisanat et commerce de détail	I	I
restauration	I	I
commerce de gros	I	I
activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	I	I
hébergement hôtelier et touristique	A	C
cinéma	I	I
locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	I	I
locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	I	I
établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	I	I
salles d'art et de spectacles	I	I
équipements sportifs	A	I
autres équipements recevant du public	C	I
industrie	I	I
entrepôt	I	I
bureau	I	I
centre de congrès et d'exposition	I	I

I : interdit / C : sous condition / A : autorisé sans limitation hormis celles des articles 3 et suivants et celles des dispositions générales et des autres réglementations.

Sont interdits les travaux et aménagements de nature à :

- Interférer ou réduire la destination d'espace d'hébergement hôtelier et touristique de la zone ;
- Porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;

Dans la zone UT de Renéville, sont admis :

- Les travaux d'adaptation et de réfection, le changement de destination des immeubles à destination de logement ou d'hébergement hôtelier et touristique à condition de respecter le caractère architectural d'origine de la villa ;
- Les constructions à destination d'hébergement hôtelier et touristique à condition de :
 - Ne pas dépasser une emprise au sol totale de 500 m² sur le site,
 - Ne pas dépasser une densité de 4 bâtiments,
 - Ne pas dépasser une hauteur maximum de R+c ou R+1,
 - Remplacer les arbres de haut jet supprimés dans le cadre du projet (hors arbres situés dans l'espace boisé classé au titre de l'article L113-1 du code de l'urbanisme indiqué au document graphique).

Dans les secteurs de risques de cavités souterraines, les constructions ou aménagements sont interdits sauf ceux visés au titre 7 des dispositions générales.

Dans les secteurs soumis à un risque de ruissellement ou inondation, les constructions ou aménagements sont interdits sauf ceux visés au titre 5 des dispositions générales.

Article UT 2 - Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé.

Article UT 3 - Volumétrie et implantation des constructions

Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 5 mètres par rapport aux espaces ou alignements boisés identifiés au document graphique, au titre de l'article L113-1 du code de l'urbanisme ou de l'article R151-23 du code de l'urbanisme.

L'implantation et la volumétrie des constructions ne devra pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants.

La reconstruction, les travaux d'aménagement et d'extension des constructions existantes implantées à une distance inférieure à celles susvisées peuvent être admis à condition que le recul initial de la construction ne soit pas réduit.

Article UT 4 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

L'usage exclusif et excessif du blanc et de couleurs vives et criardes est interdit ; ces couleurs doivent être appliquées avec mesure, pour mettre en valeur des éléments ponctuels de la structure ou du décor de la construction. Le choix des teintes devra être fait dans le respect de l'ambiance chromatique environnante, tant construite que naturelle.

Les nouveaux dispositifs d'économies d'énergie, de réduction d'émission de gaz à effet de serre et toutes les autres dispositions environnementales impliquées dans les constructions doivent être aussi intégrées que possible dans l'enveloppe des constructions en évitant de les installer comme de simples "ajouts" disgracieux.

Les façades et clôtures constituées de matériaux destinés à être peint, enduit ou recouvert, laissés nus, ne sont pas admises.

Les clôtures doivent être en harmonie avec le paysage environnant, bâti et naturel.

En limite séparative de la zone avec les zones agricoles ou naturelles, les clôtures composées de haies d'essences locales, doublé ou non d'un grillage, seront exigées.

Les murs de clôtures devront être réservés à un environnement urbain contraint et motivé par l'existence d'un risque pour la sécurité publique.

Les murs et talus de soubassement sont admis à condition de ne pas excéder une hauteur maximale de 0,80 mètre.

Tous les éléments constitutifs des clôtures grillagées (structure porteuse, potelets, etc.) seront de couleur sombre et homogène (vert, gris, noir...).

Article UT 5 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Les espaces non dédiés au traitement des eaux, au stationnement et à la circulation des véhicules devront être traités en espaces verts.

Le non-recours au traitement différencié des sols des aires de stationnement et des espaces de circulation en fonction de la fréquentation devra être proposé dans l'objectif de réduire la part des sols imperméabilisés.

Des cheminements piétons permettant de relier au plus court les arrêts existants ou programmés du service de transport en commun, aux aires de covoiturage existantes ou programmés, aux aires de stationnement des vélos ou véhicules électriques partagés devront être mis en valeur.

L'aménagement des aires de stationnement des véhicules partagés et des vélos ne devra pas faire obstacle à la possibilité d'installation d'ombrières végétales ou photovoltaïques.

Article UT 6 - Stationnement

Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas à la reconstruction à l'identique de bâtiments après sinistre ou lors de travaux de ravalement, d'amélioration, de réfection et de mise aux normes.

Le stationnement pour les besoins actuels et futurs des usagers, visiteurs et services, en matière de véhicules motorisés et bicyclettes doit être assuré en nombre suffisant et en dehors des voies publiques.

Destinations des constructions	Nombre minimum de stationnement des véhicules motorisés	Nombre minimum de stationnement des bicyclettes
Hébergement touristique et hôtelier	1 place par chambre <u>hors zone UT de Renéville</u>	1 local vélo permettant d'abriter au minimum 1 vélo pour 3 chambres.

Le dimensionnement à prendre en compte est au minimum :

- 2,50 x 5 mètres pour le stationnement d'un véhicule, non pris en compte les dégagements. Les obligations réglementaires en matière de personnes à mobilité réduite doivent être respectées.
- 1,5 m² pour le stationnement d'une bicyclette ; tout local affecté à ces usages doit avoir une surface d'au moins 10 m². L'organisation du local doit garantir un usage effectif et optimal, en tenant compte du dimensionnement des deux roues, du mode de rangement, des circulations et de l'accessibilité. Des dispositifs fixes permettant d'accrocher le cadre devront être prévus. Le local doit être couvert. Il peut être intégré au bâtiment ou constituer une entité indépendante.

Les aires de stationnement pour les véhicules motorisés et des bicyclettes seront réalisées prioritairement sur l'unité du projet de construction.

Article UT 7 - Desserte par les voies publiques ou privées

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance à la destination des constructions ou des aménagements envisagés et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie ou d'enlèvement des ordures ménagères.

Le projet doit être refusé si le terrain est uniquement desservi La Véloroute du Lin ou un chemin non carrossé inscrit parmi les circuits de randonnées pédestres, cyclables et équestres, identifiés à conserver selon l'article L151-38 du code de l'urbanisme.

Article UT 8 - Desserte par les réseaux

Adduction en eau potable

Toute opération, toute construction, qui par sa destination d'habitation, d'hébergement - permanent ou temporaire, d'établissements - publics ou privés - accueillant du public ou de locaux affectés au travail, nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable. L'absence ou l'insuffisance des conduites ou l'insuffisance de la pression du réseau public de distribution d'eau potable au droit de l'unité de projet, au regard de l'importance du projet, peut motiver le refus d'autorisation.

Gestion et assainissement des eaux usées

Le rejet des eaux usées non traitées dans le milieu naturel est interdit.

Lorsqu'un réseau public de collecte des eaux usées existe au droit de l'unité de projet, le raccordement au réseau public est obligatoire excepté en cas d'impossibilité technique liée aux caractéristiques du site ou du réseau public.

A défaut de réseau public d'assainissement ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement non collectif est admis à condition d'être conforme avec la réglementation en vigueur et d'être adapté aux caractéristiques du sol et de l'environnement.

Toute filière d'assainissement non collectif doit comprendre un prétraitement (fosses toutes eaux), un traitement (filières traditionnelles ou filières agréées) et une évacuation (prioritairement par infiltration ou, par défaut, après autorisation, par rejet vers le milieu hydraulique superficiel) des eaux épurées.

Lorsque l'unité de projet se situe en zonage d'assainissement collectif et en l'absence d'impossibilité technique de raccordement futur, le dispositif doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et à permettre le raccordement direct de la construction au réseau public d'assainissement dès sa mise en place.

Gestion et assainissement des eaux pluviales

Les aménagements, travaux et constructions susceptibles d'aggraver les risques d'inondation en aval ou en amont de l'unité de projet - par imperméabilisation excessive ou par mise en œuvre d'obstacles à l'écoulement naturel - sont interdits.

Le rejet des eaux pluviales à un réseau séparatif de collecte des eaux usées est interdit.

Les eaux pluviales doivent être collectées et traitées en priorité par infiltration sur l'unité du projet. Dans tous les cas, le débit de fuite ne pourra excéder 2 litres par seconde par hectare de terrain aménagé. Seul l'excès de ruissellement des eaux pluviales pourra être accepté dans le réseau public de collecte des eaux pluviales dans la mesure où le demandeur démontrera qu'il a mis en œuvre, sur son unité foncière, les solutions susceptibles de limiter les rejets.

Un prétraitement des rejets d'eaux pluviales avant rejet du terrain d'assiette du projet pourra être exigé, tels que des dessableurs ou déshuileurs à l'amont du point de rejet des parcs de stationnement ou aire de stockage.

Tout niveau de construction, même non habité, situé en dessous du terrain ou de la voie publique devra être protégé contre les eaux de ruissellement.

L'utilisation des eaux de pluie pour un usage domestique est admise dès lors qu'elle n'est pas destinée à la consommation humaine et à condition d'être conforme à la réglementation en vigueur. La connexion au réseau public d'adduction en eau potable est interdite.

Alimentation en électricité

Toute opération, toute construction, qui par sa destination d'habitation, d'hébergement - permanent ou temporaire, d'établissements - publics ou privés - accueillant du public ou de locaux affectés au travail, nécessitant une alimentation électrique doit être raccordée au réseau public d'électricité. L'absence ou l'insuffisance du réseau de distribution électrique au droit de l'unité de projet, au regard de l'importance du projet, peut motiver le refus d'autorisation.

Les dispositifs de production d'énergie répondant en tout ou partie aux besoins de la consommation des occupants ou activités de l'unité de projet sont admis.

ZONE URBAINE A VOCATION MIXTE, AU VOISINAGE DE LA VILLE ANCIENNE (UV) _____

Extrait du rapport de présentation : La zone UV correspond aux extensions des villes anciennes de Fécamp et d'Yport et aux secteurs centraux des bourgs pour lesquels une mixité de fonctions est à maintenir ou à développer. Elle distingue les extensions de la ville ancienne d'Yport et les centres-bourgs en secteur UVb, dans lesquels les fonctions industrielles et assimilées sont écartées.

Avertissement ; Les dispositions réglementaires du PPRN Vallées de la Valmont et de la Ganzeville (cf. pièce 6.2) et les dispositions réglementaires du SPR de Fécamp (cf. pièce 6.3) s'imposent au règlement de cette zone.

Article UV 1 - Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols constructions et activités, destinations et sous-destinations

DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS	UV	UVb
exploitation agricole	I	I
exploitation forestière	I	I
logement	A	A
hébergement	A	A
artisanat et commerce de détail	A	A
restauration	A	A
commerce de gros	C	I
activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	A	A
hébergement hôtelier et touristique	A	A
cinéma	A	I
locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	A	A
locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	A	A
établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	A	A
salles d'art et de spectacles	A	A
équipements sportifs	A	A
autres équipements recevant du public	A	A
industrie	C	I
entrepôt	A	I
bureau	A	A
centre de congrès et d'exposition	A	I

I : interdit / C : sous condition / A : autorisé sans limitation hormis celles des articles 3 et suivants et celles des dispositions générales et des autres réglementations.

L'autorisation de construire peut ne pas être accordée pour les projets qui sont de nature par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des constructions ou ouvrages à édifier ou à modifier, à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt de leur environnement et au paysage.

Dans la zone UV, excepté en secteur UVb, les constructions et installations à destination du commerce de gros et de l'industrie sont admises à condition de ne pas augmenter le niveau des risques technologiques à la date d'approbation du présent règlement.

Dans les secteurs de risques de cavités souterraines, les constructions ou aménagements sont interdits sauf ceux visés au titre 7 des dispositions générales.

Dans les secteurs soumis à un risque de ruissellement ou inondation, les constructions ou aménagements sont interdits sauf ceux visés au titre 5 des dispositions générales.

Article UV 2 - Mixité fonctionnelle et sociale

Le changement de destination d'un rez-de-chaussée ou d'un bâtiment ayant la sous-destination « artisanat et commerce de détail » pourra être interdit si cela est de nature à compromettre la présence de cette sous-destination au sein de cette zone.

Dans la zone UV, excepté le secteur UVb, les opérations comportant au minimum 15% de logements locatifs sociaux peuvent bénéficier d'une majoration des règles de hauteur sans toutefois pouvoir dépasser un niveau supplémentaire à la règle de hauteur fixée à l'article UV3.

Article UV 3 - Volumétrie et implantation des constructions

Toutes les constructions doivent respecter l'harmonie créée par les bâtiments existants et le site. Elles doivent par leur implantation, leur volume et leur qualité contribuer à créer, maintenir ou renforcer l'aspect de la rue ou de la place.

L'orientation du bâti et des lignes de faîtage devra accompagner les lignes de composition et de structure spatiale données par les tracés (voies, passage...), le parcellaire et les constructions environnantes.

Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Si l'une des deux constructions principales mitoyennes de l'unité considérée est alignée sur la rue, la nouvelle construction est implantée à la limite de l'emprise publique. Si les deux constructions principales des unités mitoyennes de l'unité considérée sont en retrait, la nouvelle construction peut s'implanter en retrait égal à l'une des deux parcelles mitoyennes.

Une implantation différente par rapport aux voies et emprises publiques peut être admise dans les cas suivants :

- Lorsque le projet comprend plusieurs constructions relevant d'une opération d'ensemble ;
- L'extension ou l'aménagement d'une construction existante implantée à une distance inférieure à celles susvisées peut être admis à condition que le recul initial de la construction ne soit pas réduit ;
- Une unité de propriété d'une longueur sur rue largement supérieure au rythme du tissu environnant à condition de créer un recul harmonieux sur cette largeur ;
- La présence ou le voisinage d'un immeuble ou d'un îlot identifié au document graphique au titre de l'article L151-19, à protéger, à conserver et à mettre en valeur à condition que le recul permette la mise en valeur de l'objet repéré ;
- La présence ou le voisinage d'un élément de paysage identifié au document graphique au titre de l'article L151-23, à protéger à condition que le recul permette la mise en valeur de l'objet repéré.

Implantation par rapport aux limites séparatives

Le nouveau bâtiment est implanté sur l'une ou les deux limites séparatives latérales lorsque l'unité de projet comporte deux limites séparatives latérales ou plus.

Une implantation différente par rapport aux limites séparatives peut être admise dans les cas suivants :

- Lorsque le projet comprend plusieurs constructions relevant d'une opération d'ensemble ;
- L'extension ou l'aménagement d'une construction existante implantée à une distance inférieure à celles susvisées peut être admis à condition que le recul initial de la construction ne soit pas réduit ;
- La présence ou le voisinage d'un immeuble ou d'un îlot identifié au document graphique du Site Patrimonial de Fécamp (cf. annexes du dossier) ou au document graphique du présent règlement au titre de l'article L151-19, à protéger, à conserver et à mettre en valeur à condition que le recul permette la mise en valeur de l'objet repéré ;
- La présence ou le voisinage d'un élément de paysage identifié au document graphique au titre de l'article L151-23, à protéger à condition que le recul permette la mise en valeur de l'objet repéré.

Hauteur

La hauteur des constructions ne doit pas excéder :

- Dans la zone UV excepté le secteur UVb : 16 mètres au faîtage ou 14 mètres à l'acrotère.
- Dans le secteur UVb de Valmont ; 14 mètres au faîtage ou à l'acrotère
- Dans le secteur UVb d'Yport: 13 mètres au faitage ou à l'acrotère.
- Dans les autres secteurs UVb : La hauteur à l'égout des bâtiments nouveaux ou à surélever sera comprise entre celles des égouts des bâtiments voisins.
- 20 mètres de hauteur totale pour les bâtiments destinés à des équipements d'intérêt collectif et services publics admises dans la zone.

Ces dispositions ne s'appliquent à la réhabilitation, à l'extension et à la reconstruction d'immeubles existants dont la hauteur excède celle fixée précédemment.

Article UV 4 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

L'usage exclusif et excessif du blanc et de couleurs vives et criardes est interdit ; ces couleurs doivent être appliquées avec mesure, pour mettre en valeur des éléments ponctuels de la structure ou du décor de la construction. Le choix des teintes devra être fait dans le respect de l'ambiance chromatique environnante, tant construite que naturelle.

Le traitement des façades, des toitures et des clôtures devra prendre en compte les rythmes, les couleurs et les matériaux de l'environnement immédiat. Le ravalement des façades des constructions anciennes sera réalisé avec des matériaux compatibles avec les supports anciens.

Les nouveaux dispositifs d'économies d'énergie, de réduction d'émission de gaz à effet de serre et toutes les autres dispositions environnementales impliquées dans les constructions doivent être aussi intégrées que possible dans l'enveloppe des constructions en évitant de les installer comme de simples "ajouts" disgracieux. L'utilisation en façade du bois ou de tout autre matériau renouvelable permettant d'éviter des émissions de gaz à effet de serre est autorisée.

Les ouvrages et éléments techniques (antennes, caissons de volets roulants, climatiseurs...), les câbles de toute nature (électricité, téléphone, télévision...) doivent être masqués. S'ils ne peuvent être dissimulés, ils doivent faire l'objet d'une intégration discrète et soignée.

Les façades et clôtures constituées de matériaux destinés à être peint, enduit ou recouvert, laissés nus, ne sont pas admises.

Façades

Les façades arrière et latérales ainsi que celles des annexes devront être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

Toitures

La conception de la toiture de la construction principale sera choisie dans les types suivants :

- Toitures à double pente (hors croupes, terrassons et brisis). Les toitures présentent une pente supérieure à 30° et doivent présenter un débord de toiture de 20cm minimum (excepté en cas de parti architectural assumé et maîtrisé), sauf en limite séparative. Le gabarit et les lignes de composition des couvertures des constructions anciennes proches (ex. toitures « à la Mansart ») pourront être repris ;
- Toits terrasses et monopentes dans le cadre d'un projet maîtrisé d'architecture contemporaine innovante et de qualité, s'intégrant au site ;
- Toitures végétalisés.

Pour les agrandissements des constructions principales et les annexes jointives :

- Une toiture monopente de pente inférieure est autorisée lorsque le volume est en appentis avec une pente de toiture minimum de 10° (hors vérandas) ;
- Les toits terrasses peuvent être admis dans le cadre d'un projet maîtrisé d'architecture contemporaine innovante et de qualité, s'intégrant au site.

Pour les annexes non jointives, les toitures-terrasses et monopentes sont autorisées lorsque l'emprise au sol est inférieure à 40 m².

Le matériau de couverture sera d'aspect et de tonalité ardoise naturelle ou tuile de terre cuite. Le zinc vieilli, le cuivre, le chaume et les bacs nervurés sont autorisés à condition de présenter une coloration en harmonie avec le caractère du site avoisinant et dans le cadre d'une recherche architecturale de qualité.

D'autres aspects de toiture peuvent être admis dans le cadre d'un projet maîtrisé d'architecture contemporaine innovante et de qualité, s'intégrant au site.

Les dispositions de pente et d'aspect ci-dessus ne s'appliquent pas pour :

- Les vérandas
- Les abris de jardin d'une emprise au sol de moins de 20 m²
- Les abris pour piscine et les carports

Clôtures

Sur rue, les clôtures nouvelles seront à claires-voies et devront présenter une simplicité de forme et de matériaux.

Les clôtures d'aspect plaques ciment ou béton, même revêtues d'un enduit, tôle ondulé métalliques sont interdits à l'alignement des espaces publics et en limite séparatives avec les zones naturelles et agricoles.

Les coffrets techniques (électrique et gaz, télécommunication) doivent s'intégrer de manière harmonieuse dans la composition des clôtures ou en limite de propriété.

Les haies de clôture seront constituées d'essences locales.

Sur la limite de l'emprise publique, la hauteur maximum des clôtures est limitée à 1,50 mètres ; le soubassement en matériaux opaques ne pourra excéder une hauteur maximum de 0,50 mètres. En limite séparative, la hauteur totale des clôtures n'excédera pas 2 mètres.

Tous les éléments constitutifs des clôtures grillagées (structure porteuse, potelets, etc.) seront de couleur sombre et homogène (vert, gris, noir...).

Article UV 5 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Les mares et fossés doivent être conservés. La suppression de talus, jouant un rôle dans la gestion des eaux de ruissellement, est interdite.

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées et recevoir un traitement paysager, y compris sous forme potagère.

Les haies monospécifiques de thuyas ou de cyprès sont interdits en limite de l'espace public et en limites des zones agricoles et naturelles. Les haies de clôture seront composées d'essences locales de feuillus.

En limite des zones A et N, des plantations doivent être réalisées sous forme d'un rideau d'arbres ou d'arbustes d'essence locale.

Article UV 6 - Stationnement

Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas à la reconstruction à l'identique de bâtiments après sinistre ou lors de travaux de ravalement, d'amélioration, de réfection et de mise aux normes.

Lors d'un changement de destination :

- Les dispositions en matière de stationnement des véhicules et bicyclettes ne s'appliquent qu'aux seuls besoins créés.
- *Il n'est pas demandé de places de stationnement supplémentaires dans le cas de transformation des combles en logement.*

Le stationnement pour les besoins actuels et futurs des usagers, visiteurs et services, en matière de véhicules motorisés et bicyclettes doit être assuré en nombre suffisant et en dehors des voies publiques.

Destinations des constructions	Nombre minimum de stationnement des véhicules motorisés	Nombre minimum de stationnement des bicyclettes
Habitation	1 place par logement en zone UV hors secteur UVb 1 place par logement en secteur UVb, pour des logements de type studio, T1 ou T2 2 places par logement dans les autres cas	1 local vélo par opération de plus de 2 logements, permettant d'abriter au minimum 1 vélo par logement.
Logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat	0,5 aire de stationnement par logement lorsque la construction est située à moins de 500 mètres d'une gare ou lorsque la qualité de la desserte en transport public le permet	
Etablissements assurant l'hébergement des personnes âgées mentionnés au 6° du I de l'article L. 312-1 du code de l'action sociale et des familles	1 aire de stationnement pour un véhicule motorisé par logement dans les autres cas	
Résidences universitaires mentionnées à l'article L. 631-12 du code de la construction et de l'habitation		
Commerce et activités de services (hors hébergement touristique et hôtelier)	0 pour une surface inférieure à 100 m ² 1 place par tranche entamée de 30 m ² entre 100 et 1000 m ² 1 place par tranche entamée de 15 m ² à partir d'une surface de 1000 m ²	1 place de stationnement vélo pour 5 places de véhicules motorisés
Restauration	1 place par tranche entamée de 15 m ² de restaurant	
Hébergement touristique et hôtelier	1 place par chambre	
Equipement d'intérêt collectif et services publics	Un nombre d'aires de stationnement des véhicules motorisés permettant de répondre aux besoins nécessaires à leur fonctionnement avec un minimum d'1 place par 200 m ² de plancher	1 place de stationnement vélo pour 5 employés, élèves, spectateurs, visiteurs.

Destinations des constructions	Nombre minimum de stationnement des véhicules motorisés	Nombre minimum de stationnement des bicyclettes
Bureaux	1 place par tranche entamée de 50 m ² de surface de plancher de bureaux	1 place de stationnement vélo pour 10 places de véhicules motorisés
Autres activités de secteurs secondaire ou tertiaire	1 place par tranche entamée de 80 m ² ou 1 place pour 2 employés.	

Le dimensionnement à prendre en compte est au minimum :

- 2,50 x 5 mètres pour le stationnement d'un véhicule, non pris en compte les dégagements. Les obligations réglementaires en matière de personnes à mobilité réduite doivent être respectées.
- 1,5 m² pour le stationnement d'une bicyclette ; tout local affecté à ces usages doit avoir une surface d'au moins 10 m². L'organisation du local doit garantir un usage effectif et optimal, en tenant compte du dimensionnement des deux roues, du mode de rangement, des circulations et de l'accessibilité. Des dispositifs fixes permettant d'accrocher le cadre devront être prévus. Le local doit être couvert. Il peut être intégré au bâtiment ou constituer une entité indépendante.

Les aires de stationnement pour les véhicules motorisés et des bicyclettes seront réalisées prioritairement sur l'unité du projet de construction.

Lorsque la réalisation des aires de stationnement ne peut être satisfaite sur l'unité du projet de construction, pour des raisons techniques ou paysagères (présence d'éléments protégés au titre de l'article L113-1 du code de l'urbanisme ou à protéger au titre des articles L151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme), le bénéficiaire du permis peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser sur l'unité du projet de construction, soit par :

- L'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement situé dans un rayon de *300 mètres* de l'opération
- L'acquisition ou la concession de places dans un parc privé de stationnement situé dans un rayon de *300 mètres* de l'opération.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux alinéas ci-dessus, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

Article UV 7 - Desserte par les voies publiques ou privées

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance à la destination des constructions ou des aménagements envisagés et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie ou d'enlèvement des ordures ménagères.

Toute opération doit créer le minimum d'accès sur les voies publiques. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet pourra être autorisé sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Article UV 8 - Desserte par les réseaux

Adduction en eau potable

Toute opération, toute construction, qui par sa destination d'habitation, d'hébergement - permanent ou temporaire, d'établissements - publics ou privés - accueillant du public ou de locaux affectés au travail, nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable. L'absence ou l'insuffisance des conduites ou l'insuffisance de la pression du réseau public de distribution d'eau potable au droit de l'unité de projet, au regard de l'importance du projet, peut motiver le refus d'autorisation.

L'adduction d'une opération ou d'une construction en eau potable provenant d'une source ou d'un forage n'est pas interdit³ mais doit être strictement réservée à la satisfaction des besoins domestiques des personnes physiques propriétaires de la source, du forage et de la construction - à l'exclusion de tout locataire, occupant à titre gratuit, personne hébergée ou employée. La connexion au réseau public d'adduction en eau potable est interdite.

Gestion et assainissement des eaux usées

Le rejet des eaux usées non traitées dans le milieu naturel est interdit.

- Eaux usées domestiques

Lorsqu'un réseau public de collecte des eaux usées existe au droit de l'unité de projet, le raccordement au réseau public est obligatoire excepté en cas d'impossibilité technique liée aux caractéristiques du site ou du réseau public.

A défaut de réseau public d'assainissement ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement non collectif est admis à condition d'être conforme avec la réglementation en vigueur et d'être adapté aux caractéristiques du sol et de l'environnement.

Toute filière d'assainissement non collectif doit comprendre un prétraitement (fosses toutes eaux), un traitement (filières traditionnelles ou filières agréées) et une évacuation (prioritairement par infiltration ou, par défaut, après autorisation, par rejet vers le milieu hydraulique superficiel) des eaux épurées.

Lorsque l'unité de projet se situe en zonage d'assainissement collectif et en l'absence d'impossibilité technique de raccordement futur, le dispositif doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et à permettre le raccordement direct de la construction au réseau public d'assainissement dès sa mise en place.

- Eaux usées non domestiques

Le rejet des eaux usées non domestiques à un réseau unitaire de collecte des eaux usées et pluviales est interdit.

Le déversement d'eaux usées non domestiques au réseau public d'assainissement séparatif est interdit sans l'autorisation expresse du maître d'ouvrage du réseau public d'assainissement, sous la forme d'une convention de déversement.

Le maître d'ouvrage du réseau public d'assainissement peut subordonner l'autorisation de rejet à un prétraitement approprié à la nature et au degré des eaux usées non domestiques.

A défaut de réseau public d'assainissement ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement non collectif est admis à condition d'être conforme avec la réglementation en vigueur et d'être adapté aux caractéristiques du sol et de l'environnement. Toute filière d'assainissement non collectif doit comprendre un prétraitement (fosses toutes eaux), un traitement (champ d'épandage ou filtre) et une infiltration ou un rejet des eaux épurées.

³ L'utilisation d'eau provenant d'une source ou d'un forage est soumise à déclaration en mairie conformément à l'article R2224.22 du code général des collectivités territoriales

Gestion et assainissement des eaux pluviales

Les aménagements, travaux et constructions susceptibles d'aggraver les risques d'inondation en aval ou en amont de l'unité de projet - par imperméabilisation excessive ou par mise en œuvre d'obstacles à l'écoulement naturel - sont interdits.

Le rejet des eaux pluviales à un réseau séparatif de collecte des eaux usées est interdit.

Les eaux pluviales doivent être collectées et traitées en priorité par infiltration sur l'unité du projet. Dans tous les cas, le débit de fuite ne pourra excéder 2 litres par seconde par hectare de terrain aménagé. Seul l'excès de ruissellement des eaux pluviales pourra être accepté dans le réseau public de collecte des eaux pluviales dans la mesure où le demandeur démontrera qu'il a mis en œuvre, sur son unité foncière, les solutions susceptibles de limiter les rejets.

Un prétraitement des rejets d'eaux pluviales avant rejet du terrain d'assiette du projet pourra être exigé, tels que des dessableurs ou déshuileurs à l'amont du point de rejet des parcs de stationnement ou aire de stockage.

Tout niveau de construction, même non habité, situé en dessous du terrain ou de la voie publique devra être protégé contre les eaux de ruissellement.

L'utilisation des eaux de pluie pour un usage domestique est admise dès lors qu'elle n'est pas destinée à la consommation humaine et à condition d'être conforme à la réglementation en vigueur. La connexion au réseau public d'adduction en eau potable est interdite.

Alimentation en électricité

Toute opération, toute construction, qui par sa destination d'habitation, d'hébergement - permanent ou temporaire, d'établissements - publics ou privés - accueillant du public ou de locaux affectés au travail, nécessitant une alimentation électrique doit être raccordée au réseau public d'électricité. L'absence ou l'insuffisance du réseau de distribution électrique au droit de l'unité de projet, au regard de l'importance du projet, peut motiver le refus d'autorisation.

Les dispositifs de production d'énergie répondant en tout ou partie aux besoins de la consommation des occupants ou activités de l'unité de projet sont admis.



ZONES A URBANISER (AU)



ZONE A URBANISER A VOCATION MIXTE, COMPATIBLE AVEC L'HABITAT (AU)_____

Extrait du rapport de présentation : La zone AU correspond aux zones à urbaniser à vocation mixte, compatible avec l'habitat.

Elles ne peuvent être ouvertes que par la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Ces zones sont concernées par les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) opposables aux autorisations d'urbanisme (cf. pièce 4.1).

Avertissement ; Les dispositions réglementaires du PPRN Vallées de la Valmont et de la Ganzeville (cf. pièce 6.2) et les dispositions réglementaires du SPR de Fécamp (cf. pièce 6.3) s'imposent au règlement de cette zone.

Article AU 1 - Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols constructions et activités, destinations et sous-destinations

DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS	AU
exploitation agricole	I
exploitation forestière	I
logement	A
hébergement	A
artisanat et commerce de détail	C
restauration	C
commerce de gros	I
activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	C
hébergement hôtelier et touristique	A
cinéma	I
locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	I
locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	I
établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	I
salles d'art et de spectacles	I
équipements sportifs	I
autres équipements recevant du public	A
industrie	I
entrepôt	I
bureau	C
centre de congrès et d'exposition	I

I : interdit / C : sous condition / A : autorisé sans limitation hormis celles des articles 3 et suivants et celles des dispositions générales et des autres réglementations.

Sont interdits les travaux, aménagements et constructions de nature à :

- Interférer ou réduire la vocation à dominante résidentielle de la zone ;
- Empêcher l'urbanisation cohérente du reste de la zone et l'insertion de la zone dans son environnement ;
- Empêcher ou rendre plus onéreux la réalisation des orientations d'aménagement et de programmation de la zone, indiquées à la pièce 4.1 du dossier.

Des constructions et installations à destination de l'artisanat et du commerce de détail, restauration, bureau peuvent être admises à condition d'être secondaires et associées à une construction de logement et de ne pas compromettre le caractère résidentiel de la zone.

L'autorisation de construire peut ne pas être accordée pour les projets qui sont de nature par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des constructions ou ouvrages à édifier ou à modifier, à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt de leur environnement et au paysage.

Dans les secteurs de risques de cavités souterraines, les constructions ou aménagements sont interdits sauf ceux visés au titre 7 des dispositions générales. Dans les secteurs soumis à un risque de ruissellement ou inondation, les constructions ou aménagements sont interdits sauf ceux visés au titre 5 des dispositions générales.

Les ouvertures d'urbanisation ne seront possibles qu'une fois les stations d'épuration aptes à recevoir les effluents pour les zones à urbaniser des communes de Criquebeuf en Caux, Epreville, Froberville, Gerville, Les Loges, Tourville les Ifs, Vattetot sur mer et Yport.

Article AU 2 - Mixité fonctionnelle et sociale

Les opérations comportant au minimum 15% de logements locatifs sociaux peuvent bénéficier d'une majoration des règles de hauteur sans toutefois pouvoir dépasser un niveau supplémentaire à la règle de hauteur fixée à l'article AU3.

Article AU 3 - Volumétrie et implantation des constructions

Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à :

- 5 mètres par rapport aux espaces ou alignements boisés identifiés au document graphique, au titre de l'article L113-1 du code de l'urbanisme ou de l'article R151-23 du code de l'urbanisme ;
- 5 mètres par rapport aux limites séparatives avec une zone agricole, forestière ou naturelle ;

La reconstruction, les travaux d'extension et d'aménagement des constructions existantes implantées à une distance inférieure à celles susvisées dans les alinéas précédents, peuvent être admis à condition que le recul initial de la construction ne soit pas réduit.

Une distance d'au moins 1,90 mètre sera exigée entre deux constructions non accolées, excepté entre une annexe et la construction dont elle dépend.

La hauteur à l'égout des constructions ne pourra dépasser l'équivalent d'une construction à destination d'habitation en rez-de-chaussée avec un étage plein sous combles (R+2+c).

L'emprise des sols imperméabilisés, résultant des constructions, espaces de stationnement et de voirie, ne pourra être supérieure à 35% de l'unité de l'opération.

Article AU 4 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

L'usage exclusif et excessif du blanc et de couleurs vives et criardes est interdit ; ces couleurs doivent être appliquées avec mesure, pour mettre en valeur des éléments ponctuels de la structure ou du décor de la construction. Le choix des teintes devra être fait dans le respect de l'ambiance chromatique environnante, tant construite que naturelle.

Les nouveaux dispositifs d'économies d'énergie, de réduction d'émission de gaz à effet de serre et toutes les autres dispositions environnementales impliquées dans les constructions doivent être aussi intégrées que possible dans l'enveloppe des constructions en évitant de les installer comme de simples "ajouts" disgracieux.

Le traitement des façades, des toitures et des clôtures devra prendre en compte les rythmes, les couleurs et les matériaux de l'environnement immédiat.

Les façades et clôtures constituées de matériaux destinés à être peints, enduits ou recouverts, laissés nus, ne sont pas admises.

Toitures

La conception de la toiture de la construction principale sera choisie dans les types suivants :

- Toitures à double pente (hors croupes, terrassons et brisis). Les toitures présentent une pente supérieure à 30° et doivent présenter un débord de toiture de 20cm minimum (excepté en cas de parti architectural assumé et maîtrisé), sauf en limite séparative. Le gabarit et les lignes de composition des couvertures des constructions anciennes proches (ex. toitures « à la Mansart ») pourront être repris ;

- Toits terrasses et monopentes dans le cadre d'un projet maîtrisé d'architecture contemporaine innovante et de qualité, s'intégrant au site ;
- Toitures végétalisés.

Pour les agrandissements des constructions principales et les annexes jointives :

- Une toiture monopente de pente inférieure est autorisée lorsque le volume est en appentis avec une pente de toiture minimum de 10° (hors vérandas) ;
- Les toits terrasses peuvent être admis dans le cadre d'un projet maîtrisé d'architecture contemporaine innovante et de qualité, s'intégrant au site.

Pour les annexes non jointives, les toitures-terrasses et monopentes sont autorisées lorsque l'emprise au sol est inférieure à 40 m².

Le matériau de couverture sera d'aspect et de tonalité ardoise naturelle ou tuile de terre cuite. Le zinc vieilli, le cuivre, le chaume et les bacs nervurés sont autorisés à condition de présenter une coloration en harmonie avec le caractère du site avoisinant et dans le cadre d'une recherche architecturale de qualité.

Les dispositions de pente et d'aspect ci-dessus ne s'appliquent pas pour :

- Les vérandas
- Les abris de jardin d'une emprise au sol de moins de 20 m² ;
- Les abris de piscine et de carports

Clôtures

Les clôtures participent à la composition du paysage urbain et rural. Elles constituent un premier plan par rapport à un jardin ou à une façade en retrait. Elles prennent place dans l'environnement bâti de la rue et participent à l'identité du cadre de vie. En conséquence, il est exigé le plus grand soin quant au choix des styles et des matériaux dont la mise en œuvre doit s'harmoniser avec celle des façades des constructions voisines et le paysage dans lequel s'insère la propriété.

Clôtures non maçonnées :

Les clôtures, à l'alignement, en limite de voie privée et en limites séparatives, doivent être constituées, concurremment ou complémentaiement, par des haies vives, par des grillages de qualité, grilles à barreaux ou tous autres dispositifs de qualité à claire-voie comportant ou non un mur bahut dont la hauteur ne devra pas excéder 0,80 mètre, ou un soubassement en béton dont la hauteur ne devra pas excéder 0,50 mètre ; l'ensemble ne dépassant pas 2 mètres, sauf cas particulier pour assurer le prolongement d'un gabarit ancien.

Tous les éléments constitutifs des clôtures grillagées (structure porteuse, potelets, etc.) seront de couleur sombre et homogène (vert, gris, noir...).

Murs de clôture en terre banchée, en appareil brique-silex ou tout matériau minéral naturel :

- Là où existent, et quel qu'en soit l'état, des murs de clôture en terre banchée, en appareil brique-silex ou tout matériau minéral naturel, ils doivent faire l'objet d'une restauration dans le respect de l'aspect d'origine ; leur prolongation en neuf dans le respect de l'aspect originel est possible ; en cas d'impossibilité technique (inadaptation au projet de construction principale) ou matérielle (impossibilité de retrouver des matériaux équivalents) de restauration totale ou partielle, leur démolition totale ou partielle est soumise à un permis de démolir.
- Ils peuvent constituer la clôture des constructions neuves dès lors qu'ils sont prévus et intégrés dans le projet soumis à permis de construire ; ils ne doivent pas dépasser 2 mètres, sauf cas particulier pour assurer le prolongement d'un gabarit ancien existant.
Toutefois, une hauteur supérieure peut être admise, dans le cas de clôture servant de mur de soutènement.

Les clôtures ou parties de clôture en aggloméré de ciment ou en béton doivent être recouvertes (enduits, crépis...) et être en harmonie avec les façades principales et en continuité avec les clôtures riveraines. Les enduits imitant des matériaux (faux moellons, fausses briques, imitations peintes de pans de bois et faux marbre, etc.) sont interdits.

Les clôtures sur rue peuvent être supprimées, dans ce cas les portails et portillons sont également supprimés.

Les portails d'accès et portillons lorsqu'ils sont intégrés aux clôtures doivent s'harmoniser avec celles-ci.

Les clôtures des parcelles ne peuvent excéder 2 mètres. Les clôtures des constructions diffuses devront en premier lieu respecter les hauteurs des clôtures voisines si celles-ci présentent un intérêt architectural et esthétique ou participent à la cohésion du secteur.

Les coffrets techniques (électrique et gaz, télécommunication) doivent s'intégrer de manière harmonieuse dans la composition des clôtures ou en limite de propriété.

Les portails à claire-voie, ainsi que les piliers et encadrements qui les accompagnent, ne doivent pas dépasser 2,50 mètres au point le plus haut de l'ensemble sauf dans le cas d'un porche pour lesquels il n'y a pas de hauteur limite.

Les portails pleins ne devront pas dépasser 2m de hauteur sauf dans le cas d'un porche pour lequel il n'y a pas de hauteur limite.

Tous les éléments constitutifs des clôtures grillagées (structure porteuse, potelets, etc.) seront de couleur sombre et homogène (vert, gris, noir...).

Article AU 5 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées et recevoir un traitement paysager, y compris sous forme potagère.

Les haies monospécifiques de thuyas ou de cyprès sont interdits en limite de l'espace public et en limites des zones agricoles et naturelles. Les haies de clôture seront composées d'essences locales de feuillus.

Article AU 6 - Stationnement

Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas à la reconstruction à l'identique de bâtiments après sinistre ou lors de travaux de ravalement, d'amélioration, de réfection et de mise aux normes.

Le stationnement pour les besoins actuels et futurs des usagers, visiteurs et services, en matière de véhicules motorisés et bicyclettes doit être assuré en nombre suffisant et en dehors des voies publiques.

Destinations des constructions	Nombre minimum de stationnement des véhicules motorisés	Nombre minimum de stationnement des bicyclettes
Habitation	1 place par logement pour des logements de type studio, T1 ou T2 2 places par logement dans les autres cas	1 local vélo par opération de plus de 2 logements, permettant d'abriter au minimum 1 vélo par logement.
Logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat	0,5 aire de stationnement par logement lorsque la construction est située à moins de 500 mètres d'une gare ou lorsque la qualité de la desserte en transport public le permet	
Etablissements assurant l'hébergement des personnes âgées mentionnés au 6° du I de l'article L. 312-1 du code de l'action sociale et des familles		
Résidences universitaires mentionnées à l'article L. 631-12 du code de la construction et de l'habitation	1 aire de stationnement pour un véhicule motorisé par logement dans les autres cas	

Destinations des constructions	Nombre minimum de stationnement des véhicules motorisés	Nombre minimum de stationnement des bicyclettes
Commerce et activités de services (hors hébergement touristique et hôtelier)	0 pour une surface inférieure à 100 m ² 1 place par tranche entamée de 30 m ² entre 100 et 1000 m ² 1 place par tranche entamée de 15 m ² à partir d'une surface de 1000 m ²	1 place de stationnement vélo pour 5 places de véhicules motorisés
Restauration	1 place par tranche entamée de 15 m ² de restaurant	
Hébergement touristique et hôtelier	1 place par chambre	
Equipement d'intérêt collectif et services publics	Un nombre d'aires de stationnement des véhicules motorisés permettant de répondre aux besoins nécessaires à leur fonctionnement avec un minimum d'1 place par 200 m ² de plancher	1 place de stationnement vélo pour 5 employés, élèves, spectateurs, visiteurs.
Bureaux	1 place par tranche entamée de 50 m ² de surface de plancher de bureaux	1 place de stationnement vélo pour 10 places de véhicules motorisés

Le dimensionnement à prendre en compte est au minimum :

- 2,50 x 5 mètres pour le stationnement d'un véhicule, non pris en compte les dégagements. Les obligations réglementaires en matière de personnes à mobilité réduite doivent être respectées.
- 1,5 m² pour le stationnement d'une bicyclette ; tout local affecté à ces usages doit avoir une surface d'au moins 10 m². L'organisation du local doit garantir un usage effectif et optimal, en tenant compte du dimensionnement des deux roues, du mode de rangement, des circulations et de l'accessibilité. Des dispositifs fixes permettant d'accrocher le cadre devront être prévus. Le local doit être couvert. Il peut être intégré au bâtiment ou constituer une entité indépendante.

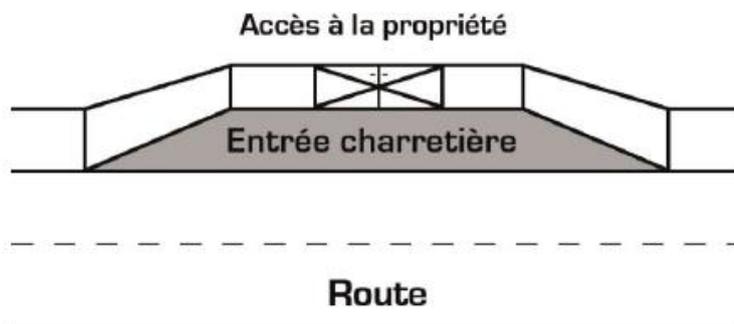
Les aires de stationnement pour les véhicules motorisés et des bicyclettes seront réalisées prioritairement sur l'unité du projet de construction.

Article AU 7 - Desserte par les voies publiques ou privées

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance à la destination des constructions ou des aménagements envisagés et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie ou d'enlèvement des ordures ménagères.

Sont interdits les projets de nature à empêcher la réalisation des orientations d'aménagement et de programmation de la zone indiquées à la pièce 4.1 du dossier.

Dès que la configuration du site le permet, les accès devront être traités comme des entrées charretières selon le schéma de principe suivant :



Article AU 8 - Desserte par les réseaux

Adduction en eau potable

Toute opération, toute construction, qui par sa destination d'habitation, d'hébergement - permanent ou temporaire, d'établissements - publics ou privés - accueillant du public ou de locaux affectés au travail, nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable. L'absence ou l'insuffisance des conduites ou l'insuffisance de la pression du réseau public de distribution d'eau potable au droit de l'unité de projet, au regard de l'importance du projet, peut motiver le refus d'autorisation.

L'adduction d'une opération ou d'une construction en eau potable provenant d'une source ou d'un forage n'est pas interdit⁴ mais doit être strictement réservée à la satisfaction des besoins domestiques des personnes physiques propriétaires de la source, du forage et de la construction - à l'exclusion de tout locataire, occupant à titre gratuit, personne hébergée ou employée. La connexion au réseau public d'adduction en eau potable est interdite.

Gestion et assainissement des eaux usées

Le rejet des eaux usées non traitées dans le milieu naturel est interdit.

Lorsqu'un réseau public de collecte des eaux usées existe au droit de l'unité de projet, le raccordement au réseau public est obligatoire excepté en cas d'impossibilité technique liée aux caractéristiques du site ou du réseau public.

A défaut de réseau public d'assainissement ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement non collectif est admis à condition d'être conforme avec la réglementation en vigueur et d'être adapté aux caractéristiques du sol et de l'environnement.

Toute filière d'assainissement non collectif doit comprendre un prétraitement (fosses toutes eaux), un traitement (filières traditionnelles ou filières agréées) et une évacuation (prioritairement par infiltration ou, par défaut, après autorisation, par rejet vers le milieu hydraulique superficiel) des eaux épurées.

Lorsque l'unité de projet se situe en zonage d'assainissement collectif et en l'absence d'impossibilité technique de raccordement futur, le dispositif doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et à permettre le raccordement direct de la construction au réseau public d'assainissement dès sa mise en place.

Gestion et assainissement des eaux pluviales

Les aménagements, travaux et constructions susceptibles d'aggraver les risques d'inondation en aval ou en amont de l'unité de projet - par imperméabilisation excessive ou par mise en œuvre d'obstacles à l'écoulement naturel - sont interdits.

Le rejet des eaux pluviales à un réseau séparatif de collecte des eaux usées est interdit.

⁴ L'utilisation d'eau provenant d'une source ou d'un forage est soumise à déclaration en mairie conformément à l'article R2224.22 du code général des collectivités territoriales

Les eaux pluviales doivent être collectées et traitées en priorité par infiltration sur l'unité du projet. Dans tous les cas, le débit de fuite ne pourra excéder 2 litres par seconde par hectare de terrain aménagé. Seul l'excès de ruissellement des eaux pluviales pourra être accepté dans le réseau public de collecte des eaux pluviales dans la mesure où le demandeur démontrera qu'il a mis en œuvre, sur son unité foncière, les solutions susceptibles de limiter les rejets.

Un prétraitement des rejets d'eaux pluviales avant rejet du terrain d'assiette du projet pourra être exigé, tels que des dessableurs ou déshuileurs à l'amont du point de rejet des parcs de stationnement ou aire de stockage.

Tout niveau de construction, même non habité, situé en dessous du terrain ou de la voie publique devra être protégé contre les eaux de ruissellement.

L'utilisation des eaux de pluie pour un usage domestique est admise dès lors qu'elle n'est pas destinée à la consommation humaine et à condition d'être conforme à la réglementation en vigueur. La connexion au réseau public d'adduction en eau potable est interdite.

Alimentation en électricité

Toute opération, toute construction, qui par sa destination d'habitation, d'hébergement - permanent ou temporaire, d'établissements - publics ou privés - accueillant du public ou de locaux affectés au travail, nécessitant une alimentation électrique doit être raccordée au réseau public d'électricité. L'absence ou l'insuffisance du réseau de distribution électrique au droit de l'unité de projet, au regard de l'importance du projet, peut motiver le refus d'autorisation.

Les dispositifs de production d'énergie répondant en tout ou partie aux besoins de la consommation des occupants ou activités de l'unité de projet sont admis.

ZONE A URBANISER A VOCATION D'ACTIVITES (AUA)

Extrait du rapport de présentation : La zone AUA correspond au projet d'extension de la zone d'activités des Hautes Falaises et au projet d'extension de la zone d'activités de Toussaint.

Elles peuvent être ouvertes au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes de la zone.

Ces zones sont concernées par les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) opposables aux autorisations d'urbanisme (cf. pièce 4.1).

Avertissement ; Les dispositions réglementaires du PPRN Vallées de la Valmont et de la Ganzeville (cf. pièce 6.2) s'imposent au règlement de cette zone.

Article AUA 1 - Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols constructions et activités, destinations et sous-destinations

DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS	AUA
exploitation agricole	I
exploitation forestière	A
logement	C
hébergement	I
artisanat et commerce de détail	I
restauration	I
commerce de gros	A
activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	I
hébergement hôtelier et touristique	I
cinéma	I
locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	I
locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	A
établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	I
salles d'art et de spectacles	I
équipements sportifs	I
autres équipements recevant du public	I
industrie	A
entrepôt	A
bureau	A
centre de congrès et d'exposition	A

I : interdit / C : sous condition / A : autorisé sans limitation hormis celles des articles 3 et suivants et celles des dispositions générales et des autres réglementations.

Sont interdits les travaux et aménagements de nature à :

- Interférer ou réduire la vocation d'accueil économique de la zone ;
- Empêcher l'urbanisation cohérente du reste de la zone et l'insertion de la zone dans son environnement ;
- Empêcher ou rendre plus onéreux la réalisation des orientations d'aménagement et de programmation de la zone, indiquées à la pièce 4.1 du dossier.

Sont admis sous condition :

- Les logements nécessaires à la surveillance et au gardiennage du site en activité s'ils sont liés fonctionnellement à un bâtiment d'activité.
- Les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale à condition d'être strictement nécessaires et liés aux entreprises présentes sur la zone (exemple : crèche, halte-garderie, centre de formation, ...).

Dans les secteurs de risques de cavités souterraines, les constructions ou aménagements sont interdits sauf ceux visés au titre 7 des dispositions générales.

Dans les secteurs soumis à un risque de ruissellement ou inondation, les constructions ou aménagements sont interdits sauf ceux visés au titre 5 des dispositions générales.

Article AUA 2 - Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé.

Article AUA 3 - Volumétrie et implantation des constructions

Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 5 mètres par rapport aux espaces ou alignements boisés identifiés au document graphique, au titre de l'article L113-1 du code de l'urbanisme ou de l'article R151-23 du code de l'urbanisme.

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à :

- 15 mètres de l'axe de l'ancienne voie ferrée Les Ifs-Etretat ;
- 10 mètres de l'axe de la RD79 ;
- 5 mètres par rapport aux autres voies et emprises publiques.

Les constructions nécessaires à la surveillance ou à l'accueil peuvent être autorisées à une distance inférieure de celle définie précédemment à condition de présenter un volume limité à 60 m² d'emprise au sol et un aspect architectural assurant une intégration au paysage de l'espace public.

La reconstruction, les travaux d'extension et d'aménagement des constructions existantes implantées à une distance inférieure à celles susvisées dans les alinéas précédents, peuvent être admis à condition que le recul initial de la construction ne soit pas réduit.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions de plus de 20 m² d'emprise au sol et de 3m de hauteur doivent être implantées à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment sans être inférieure à 5 mètres par rapport aux limites séparatives avec les autres zones sauf dispositions particulières indiquées aux alinéas suivants.

La reconstruction, les travaux d'extension et d'aménagement des constructions existantes implantées à une distance inférieure à celles susvisées dans les alinéas précédents, peuvent être admis à condition que le recul initial de la construction ne soit pas réduit.

Hauteur des constructions

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 16 mètres, mesurée du sol naturel avant travaux au faîtage ou à l'acrotère. Une hauteur maximum de 25 mètres peut être autorisée pour des dispositifs industriels dûment justifiés, sous réserve que l'emprise de ce dispositif ne représente pas plus de 100 m², sans dépasser 5% de l'emprise du bâtiment existant ou à construire

Article AUA 4 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

L'usage exclusif et excessif du blanc et de couleurs vives et criardes est interdit ; ces couleurs doivent être appliquées avec mesure, pour mettre en valeur des éléments ponctuels de la structure ou du décor de la construction. Le choix des teintes devra être fait dans le respect de l'environnement de la construction.

Les nouveaux dispositifs d'économies d'énergie, de réduction d'émission de gaz à effet de serre et toutes les autres dispositions environnementales impliquées dans les constructions doivent être aussi intégrées que possible dans l'enveloppe des constructions en évitant de les installer comme de simples "ajouts" disgracieux.

Les façades et clôtures constituées de matériaux destinés à être peints, enduits ou recouverts, laissés nus, sont interdites.

Les clôtures doivent être en harmonie avec le paysage environnant, bâti et naturel.

En limite séparative de la zone avec les zones agricoles ou naturelles, les clôtures composées de haies d'essences locales, doublées ou non d'un grillage, seront exigées.

Tous les éléments constitutifs des clôtures grillagées (structure porteuse, potelets, etc.) seront de couleur sombre et homogène (vert, gris, noir...).

Article AUA 5 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

L'espace créé par le recul des constructions par rapport aux limites séparatives de la zone, fixé à l'article UA3, devra être majoritairement traité en espace paysager.

Les espaces non dédiés au traitement des eaux, aux stockages et dépôts strictement nécessaires à l'activité, au stationnement et à la circulation des véhicules devront être traités en espaces verts.

Des cheminements piétons permettant de relier au plus court les arrêts existants ou programmés du service de transport en commun, aux aires de covoiturage existantes ou programmées, aux aires de stationnement des vélos ou véhicules électriques partagés devront être mis en valeur. L'aménagement des aires de stationnement des véhicules partagés et des vélos ne devra pas faire obstacle à la possibilité d'installation d'ombrières végétales ou photovoltaïques.

Un traitement différencié des sols des aires de stationnement et des espaces de circulation en fonction de la fréquentation devra être proposé dans l'objectif de réduire la part des sols imperméabilisés. L'imperméabilisation à plus de 80% des sols non bâtis devra être motivée lors de la demande d'autorisation des sols ; elle pourra être interdite.

Tous dépôts et stockages visibles depuis l'espace environnant de l'unité de propriété sont interdits.

Article AUA 6 - Stationnement

Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas à la reconstruction à l'identique de bâtiments après sinistre ou lors de travaux de ravalement, d'amélioration, de réfection et de mise aux normes.

Lors d'un changement de destination, les dispositions en matière de stationnement des véhicules et bicyclettes ne s'appliquent qu'aux seuls besoins créés.

Le stationnement pour les besoins actuels et futurs des usagers, visiteurs et services, en matière de véhicules motorisés et bicyclettes doit être assuré en nombre suffisant et en dehors des voies publiques.

Destinations des constructions	Nombre minimum de stationnement des véhicules motorisés	Nombre minimum de stationnement des bicyclettes
Equipement d'intérêt collectif et services publics	Un nombre d'aires de stationnement des véhicules motorisés permettant de répondre aux besoins nécessaires à leur fonctionnement avec un minimum d'1 place par 200 m ² de plancher	1 place de stationnement vélo pour 5 employés, visiteurs.
Bureaux	1 place par tranche entamée de 50 m ² de surface de plancher de bureaux	1 place de stationnement vélo pour 10 places de véhicules motorisés
Autres activités de secteurs secondaire ou tertiaire	1 place par tranche entamée de 80 m ² ou 1 place pour 2 employés.	

Le dimensionnement à prendre en compte est au minimum de :

- 2,50 x 5 mètres pour le stationnement d'un véhicule, non pris en compte les dégagements. Les obligations réglementaires en matière de personnes à mobilité réduite doivent être respectées.
- 1,5 m² pour le stationnement d'une bicyclette ; tout local affecté à ces usages doit avoir une surface d'au moins 10 m². L'organisation du local doit garantir un usage effectif et optimal, en tenant compte du dimensionnement des deux roues, du mode de rangement, des circulations et de l'accessibilité. Des dispositifs fixes permettant d'accrocher le cadre devront être prévus. Le local doit être couvert. Il peut être intégré au bâtiment ou constituer une entité indépendante.

Les aires de stationnement pour les véhicules motorisés et des bicyclettes seront réalisées sur l'unité du projet de construction.

Article AUA 7 - Desserte par les voies publiques ou privées

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance à la destination des constructions ou des aménagements envisagés et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie ou d'enlèvement des ordures ménagères.

Toute opération doit créer le minimum d'accès sur les voies publiques. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet pourra être autorisé sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les accès et espaces libres de l'unité foncière devront être suffisants pour effectuer les manœuvres des véhicules poids lourds de livraison, de chargement et déchargement en dehors des emprises des voies ouvertes à la circulation publique.

Article AUA 8 - Desserte par les réseaux

Adduction en eau potable

Toute opération, toute construction, qui par sa destination d'habitation, d'établissements accueillant du public ou de locaux affectés au travail, nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable. L'absence ou l'insuffisance des conduites ou l'insuffisance de la pression du réseau public de distribution d'eau potable au droit de l'unité de projet, au regard de l'importance du projet, peut motiver le refus d'autorisation.

L'adduction d'une opération ou d'une construction en eau potable provenant d'une source ou d'un forage n'est pas interdit⁵ mais doit être strictement réservée à la satisfaction des besoins domestiques des personnes physiques propriétaires de la source, du forage et de la construction - à l'exclusion de tout locataire, occupant à titre gratuit, personne hébergée ou employée. La connexion au réseau public d'adduction en eau potable est interdite.

Gestion et assainissement des eaux usées

Le rejet des eaux usées non traitées dans le milieu naturel est interdit.

- Eaux usées non domestiques

Le rejet des eaux usées non domestiques à un réseau unitaire de collecte des eaux usées et pluviales est interdit.

Le déversement d'eaux usées non domestiques au réseau public d'assainissement séparatif est interdit sans l'autorisation expresse du maître d'ouvrage du réseau public d'assainissement, sous la forme d'une convention de déversement. Le maître d'ouvrage du réseau public d'assainissement peut subordonner l'autorisation de rejet à un prétraitement approprié à la nature et au degré des eaux usées non domestiques.

⁵ L'utilisation d'eau provenant d'une source ou d'un forage est soumise à déclaration en mairie conformément à l'article R2224.22 du code général des collectivités territoriales

A défaut de réseau public d'assainissement ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement non collectif est admis à condition d'être conforme avec la réglementation en vigueur et d'être adapté aux caractéristiques du sol et de l'environnement. Toute filière d'assainissement non collectif doit comprendre un prétraitement (fosses toutes eaux), un traitement (champ d'épandage ou filtre) et une infiltration ou un rejet des eaux épurées.

- Eaux usées domestiques

Lorsqu'un réseau public de collecte des eaux usées existe au droit de l'unité de projet, le raccordement au réseau public est obligatoire excepté en cas d'impossibilité technique liée aux caractéristiques du site ou du réseau public.

A défaut de réseau public d'assainissement ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement non collectif est admis à condition d'être conforme avec la réglementation en vigueur et d'être adapté aux caractéristiques du sol et de l'environnement.

Toute filière d'assainissement non collectif doit comprendre un prétraitement (fosses toutes eaux), un traitement (filières traditionnelles ou filières agréées) et une évacuation (prioritairement par infiltration ou, par défaut, après autorisation, par rejet vers le milieu hydraulique superficiel) des eaux épurées.

Lorsque l'unité de projet se situe en zonage d'assainissement collectif et en l'absence d'impossibilité technique de raccordement futur, le dispositif doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et à permettre le raccordement direct de la construction au réseau public d'assainissement dès sa mise en place.

Gestion et assainissement des eaux pluviales

Les aménagements, travaux et constructions susceptibles d'aggraver les risques d'inondation en aval ou en amont de l'unité de projet sont interdits.

Le rejet des eaux pluviales à un réseau séparatif de collecte des eaux usées est interdit.

Les eaux pluviales doivent être collectées et traitées en priorité par infiltration sur l'unité du projet. Dans tous les cas, le débit de fuite ne pourra excéder 2 litres par seconde par hectare de terrain aménagé. Seul l'excès de ruissellement des eaux pluviales pourra être accepté dans le réseau public de collecte des eaux pluviales dans la mesure où le demandeur démontrera qu'il a mis en œuvre, sur son unité foncière, les solutions susceptibles de limiter les rejets.

Un prétraitement des rejets d'eaux pluviales avant rejet du terrain d'assiette du projet pourra être exigé, tels que des dessableurs ou déshuileurs à l'amont du point de rejet des parcs de stationnement ou aire de stockage.

Tout niveau de construction, même non habité, situé en dessous du terrain ou de la voie publique devra être protégé contre les eaux de ruissellement.

L'utilisation des eaux de pluie pour un usage domestique est admise dès lors qu'elle n'est pas destinée à la consommation humaine et à condition d'être conforme à la réglementation en vigueur. La connexion au réseau public d'adduction en eau potable est interdite.

Alimentation en électricité

Toute opération, toute construction, qui par sa destination d'habitation, d'établissements accueillant du public ou de locaux affectés au travail, nécessitant une alimentation électrique doit être raccordée au réseau public d'électricité. L'absence ou l'insuffisance du réseau de distribution électrique au droit de l'unité de projet, au regard de l'importance du projet, peut motiver le refus d'autorisation.

Les dispositifs de production d'énergie répondant en tout ou partie aux besoins de la consommation des occupants ou activités de l'unité de projet sont admis.

ZONE A URBANISER DESTINEES AUX EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET DE SERVICE PUBLIC (AUE)

Extrait du rapport de présentation : La zone correspond à quatre sites de projet : les abords du groupe scolaire et du stade d'Epreville, les abords du stade d'Angerville-la-Martel, le terrain à l'arrière de l'église d'Ypreville-Biville et le champ de Foire des Loges.

Elles peuvent être ouvertes au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes de la zone.

Ces zones sont concernées par les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) opposables aux autorisations d'urbanisme (cf. pièce 4.1).

Article AUE 1 - Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols constructions et activités, destinations et sous-destinations

DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS	AUE
exploitation agricole	I
exploitation forestière	I
logement	I
hébergement	I
artisanat et commerce de détail	I
restauration	I
commerce de gros	I
activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	I
hébergement hôtelier et touristique	I
cinéma	I
locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	A
locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	A
établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	A
salles d'art et de spectacles	I
équipements sportifs	A
autres équipements recevant du public	A
industrie	I
entrepôt	I
bureau	I
centre de congrès et d'exposition	I

I : interdit / C : sous condition / A : autorisé sans limitation hormis celles des articles 3 et suivants et celles des dispositions générales et des autres réglementations.

Sont interdits les travaux et aménagements de nature à :

- Interférer ou réduire la vocation de la zone ;
- Empêcher ou rendre plus onéreux la réalisation des orientations d'aménagement et de programmation de la zone, indiquées à la pièce 4.1 du dossier.

Dans les secteurs de risques de cavités souterraines, les constructions ou aménagements sont interdits sauf ceux visés au titre 7 des dispositions générales.

Dans les secteurs soumis à un risque de ruissellement ou inondation, les constructions ou aménagements sont interdits sauf ceux visés au titre 5 des dispositions générales.

Article AUE 2 - Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé.

Article AUE 3 - Volumétrie et implantation des constructions

Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 5 mètres par rapport aux espaces ou alignements boisés identifiés au document graphique, au titre de l'article L113-1 du code de l'urbanisme ou de l'article R151-23 du code de l'urbanisme.

L'implantation et la volumétrie des constructions ne devront pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants.

La reconstruction, les travaux d'extension et d'aménagement des constructions existantes implantées à une distance inférieure à celles susvisées dans les alinéas précédents, peuvent être admis à condition que le recul initial de la construction ne soit pas réduit.

Article AUE 4 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

L'usage exclusif et excessif du blanc et de couleurs vives et criardes est interdit ; ces couleurs doivent être appliquées avec mesure, pour mettre en valeur des éléments ponctuels de la structure ou du décor de la construction.

Les nouveaux dispositifs d'économies d'énergie, de réduction d'émission de gaz à effet de serre et toutes les autres dispositions environnementales impliquées dans les constructions doivent être aussi intégrées que possible dans l'enveloppe des constructions en évitant de les installer comme de simples "ajouts" disgracieux.

Les façades et clôtures constituées de matériaux destinés à être peints, enduits ou recouverts, laissés nus, ne sont pas admises.

Les clôtures doivent être en harmonie avec le paysage environnant, bâti et naturel.

En limite séparative de la zone avec les zones agricoles ou naturelles, les clôtures composées de haies d'essences locales, doublées ou non d'un grillage, ou reprenant les caractéristiques (hauteur, matériaux, appareillage, couleur) des murs de clos traditionnels existant sur la commune seront privilégiées.

Tous les éléments constitutifs des clôtures grillagées (structure porteuse, potelets, etc.) seront de couleur sombre et homogène (vert, gris, noir...).

Les murs de clôtures devront être réservés à un environnement urbain contraint et motivé par l'existence d'un risque pour la sécurité publique.

Les murs ou talus de soubassement sont admis à condition de ne pas excéder une hauteur maximale de 0,80 mètre.

Article AUE 5 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Les espaces non dédiés au traitement des eaux, au stationnement et à la circulation des véhicules devront être traités en espaces verts.

Des cheminements piétons permettant de relier au plus court les arrêts existants ou programmés du service de transport en commun, aux aires de covoiturage existantes ou programmées, aux aires de stationnement des vélos ou véhicules électriques partagés devront être mis en valeur.

L'aménagement des aires de stationnement des véhicules partagés et des vélos ne devra pas faire obstacle à la possibilité d'installation d'ombrières végétales ou photovoltaïques.

Le non-recours au traitement différencié des sols des aires de stationnement et des espaces de circulation en fonction de la fréquentation devra être proposé dans l'objectif de réduire la part des sols imperméabilisés.

Article AUE 6 - Stationnement

Le stationnement pour les besoins actuels et futurs des usagers, visiteurs et services, en matière de véhicules motorisés et bicyclettes doit être assuré en nombre suffisant et en dehors des voies publiques.

La création d'aires de stationnement ouvertes au public est interdite dans le périmètre de risque d'une cavité avérée, identifié au document graphique du règlement (zonage) selon l'article R151-31 du code de l'urbanisme.

Article AUE 7 - Desserte par les voies publiques ou privées

Non réglementé.

Article AUE 8 - Desserte par les réseaux

Adduction en eau potable

Toute opération, toute construction, qui par sa destination d'habitation, d'établissements accueillant du public ou de locaux affectés au travail, nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable. L'absence ou l'insuffisance des conduites ou l'insuffisance de la pression du réseau public de distribution d'eau potable au droit de l'unité de projet, au regard de l'importance du projet, peut motiver le refus d'autorisation.

Gestion et assainissement des eaux usées

Le rejet des eaux usées non traitées dans le milieu naturel est interdit.

Lorsqu'un réseau public de collecte des eaux usées existe au droit de l'unité de projet, le raccordement au réseau public est obligatoire excepté en cas d'impossibilité technique liée aux caractéristiques du site ou du réseau public.

A défaut de réseau public d'assainissement ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement non collectif est admis à condition d'être conforme avec la réglementation en vigueur et d'être adapté aux caractéristiques du sol et de l'environnement.

Toute filière d'assainissement non collectif doit comprendre un prétraitement (fosses toutes eaux), un traitement (filières traditionnelles ou filières agréées) et une évacuation (prioritairement par infiltration ou, par défaut, après autorisation, par rejet vers le milieu hydraulique superficiel) des eaux épurées.

Lorsque l'unité de projet se situe en zonage d'assainissement collectif et en l'absence d'impossibilité technique de raccordement futur, le dispositif doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et à permettre le raccordement direct de la construction au réseau public d'assainissement dès sa mise en place.

Gestion et assainissement des eaux pluviales

Les aménagements, travaux et constructions susceptibles d'aggraver les risques d'inondation en aval ou en amont de l'unité de projet - par imperméabilisation excessive ou par mise en œuvre d'obstacles à l'écoulement naturel - sont interdits.

Le rejet des eaux pluviales à un réseau séparatif de collecte des eaux usées est interdit.

Les eaux pluviales doivent être collectées et traitées en priorité par infiltration sur l'unité du projet. Dans tous les cas, le débit de fuite ne pourra excéder 2 litres par seconde par hectare de terrain aménagé. Seul l'excès de ruissellement des eaux pluviales pourra être accepté dans le réseau public de collecte des eaux pluviales dans la mesure où le demandeur démontrera qu'il a mis en œuvre, sur son unité foncière, les solutions susceptibles de limiter les rejets.

Un prétraitement des rejets d'eaux pluviales avant rejet du terrain d'assiette du projet pourra être exigé, tels que des dessableurs ou déshuileurs à l'amont du point de rejet des parcs de stationnement ou aire de stockage.

Tout niveau de construction, même non habité, situé en dessous du terrain ou de la voie publique devra être protégé contre les eaux de ruissellement.

L'utilisation des eaux de pluie pour un usage domestique est admise dès lors qu'elle n'est pas destinée à la consommation humaine et à condition d'être conforme à la réglementation en vigueur. La connexion au réseau public d'adduction en eau potable est interdite.

Alimentation en électricité

Toute opération, toute construction, qui par sa destination d'habitation, d'établissements accueillant du public ou de locaux affectés au travail, nécessitant une alimentation électrique doit être raccordée au réseau public d'électricité. L'absence ou l'insuffisance du réseau de distribution électrique au droit de l'unité de projet, au regard de l'importance du projet, peut motiver le refus d'autorisation.

Les dispositifs de production d'énergie répondant en tout ou partie aux besoins de la consommation des occupants ou activités de l'unité de projet sont admis.

ZONE A URBANISER A VOCATION HOTELIERE ET TOURISTIQUE (AUT)

Extrait du rapport de présentation : La zone AUT correspond au site en continuité de la zone UT de Fécamp.

La zone AUT peut être ouverte au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes de la zone.

Les dispositions réglementaires du PPRN Vallées de la Valmont et de la Ganzeville (cf. pièce 6.2) s'imposent au règlement de cette zone.

Article AUT 1 - Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols constructions et activités, destinations et sous-destinations

DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS	AUT
exploitation agricole	I
exploitation forestière	I
logement	I
hébergement	I
artisanat et commerce de détail	I
restauration	I
commerce de gros	I
activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	I
hébergement hôtelier et touristique	A
cinéma	I
locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	I
locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	I
établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	I
salles d'art et de spectacles	I
équipements sportifs	A
autres équipements recevant du public	C
industrie	I
entrepôt	I
bureau	I
centre de congrès et d'exposition	I

I : interdit / C : sous condition / A : autorisé sans limitation hormis celles des articles 3 et suivants et celles des dispositions générales et des autres réglementations.

Sont interdits les constructions, travaux et aménagements de nature à :

- Interférer ou réduire la destination d'espace d'hébergement touristique de la zone ;
- Porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
- Empêcher ou rendre plus onéreux la réalisation des orientations d'aménagement et de programmation de la zone, indiquées à la pièce 4.1 du dossier.

Les constructions de la sous destination « autres équipements recevant du public » sont admis à condition de compléter la vocation hôtelière et touristique.

Dans les secteurs de risques de cavités souterraines, les constructions ou aménagements sont interdits sauf ceux visés au titre 7 des dispositions générales.

Dans les secteurs soumis à un risque de ruissellement ou inondation, les constructions ou aménagements sont interdits sauf ceux visés au titre 5 des dispositions générales.

Article AUT 2 - Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé.

Article AUT 3 - Volumétrie et implantation des constructions

L'implantation et la volumétrie des constructions ne devront pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants.
Le recul des constructions sera déterminé dans l'objectif de préserver les lisières de la zone boisée contigüe.

Article AUT 4 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

L'usage exclusif et excessif du blanc et de couleurs vives et criardes est interdit ; ces couleurs doivent être appliquées avec mesure, pour mettre en valeur des éléments ponctuels de la structure ou du décor de la construction. Le choix des teintes devra être fait dans le respect de l'ambiance chromatique environnante, tant construite que naturelle.

Les nouveaux dispositifs d'économies d'énergie, de réduction d'émission de gaz à effet de serre et toutes les autres dispositions environnementales impliquées dans les constructions doivent être aussi intégrées que possible dans l'enveloppe des constructions en évitant de les installer comme de simples "ajouts" disgracieux.

Les façades et clôtures constituées de matériaux destinés à être peint, enduit ou recouverts, laissés nus, ne sont pas admises.

Les clôtures doivent être en harmonie avec le paysage environnant, bâti et naturel.

En limite séparative de la zone avec les zones agricoles ou naturelles, les clôtures composées de haies d'essences locales, doublé ou non d'un grillage, seront exigées.

Les murs de clôtures devront être réservés à un environnement urbain contraint et motivé par l'existence d'un risque pour la sécurité publique.

Les murs et talus de soubassement sont admis à condition de ne pas excéder une hauteur maximale de 0,80 mètre.

Tous les éléments constitutifs des clôtures grillagées (structure porteuse, potelets, etc.) seront de couleur sombre et homogène (vert, gris, noir...).

Article AUT 5 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Les espaces non dédiés au traitement des eaux, au stationnement et à la circulation des véhicules devront être traités en espaces verts.

Le traitement paysager des abords des constructions sera réalisé dans l'objectif de limiter leur visibilité depuis la RD 486.

Des cheminements piétons permettant de relier au plus court les arrêts existants ou programmés du service de transport en commun, aux aires de covoiturage existantes ou programmées, aux aires de stationnement des vélos ou véhicules électriques partagés devront être mis en valeur.

L'aménagement des aires de stationnement des véhicules partagés et des vélos ne devra pas faire obstacle à la possibilité d'installation d'ombrières végétales ou photovoltaïques.

Le non-recours au traitement différencié des sols des aires de stationnement et des espaces de circulation en fonction de la fréquentation devra être proposé dans l'objectif de réduire la part des sols imperméabilisés.

Article AUT 6 - Stationnement

Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas à la reconstruction à l'identique de bâtiments après sinistre ou lors de travaux de ravalement, d'amélioration, de réfection et de mise aux normes.

Le stationnement pour les besoins actuels et futurs des usagers, visiteurs et services, en matière de véhicules motorisés et bicyclettes doit être assuré en nombre suffisant et en dehors des voies publiques.

Destinations des constructions	Nombre minimum de stationnement des véhicules motorisés	Nombre minimum de stationnement des bicyclettes
Hébergement touristique et hôtelier	1 place par chambre	1 local vélo permettant d'abriter au minimum 1 vélo pour 3 chambres.

Le dimensionnement à prendre en compte est au minimum :

- 2,50 x 5 mètres pour le stationnement d'un véhicule, non pris en compte les dégagements. Les obligations réglementaires en matière de personnes à mobilité réduite doivent être respectées.
- 1,5 m² pour le stationnement d'une bicyclette ; tout local affecté à ces usages doit avoir une surface d'au moins 10 m². L'organisation du local doit garantir un usage effectif et optimal, en tenant compte du dimensionnement des deux roues, du mode de rangement, des circulations et de l'accessibilité. Des dispositifs fixes permettant d'accrocher le cadre devront être prévus. Le local doit être couvert. Il peut être intégré au bâtiment ou constituer une entité indépendante.

Les aires de stationnement pour les véhicules motorisés et des bicyclettes seront réalisées prioritairement sur l'unité du projet de construction.

Article AUT 7 - Desserte par les voies publiques ou privées

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance à la destination des constructions ou des aménagements envisagés et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie ou d'enlèvement des ordures ménagères.

Le projet doit être refusé si :

- L'accès se situe dans le périmètre de risque d'une cavité avérée, identifié selon l'article R151-31 du code de l'urbanisme.
- L'unique accès au terrain est soumis à un risque de ruissellement important
- L'unique accès au terrain est situé dans une zone fortement exposés au risque d'inondation.

Article AUT 8 - Desserte par les réseaux

Adduction en eau potable

Toute opération, toute construction, qui par sa destination d'habitation, d'hébergement - permanent ou temporaire, d'établissements - publics ou privés - accueillant du public ou de locaux affectés au travail, nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable L'absence ou l'insuffisance des conduites ou l'insuffisance de la pression du réseau public de distribution d'eau potable au droit de l'unité de projet, au regard de l'importance du projet, peut motiver le refus d'autorisation.

Gestion et assainissement des eaux usées

Le rejet des eaux usées non traitées dans le milieu naturel est interdit.

Lorsqu'un réseau public de collecte des eaux usées existe au droit de l'unité de projet, le raccordement au réseau public est obligatoire excepté en cas d'impossibilité technique liée aux caractéristiques du site ou du réseau public.

A défaut de réseau public d'assainissement ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement non collectif est admis à condition d'être conforme avec la réglementation en vigueur et d'être adapté aux caractéristiques du sol et de l'environnement.

Toute filière d'assainissement non collectif doit comprendre un prétraitement (fosses toutes eaux), un traitement (filières traditionnelles ou filières agréées) et une évacuation (prioritairement par infiltration ou, par défaut, après autorisation, par rejet vers le milieu hydraulique superficiel) des eaux épurées.

Lorsque l'unité de projet se situe en zonage d'assainissement collectif et en l'absence d'impossibilité technique de raccordement futur, le dispositif doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et à permettre le raccordement direct de la construction au réseau public d'assainissement dès sa mise en place.

Gestion et assainissement des eaux pluviales

Les aménagements, travaux et constructions susceptibles d'aggraver les risques d'inondation en aval ou en amont de l'unité de projet - par imperméabilisation excessive ou par mise en œuvre d'obstacles à l'écoulement naturel - sont interdits.

Le rejet des eaux pluviales à un réseau séparatif de collecte des eaux usées est interdit.

Les eaux pluviales doivent être collectées et traitées en priorité par infiltration sur l'unité du projet. Dans tous les cas, le débit de fuite ne pourra excéder 2 litres par seconde par hectare de terrain aménagé. Seul l'excès de ruissellement des eaux pluviales pourra être accepté dans le réseau public de collecte des eaux pluviales dans la mesure où le demandeur démontrera qu'il a mis en œuvre, sur son unité foncière, les solutions susceptibles de limiter les rejets.

Un prétraitement des rejets d'eaux pluviales avant rejet du terrain d'assiette du projet pourra être exigé, tels que des dessableurs ou déshuileurs à l'amont du point de rejet des parcs de stationnement ou aire de stockage.

Tout niveau de construction, même non habité, situé en dessous du terrain ou de la voie publique devra être protégé contre les eaux de ruissellement.

L'utilisation des eaux de pluie pour un usage domestique est admise dès lors qu'elle n'est pas destinée à la consommation humaine et à condition d'être conforme à la réglementation en vigueur. La connexion au réseau public d'adduction en eau potable est interdite.

Alimentation en électricité

Toute opération, toute construction, qui par sa destination d'habitation, d'hébergement - permanent ou temporaire, d'établissements - publics ou privés - accueillant du public ou de locaux affectés au travail, nécessitant une alimentation électrique doit être raccordée au réseau public d'électricité. L'absence ou l'insuffisance du réseau de distribution électrique au droit de l'unité de projet, au regard de l'importance du projet, peut motiver le refus d'autorisation.

Les dispositifs de production d'énergie répondant en tout ou partie aux besoins de la consommation des occupants ou activités de l'unité de projet sont admis.

ZONE A URBANISER SANS REGLEMENT (AU_{SR})

Extrait du rapport de présentation : : La zone AU_{SR} correspond au secteur à urbaniser du futur écoquartier de Saint-Léonard pour lequel il n'est pas fixé de règlement comme le prévoit l'article R151-8 du code de l'urbanisme. Ses conditions d'urbanisation sont fixées dans les OAP sectorielles (cf. pièce 4.1).

Article AU_{SR} 1 - Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols constructions et activités, destinations et sous-destinations

Non réglementé

Article AU_{SR} 2 - Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé.

Article AU_{SR} 3 - Volumétrie et implantation des constructions

Non réglementé.

Article AU_{SR} 4 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Non réglementé.

Article AU_{SR} 5 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Non réglementé.

Article AU_{SR} 6 - Stationnement

Non réglementé

Article AU_{SR} 7 - Desserte par les voies publiques ou privées

Non réglementé.

Article AU_{SR} 8 - Desserte par les réseaux

Non réglementé.



ZONES AGRICOLES (A)



ZONE AGRICOLE (A)

Extrait du rapport de présentation : La zone agricole A comporte un secteur Aa correspond à des sites d'activités économiques existantes pour lesquelles une évolution limitée des constructions est admise pour maintenir la diversité des fonctions rurales.

Le secteur Aa relève des dispositions de l'article L151-13 du code de l'urbanisme.

Avertissement : Les dispositions réglementaires du PPRN Vallées de la Valmont et de la Ganzeville (cf. pièce 6.2) et les dispositions réglementaires du SPR de Fécamp s'imposent au règlement de cette zone.

Article A 1 - Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols constructions et activités, destinations et sous-destinations

DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS	A	Aa
exploitation agricole	A	A
exploitation forestière	A	A
logement	C	I
hébergement	I	I
artisanat et commerce de détail	I	I
restauration	I	I
commerce de gros	I	C
activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	I	I
hébergement hôtelier et touristique	I	I
cinéma	I	I
locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	I	I
locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	C	C
établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	I	I
salles d'art et de spectacles	I	I
équipements sportifs	I	I
autres équipements recevant du public	I	I
industrie	I	C
entrepôt	I	I
bureau	I	I
centre de congrès et d'exposition	I	I

I : interdit / C : sous condition / A : autorisé sans limitation hormis celles des articles 3 et suivants et celles des dispositions générales et des autres réglementations.

Sont interdits les travaux, aménagements et constructions de nature à interférer ou réduire les capacités d'exploitation du potentiel agronomique, biologique ou économique des zones agricoles et forestières.

Sur une bande littorale de cent vingt mètres à compter de la limite haute du rivage, sont interdites les constructions ou installations de toute nature à l'exception de celles nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau.

Dans les communes littorales, les articles L121-10, L121-11 et L121-12 du code de l'urbanisme s'appliquent.

En continuité des zones urbanisées, dans les espaces proches du rivage, les constructions et installations agricoles peuvent uniquement être implantées dans les secteurs d'implantation reportées au document graphique.

Sont autorisés :

- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou d'intérêt général dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Les changements de destination des bâtiments identifiés au document graphique (zonage) au titre de l'article L151-13 du code de l'urbanisme dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
- Les extensions et les annexes des bâtiments d'habitation dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, selon les conditions d'implantation, de hauteur, d'emprise et de densité suivantes :
 - L'annexe devra être implantée à une distance maximum de 40m entre les deux points les plus proches des façades de l'annexe et de l'habitation ; une distance minimale de 5 mètres devra dans tous les cas être conservée entre les façades de l'annexe ou de l'extension avec la limite de l'unité où s'exerce l'activité agricole, pastorale ou forestière.
 - L'extension d'une habitation pourra se faire horizontalement, sans excéder la hauteur de la construction initiale, ou par surélévation sans pouvoir dépasser une hauteur d'un rez-de-chaussée avec un étage droit plus un comble.
 - La hauteur de l'annexe ne pourra excéder une hauteur de 3m50 à l'égout dans le cas d'une toiture ayant au moins deux pentes, et 2m50 à l'égout dans le cas d'une toiture monopente.
 - L'emprise au sol des extensions et annexes ne devra pas dépasser, toutes emprises confondues :
 - 20% de l'emprise des constructions existantes à la date d'approbation du présent document, lorsque celle-ci dépasse 250 m².
 - 50 m² lorsque celle-ci est inférieure à 250 m².
 - Le nombre d'extensions et d'annexes nouvelles est limité à trois par logement existant (ou par bâtiment identifié au document graphique comme pouvant changer de destination au titre de l'article L151-13 du code de l'urbanisme) à la date d'approbation du présent document.
- Les parkings perméables, lorsqu'ils sont rendus indispensables par l'activité, sur la même unité foncière
- Les constructions à destination de logement et les installations à condition d'être liées et nécessaires à la poursuite de l'activité agricole.
- Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, sont autorisées. L'autorisation d'urbanisme est soumise pour avis à la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers.

Sur les communes littorales, en discontinuité avec les agglomérations et villages existants :

Par dérogation à l'article L. 121-8 du code de l'urbanisme, les constructions ou installations nécessaires aux activités agricoles ou forestières ou aux cultures marines peuvent être autorisées avec l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat, après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites (CDNPS) et de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF). Ces opérations ne peuvent être autorisées qu'en dehors des espaces proches du rivage, à l'exception des constructions ou installations nécessaires aux cultures marines. L'accord de l'autorité administrative est refusé si les constructions ou installations sont de nature à porter atteinte à l'environnement ou aux paysages. Le changement de destination de ces constructions ou installations est interdit.

En secteur Aa :

- Sont en outre admises l'adaptation, la réfection, l'extension limitée et les annexes des constructions et installations d'activités économiques existantes à la date d'approbation du présent règlement à condition de

ne pas nuire à l'activité agricole et de ne pas artificialiser des sols présentant une valeur agricole. Elles sont admises selon les conditions d'implantation, de hauteur, d'emprise et de densité suivantes :

- L'annexe devra être implantée à une distance maximum de 10m entre les deux points les plus proches des façades de l'annexe et du bâtiment principal.
 - La hauteur des annexes et des extensions ne devra pas excéder la hauteur du bâtiment principal ; une hauteur supérieure peut être autorisée pour un dispositif pour les besoins d'une mise aux normes sous réserve que l'emprise de e dispositif surélevé ne dépasse 5% e l'emprise du bâtiment.
 - L'emprise au sol des extensions et annexes ne devra pas dépasser, toutes emprises confondues, 40% de l'emprise des constructions existantes à la date d'approbation du présent document.
- Sont interdits les changements de destination vers une sous-destination autre que celle de l'activité existante à la date d'approbation du présent règlement, excepté vers la destination exploitation agricole et forestière.

Dans les secteurs de risques de cavités souterraines, les constructions ou aménagements sont interdits sauf ceux visés au titre 7 des dispositions générales.

Dans les secteurs soumis à un risque de ruissellement ou inondation, les constructions ou aménagements sont interdits sauf ceux visés au titre 5 des dispositions générales.

Article A 2 - Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé.

Article A 3 - Volumétrie et implantation des constructions

Volumétrie

Les volumes simples seront à privilégier.

Dans le cas de projet agricole de grandes dimensions, la juxtaposition de plusieurs volumes sera préférée à un seul gros volume et les effets de grand linéaire seront réduits par un changement ponctuel de la couleur en façade, la création d'une ouverture et/ou ou l'accompagnement végétal (arbre ponctuel, rideau arbustif, talus planté, ...).

Implantation des constructions par rapport à des éléments paysagers

Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 5 mètres par rapport aux espaces ou alignements boisés identifiés au document graphique, au titre de l'article L113-1 du code de l'urbanisme ou de l'article L151-23 du code de l'urbanisme, excepté dans les secteurs d'implantation pour les constructions et installations agricoles identifiées au document graphique.

La reconstruction, les travaux d'aménagement et d'extension des constructions existantes implantées à une distance inférieure à celles susvisées peuvent être admis à condition que le recul initial de la construction ne soit pas réduit.

Sauf en cas d'impératif technique nécessaire à la fonctionnalité de l'exploitation, les implantations suivantes pour les constructions nouvelles pourront être interdites :

- En ligne de crête ou en sommet de coteau ;
- Isolée, sans traitement paysager ;
- Masquant la perspective sur un élément de paysage identifié au document graphique (zonage).

Les implantations suivantes pour les constructions nouvelles seront privilégiées :

- A flanc de coteau et à mi-pente ; avec une disposition en terrasse plutôt qu'en créant une seule plateforme ; en recherchant à minimiser les terrassements notamment en recherchant une ligne de faîtage parallèle aux courbes de niveaux ;
- Au plus près des autres constructions à destination de l'exploitation agricole, de l'exploitation forestière ou des autres activités secondaires ou tertiaires ;

- En recherchant à diminuer les surfaces placées dans l'orientation des vents dominants, à privilégier les surfaces exposées à l'ensoleillement ;
- Préservant, mettant en valeur et complétant les éléments de paysage identifiés au document graphique (zonage).

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à :

- 35 mètres des routes départementales n°925, n°926 et n°940 ;
- 10 mètres des autres voies départementales et communales excepté dans les secteurs d'implantation pour les constructions et installations agricoles identifiées au document graphique. ;

La reconstruction, les travaux d'aménagement et d'extension des constructions existantes implantées à une distance inférieure à celles susvisées peuvent être admis à condition que le recul initial de la construction ne soit pas réduit.

Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 8 mètres des voies et chemins à conserver, à modifier ou à créer au titre de l'article L151-38, identifiés au document graphique (zonage), excepté dans les secteurs d'implantation pour les constructions et installations agricoles identifiées au document graphique. Ce recul ne sera pas exigé dans le cadre d'un projet de mise aux normes ou d'agrandissement d'un corps de ferme agricole, déjà contraint par sa situation contiguë à une zone urbanisée résidentielle. En cas de nécessité, une implantation sur le tracé identifié au document graphique est admise à condition de recréer une continuité du chemin de promenade et de randonnée.

Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions agricoles et forestières ne doit pas excéder 15 mètres. Cette hauteur ne s'applique pas aux installations à caractère technique telles que les silos.

La hauteur des constructions à usage d'habitation ne doit pas excéder celle des constructions proches de même destination, sans qu'il ne puisse être pris comme référence un édifice exceptionnellement haut. La création de plus de trois niveaux est interdite.

La reconstruction, les travaux d'aménagement et d'extension des constructions existantes d'une hauteur supérieure à celles susvisées peuvent être admis à condition que la hauteur initiale de la construction ne soit pas augmentée.

En continuité des zones urbaines, dans les espaces proches du rivage, les constructions et installations agricoles sont autorisées dans les secteurs d'implantation reportées au document graphique à condition de ne pas dépasser la hauteur des constructions à usage agricole existantes.

Article A 4 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Les nouveaux dispositifs d'économies d'énergie, de réduction d'émission de gaz à effet de serre et toutes les autres dispositions environnementales impliquées dans les constructions doivent être aussi intégrées que possible dans l'enveloppe des constructions en évitant de les installer comme de simples "ajouts" disgracieux.

Constructions d'architecture traditionnelle

Les travaux et aménagements ne doivent pas faire disparaître le caractère architectural ou patrimonial des bâtiments.

Les modifications apportées à la toiture doivent rester cohérentes avec la typologie de l'époque de construction et la composition d'origine de l'édifice. Les dispositions modernes de couverture ne sont pas interdites mais doivent être traitées avec une qualité contemporaine assumée et maîtrisée et sont plutôt à réserver soit à des projets de sortie de péril du patrimoine bâti soit aux extensions des constructions dans le souci de marquer les époques des modifications. Elles ne doivent pas interdire un choix de restauration à l'identique de la couverture dans ses dispositions d'origine.

Les modifications apportées aux façades doivent respecter le rythme, l'équilibre, les proportions et les caractéristiques architecturales (appareillage, ...) des façades d'origine. Les éléments d'architecture (modénature, structure, ...), témoins de la construction, du style ou de la fonction d'origine des édifices doivent être préservés et mis en valeur.

Des teintes proches des tons des matériaux et des enduits des maisons traditionnelles du Pays de Caux seront employées.

Constructions nouvelles destinées à l'activité

Les toits plats sont interdits.

Les couleurs claires, vives et criardes sont interdites pour les façades et toitures des constructions, pour les clôtures et portails. Le choix des teintes devra être fait dans le respect de l'environnement de la construction.

Les couleurs et les matériaux apparents seront d'aspect mat et texturés, sombres et choisis en harmonie avec ceux des bâtiments anciens traditionnels présents sur le site. Les couleurs peuvent être : RAL 5008, RAL7022, RAL 7006, RAL 8012, RAL 6003.

En façade, en cas de soubassement, la composition sera de 1/3 soubassement pour 2/3 de bardage.

Les façades et clôtures constituées de matériaux destinés à être peint, enduit ou recouverts, laissés nus, ne sont pas admises. Les constructions et clôtures d'aspect précaire sont interdites.

Autres constructions

Les toits plats sont interdits, à l'exception des annexes et extensions des maisons contemporaines possédant des toitures terrasses.

Les couleurs claires, vives et criardes sont interdites pour les façades et toitures des constructions, pour les clôtures et portails. Le choix des teintes devra être fait dans le respect de l'environnement de la construction.

Des teintes proches des tons des matériaux et des enduits des maisons traditionnelles du Pays de Caux seront employées.

Pour les abris de jardin, des teintes sombres ou neutres (gamme de gris, de bruns, ...), d'aspect mat, seront employées.

Les façades et clôtures constituées de matériaux destinés à être peint, enduit ou recouverts, laissés nus, ne sont pas admises.

Clôtures

Le traitement de la clôture devra rester discret dans le paysage.

Les clôtures seront constituées de haies végétales, éventuellement doublées d'un grillage.

Les bâches, canisses, brandes, lames PVC, ... sont interdites.

Les essences locales seront employées.

Les plantations seront réalisées à 50 cm par rapport à la limite avec l'espace public.

Le recours à des murs maçonnés doit rester l'exception et réservé à un contexte où la disposition et l'imbrication des bâtiments ne permet pas le recours au mode traditionnel de clos végétal et justifie le recours à un ouvrage artificiel permanent.

En cas de création d'une ouverture dans un clos végétal :

- En cas d'impossibilité d'utilisation de l'entrée charretière existante, l'ouverture sera créée de manière à limiter la largeur et l'impact sur les arbres de hauts jet.
- La reconstitution d'un linéaire équivalent sur l'unité de projet ou de plantations d'arbres de haut jet sera exigée.

En l'absence de portail, la section du talus sera traitée avec soin pour permettre une végétalisation naturelle. En cas de pose de portail, le dispositif reprendra l'aspect des piliers de type traditionnel au Pays de Caux, en tenant compte des dimensions et de l'aspect des constructions auxquelles elles sont associées.

Tous les éléments constitutifs des clôtures grillagées (structure porteuse, potelets, etc.) seront de couleur sombre et homogène (vert, gris, noir...).

Article A 5 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Les nouvelles constructions doivent être accompagnées de plantations permettant de les inscrire dans le paysage du Pays de Caux.

L'importance et la qualité des structures végétales à créer seront déterminées en fonction :

- Des linéaires ou ensembles boisés existants sur ou au voisinage de l'unité foncière ;
- Des caractéristiques des continuités écologiques à conserver ou à recréer sur ou au voisinage de l'unité foncière ;
- De l'importance des vues à mettre en valeur :
 - Depuis le site de l'unité foncière sur les paysages alentours à mettre en valeur,
 - Sur le site du projet depuis les voies de grande circulation ou les circuits de découverte touristique,
 - Depuis le coteau opposé de la vallée,
 - Depuis le rivage ;
- De l'importance des pentes et des éventuels phénomènes de ruissellement à maîtriser ;
- Du volume et de la qualité des constructions à édifier : dans le cas de constructions agricoles et d'annexes, des essences d'origine locale, adaptées à la qualité des sols du site seront employées ; dans le cas d'habitation, des essences d'arbres d'ornement et horticoles pourront être employés.

Une structure continue et homogène n'est pas exigée.

Article A 6 - Stationnement

Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas à la reconstruction à l'identique de bâtiments après sinistre ou lors de travaux de ravalement, d'amélioration, de réfection et de mise aux normes.

Lors d'un changement de destination :

- Les dispositions en matière de stationnement des véhicules et bicyclettes ne s'appliquent qu'aux seuls besoins créés.
- *Il n'est pas demandé de places de stationnement supplémentaires dans le cas de transformation des combles en logement.*

Le stationnement pour les besoins actuels et futurs des usagers, visiteurs et services, en matière de véhicules motorisés et bicyclettes doit être assuré en nombre suffisant et en dehors des voies publiques.

Destinations des constructions	Nombre minimum de stationnement des véhicules motorisés	Nombre minimum de stationnement des bicyclettes
Exploitation agricole et forestière	Un nombre d'aires de stationnement permettant de répondre aux besoins nécessaires à leur fonctionnement	
Habitation	1 place par logement pour des logements de type studio, T1 ou T2 2 places par logement dans les autres cas	
Autres activités de secteurs secondaire ou tertiaire	1 place par tranche entamée de 80 m ² ou 1 place pour 2 employés.	1 place de stationnement vélo pour 10 places de véhicules motorisés

Le dimensionnement à prendre en compte est au minimum :

- 2,50 x 5 mètres pour le stationnement d'un véhicule, non pris en compte les dégagements. Les obligations réglementaires en matière de personnes à mobilité réduite doivent être respectées.
- 1,5 m² pour le stationnement d'une bicyclette ; tout local affecté à ces usages doit avoir une surface d'au moins 10 m². L'organisation du local doit garantir un usage effectif et optimal, en tenant compte du dimensionnement des deux roues, du mode de rangement, des circulations et de l'accessibilité. Des dispositifs fixes permettant d'accrocher le cadre devront être prévus. Le local doit être couvert. Il peut être intégré au bâtiment ou constituer une entité indépendante.

Les aires de stationnement pour les véhicules motorisés et des bicyclettes seront réalisées sur l'unité du projet de construction.

Article A 7 - Desserte par les voies publiques ou privées

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance à la destination des constructions ou des aménagements envisagés et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie ou d'enlèvement des ordures ménagères.

Le projet doit être refusé si :

- Le terrain est uniquement desservi par une déviation ;
- Le terrain est uniquement desservi La Véloroute du Lin ou un chemin non carrossé inscrit parmi les circuits de randonnées pédestres, cyclables et équestres, identifiés à conserver selon l'article L151-38 du code de l'urbanisme ;
- L'accès se situe dans le périmètre de risque d'une cavité avérée, identifié selon l'article R151-31 du code de l'urbanisme ;
- L'unique accès au terrain est soumis à un risque de ruissellement important ;
- L'unique accès au terrain est situé dans une zone fortement exposés au risque d'inondation, en dehors des espaces urbanisés.

Toute opération doit créer le minimum d'accès sur les voies publiques. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet pourra être autorisé sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Article A 8 - Desserte par les réseaux

Adduction en eau potable

Toute opération, toute construction, qui par sa destination d'habitation, d'hébergement - permanent ou temporaire, d'établissements - publics ou privés - accueillant du public ou de locaux affectés au travail, nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable L'absence ou l'insuffisance des conduites ou l'insuffisance de la pression du réseau public de distribution d'eau potable au droit de l'unité de projet, au regard de l'importance du projet, peut motiver le refus d'autorisation.

L'adduction d'une opération ou d'une construction en eau potable provenant d'une source ou d'un forage n'est pas interdit⁶ mais doit être strictement réservée à la satisfaction des besoins domestiques des personnes physiques propriétaires de la source, du forage et de la construction - à l'exclusion de tout locataire, occupant à titre gratuit, personne hébergée ou employée. La connexion au réseau public d'adduction en eau potable est interdite.

⁶ L'utilisation d'eau provenant d'une source ou d'un forage est soumise à déclaration en mairie conformément à l'article R2224.22 du code général des collectivités territoriales

Gestion et assainissement des eaux usées

Le rejet des eaux usées non traitées dans le milieu naturel est interdit.

- Eaux usées domestiques

Lorsqu'un réseau public de collecte des eaux usées existe au droit de l'unité de projet, le raccordement au réseau public est obligatoire excepté en cas d'impossibilité technique liée aux caractéristiques du site ou du réseau public.

A défaut de réseau public d'assainissement ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement non collectif est admis à condition d'être conforme avec la réglementation en vigueur et d'être adapté aux caractéristiques du sol et de l'environnement.

Toute filière d'assainissement non collectif doit comprendre un prétraitement (fosses toutes eaux), un traitement (filières traditionnelles ou filières agréées) et une évacuation (prioritairement par infiltration ou, par défaut, après autorisation, par rejet vers le milieu hydraulique superficiel) des eaux épurées.

Lorsque l'unité de projet se situe en zonage d'assainissement collectif et en l'absence d'impossibilité technique de raccordement futur, le dispositif doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et à permettre le raccordement direct de la construction au réseau public d'assainissement dès sa mise en place.

- Eaux usées non domestiques

Le rejet des eaux usées non domestiques à un réseau unitaire de collecte des eaux usées et pluviales est interdit.

Le déversement d'eaux usées non domestiques au réseau public d'assainissement séparatif est interdit sans l'autorisation expresse du maître d'ouvrage du réseau public d'assainissement, sous la forme d'une convention de déversement.

Le maître d'ouvrage du réseau public d'assainissement peut subordonner l'autorisation de rejet à un prétraitement approprié à la nature et au degré des eaux usées non domestiques.

A défaut de réseau public d'assainissement ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement non collectif est admis à condition d'être conforme avec la réglementation en vigueur et d'être adapté aux caractéristiques du sol et de l'environnement. Toute filière d'assainissement non collectif doit comprendre un prétraitement (fosses toutes eaux), un traitement (champ d'épandage ou filtre) et une infiltration ou un rejet des eaux épurées.

Gestion et assainissement des eaux pluviales

Les aménagements, travaux et constructions susceptibles d'aggraver les risques d'inondation en aval ou en amont de l'unité de projet - par imperméabilisation excessive ou par mise en œuvre d'obstacles à l'écoulement naturel - sont interdits.

Le rejet des eaux pluviales à un réseau séparatif de collecte des eaux usées est interdit.

Les eaux pluviales doivent être collectées et traitées en priorité par infiltration sur l'unité du projet. Dans tous les cas, le débit de fuite ne pourra excéder 2 litres par seconde par hectare de terrain aménagé. Seul l'excès de ruissellement des eaux pluviales pourra être accepté dans le réseau public de collecte des eaux pluviales dans la mesure où le demandeur démontrera qu'il a mis en œuvre, sur son unité foncière, les solutions susceptibles de limiter les rejets.

Un prétraitement des rejets d'eaux pluviales avant rejet du terrain d'assiette du projet pourra être exigé, tels que des dessableurs ou déshuileurs à l'amont du point de rejet des parcs de stationnement ou aire de stockage.

Tout niveau de construction, même non habité, situé en dessous du terrain ou de la voie publique devra être protégé contre les eaux de ruissellement.

L'utilisation des eaux de pluie pour un usage domestique est admise dès lors qu'elle n'est pas destinée à la consommation humaine et à condition d'être conforme à la réglementation en vigueur. La connexion au réseau public d'adduction en eau potable est interdite.

Alimentation en électricité

Toute opération, toute construction, qui par sa destination d'habitation, d'hébergement - permanent ou temporaire, d'établissements - publics ou privés - accueillant du public ou de locaux affectés au travail, nécessitant une alimentation

électrique doit être raccordée au réseau public d'électricité. L'absence ou l'insuffisance du réseau de distribution électrique au droit de l'unité de projet, au regard de l'importance du projet, peut motiver le refus d'autorisation.

Les dispositifs de production d'énergie répondant en tout ou partie aux besoins de la consommation des occupants ou activités de l'unité de projet sont admis.

SECTEURS EN ZONE AGRICOLE (A) DE TAILLE ET DE CAPACITES LIMITEES ADMETTANT DES CONSTRUCTIONS (C)

Extrait du rapport de présentation : La zone AC regroupe 3 types de secteurs de taille et de capacité limitées :

- *Un site AC, rue des Magnolias, à Gerville ;*
- *Le secteur ACc correspondant aux campings présents en zone agricole : Les Pommiers à Saint-Léonard, le camping de Gerville, La Ferme des Hêtres à Saint-Pierre-en-Port, et L'Oiseau Blanc à Sassetot-le-Mauconduit ;*
- *Le secteur ACj correspondant à des espaces de jardins collectifs ou assimilés de Fécamp, de Maniquerville, d'Eletot, de Toussaint, d'Ypreville-Biville.*

La zone AC relève des dispositions de l'article L151-13 du code de l'urbanisme.

Article AC 1 - Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols constructions et activités, destinations et sous-destinations

DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS	AC	ACc	ACj
exploitation agricole	I	I	I
exploitation forestière	I	I	I
logement	C	C	I
hébergement	I	I	I
artisanat et commerce de détail	I	I	I
restauration	I	I	I
commerce de gros	I	I	I
activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	I	I	I
hébergement hôtelier et touristique	I	C	I
cinéma	I	I	I
locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	I	I	I
locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	I	I	I
établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	I	I	I
salles d'art et de spectacles	I	I	I
équipements sportifs	I	I	I
autres équipements recevant du public	I	I	C
industrie	I	I	I
entrepôt	I	I	I
bureau	I	I	I
centre de congrès et d'exposition	I	I	I

I : interdit / C : sous condition / A : autorisé sans limitation hormis celles des articles 3 et suivants et celles des dispositions générales et des autres réglementations.

Dans les secteurs de risques de cavités souterraines, les constructions ou aménagements sont interdits sauf ceux visés au titre 7 des dispositions générales.

Dans les secteurs soumis à un risque de ruissellement ou inondation, les constructions ou aménagements sont interdits sauf ceux visés au titre 5 des dispositions générales.

Peuvent être autorisées dans le secteur AC de Gerville uniquement des constructions à destination de logements et leurs annexes selon les conditions d'implantation, de hauteur, d'emprise et de densité suivantes :

- D'être implantées à une distance au moins égale à 10 mètres par rapport aux voies, aux mares et aux limites séparatives avec les unités exploitées par l'agriculture ;
- De ne pas excéder une hauteur d'une habitation d'un niveau plus combles (R+c) ;
- De ne pas dépasser une emprise au sol globale nouvelle de 600 m² de bâtiments ;
- De ne pas dépasser un programme de 4 logements ;
- De ne pas dépasser une emprise au sol de 10% par unité foncière.

De plus, en secteur ACc seul - hors secteurs ACc des Pommiers à Saint-Léonard et du Hêtre à Sassetot-le-Mauconduit, peuvent être autorisés à condition d'assurer leur insertion paysagère et d'être situés en dehors de la bande littorale définie selon l'article L121-16 du code de l'urbanisme :

- Les aménagements et installations de terrains de camping ;
- Les équipements et constructions répondant aux exigences de fonctionnement d'un terrain de camping aménagé (salles communes, sanitaires, dispositif éventuel de traitement des eaux usées, ...), selon les conditions d'implantation, de hauteur, d'emprise et de densité suivantes :
 - D'être implantées à plus de 20 mètres par rapport aux voies et emprises publiques et par rapport aux limites séparatives ;
 - De ne pas excéder la hauteur des constructions rurales traditionnelles avoisinantes et d'éviter tout effet d'édifice signal dans le site naturel ;
 - De ne pas dépasser une emprise de 5% du terrain de camping
 - Sans qu'il ne puisse être autorisé plus de 5 bâtiments par terrain de camping.
- L'installation de résidences mobiles de loisirs (RML) dans les terrains de camping régulièrement créés ;
- L'installation d'habitations légères de loisirs (HLL) dans les terrains de camping régulièrement créés, à condition que leur nombre demeure inférieur à trente-cinq lorsque le terrain comprend moins de 175 emplacements ou à 20% du nombre total d'emplacements dans les autres cas ;
- Les constructions relevant de la sous-destination logement nécessaires à la surveillance et au gardiennage du camping en activité s'ils sont liés fonctionnellement au terrain de camping, selon les conditions d'implantation, de hauteur, d'emprise et de densité suivantes :
 - D'être implantées au plus près de l'accès à la voie publique, sans toutefois compromettre les plantations à conserver ou à prévoir à l'entrée du site ;
 - De ne pas excéder la hauteur des constructions rurales traditionnelles avoisinantes et d'éviter tout effet d'édifice signal dans le site naturel ;
 - De ne pas dépasser une emprise bâtie de 150 m² ;
 - Sans qu'il ne puisse être autorisé plus d'un logement par terrain de camping.

Dans les secteurd ACc des Pommiers à Saint-Léonard et du Hêtre à Sassetot-le-Mauconduit, en discontinuité de l'agglomération, seules sont admises les extensions limitées des constructions régulièrement autorisés à usage collectif nécessaire au fonctionnement du camping dans la limite de 40 m² d'emprise au sol totale après extension de la construction et sans dépasser la hauteur du bâti initial.

En secteur ACj, seuls sont autorisés des abris de jardin, des serres et des équipements de service collectif, selon les conditions d'implantation, de hauteur, d'emprise et de densité suivantes :

- D'être implantés à une distance au moins égale à 5 mètres par rapport aux voies publiques et par rapport aux limites séparatives avec les autres zones,
- De ne pas excéder un abri de jardin par unité de jardin, d'une hauteur de 2,50m au faîtage et d'une emprise au sol maximum de 10 m²,
- De ne pas dépasser une hauteur de 2m pour les serres et une emprise au sol de 15 m² maximum par unité de jardin,
- De ne pas réaliser plus d'un équipement de service collectif par secteur NCj, d'une hauteur maximum de 3,50m au faîtage

Article AC 2 - Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé.

Article AC 3 - Volumétrie et implantation des constructions

DANS TOUS LES SECTEURS AC HORS LES SECTEURS ACc

Volumétrie

Les volumes simples seront à privilégier.

Implantation des constructions par rapport à des éléments paysagers

Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 5 mètres par rapport aux espaces ou alignements boisés identifiés au document graphique, au titre de l'article L113-1 du code de l'urbanisme ou de l'article R151-23 du code de l'urbanisme.

La reconstruction, les travaux d'aménagement et d'extension des constructions existantes implantées à une distance inférieure à celles susvisées peuvent être admis à condition que le recul initial de la construction ne soit pas réduit. Les installations de traitement des eaux usées ne sont pas soumises à ces règles de recul.

Les implantations suivantes pour les constructions nouvelles seront privilégiées :

- En recherchant à diminuer les surfaces placées dans l'orientation des vents dominants, à privilégier les surfaces exposées à l'ensoleillement ;
- Préservant, mettant en valeur et complétant les éléments de paysage identifiés au document graphique (zonage).

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 10 mètres des voies publiques.

La reconstruction, les travaux d'aménagement et d'extension des constructions existantes implantées à une distance inférieure à celles susvisées peuvent être admis à condition que le recul initial de la construction ne soit pas réduit.

Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions à usage d'habitation ne doit pas excéder celles des constructions proches de même destination, sans qu'il ne puisse être pris comme référence un édifice exceptionnellement haut.

La création de plus de trois niveaux est interdite.

La reconstruction, les travaux d'aménagement et d'extension des constructions existantes d'une hauteur supérieure à celles susvisées peuvent être admis à condition que la hauteur initiale de la construction ne soit pas augmentée.

DANS LES SECTEURS ACc

Les projets seront définis en volumes simples.

Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 5 mètres par rapport aux espaces ou alignements boisés identifiés au document graphique, au titre de l'article L113-1 du code de l'urbanisme ou de l'article R151-23 du code de l'urbanisme.

La reconstruction, les travaux d'aménagement et d'extension des constructions existantes implantées à une distance inférieure à celles susvisées peuvent être admis à condition que le recul initial de la construction ne soit pas réduit.

Article AC 4 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Dans le secteur AC de Gerville, les dispositions suivantes sont applicables :

La conception de la toiture de la construction principale sera choisie dans les types suivants :

- Toitures à double pente (hors croupes, terrassons et brisis). Les toitures présentent une pente supérieure à 30° et doivent présenter un débord de toiture de 20cm minimum (excepté en cas de parti architectural assumé et maîtrisé), sauf en limite séparative. Le gabarit et les lignes de composition des couvertures des constructions anciennes proches (ex. toitures « à la Mansart ») pourront être repris ;
- Toits terrasses et monopentes dans le cadre d'un projet maîtrisé d'architecture contemporaine innovante et de qualité, s'intégrant au site ;
- Toitures végétalisés.

Pour les agrandissements des constructions principales et les annexes jointives :

- Une toiture monopente de pente inférieure est autorisée lorsque le volume est en appentis avec une pente de toiture minimum de 10° (hors vérandas) ;
- Les toits terrasses peuvent être admis dans le cadre d'un projet maîtrisé d'architecture contemporaine innovante et de qualité, s'intégrant au site.

Pour les annexes non jointives, les toitures-terrasses et monopentes sont autorisées lorsque l'emprise au sol est inférieure à 40 m².

Le matériau de couverture sera d'aspect et de tonalité ardoise naturelle ou tuile de terre cuite. Le zinc vieilli, le cuivre, le chaume et les bacs nervurés sont autorisés à condition de présenter une coloration en harmonie avec le caractère du site avoisinant et dans le cadre d'une recherche architecturale de qualité.

Les dispositions de pente et d'aspect ci-dessus ne s'appliquent pas pour :

- Les vérandas
- Les abris de jardin d'une emprise au sol de moins de 20 m²
- Les abris de piscine et de carports

DANS LES SECTEURS ACc et ACj

En dehors des constructions nécessaires au fonctionnement des campings (accueil, sanitaires, salles commune, ...), les constructions et installations doivent être déplaçables ou démontables et permettre un retour à l'état naturel du site.

Les couleurs claires, vives et criardes sont interdites pour les façades et toitures des constructions, les clôtures.

Les surfaces brillantes ou réfléchissantes sont interdites. L'aspect des façades doit être mat.

Les façades et clôtures constituées de matériaux destinés à être peint, enduit ou recouverts, laissés nus, ne sont pas admises.

Les constructions et clôtures d'aspect précaire sont interdites.

Le choix des couleurs en dehors des matériaux conservant leurs tons naturels (briques, pierres et bois) doit découler de l'architecture de la construction, dans le respect de l'ambiance chromatique environnante, naturelle. Les enduits et peintures imitant des matériaux tels que faux pans ou bardages de bois, fausses briques, faux moellons et faux marbre sont interdits.

Les couleurs et les matériaux apparents des constructions destinées à l'activité seront d'aspect mat et texturés, sombres et choisis en harmonie avec ceux des bâtiments anciens traditionnels présents sur le site. Les couleurs peuvent être : RAL 5008, RAL7022, RAL 7006, RAL 8012, RAL 6003.

L'utilisation en façade du bois ou de tout autre matériau renouvelable permettant d'éviter des émissions de gaz à effet de serre est autorisée.

Les nouveaux dispositifs d'économies d'énergie, de réduction d'émission de gaz à effet de serre et toutes les autres dispositions environnementales impliquées dans les constructions doivent être aussi intégrées que possible dans l'enveloppe des constructions en évitant de les installer comme de simples "ajouts" disgracieux.

Les clôtures doivent être des grilles ou grillages ou barrières bois d'aspect discret et soigné, tenus par des poteaux fins, ou des barrières en bois, à larges claire-voies ou croisillons. Elles ne doivent pas faire obstacle à la circulation de la petite faune.

L'extension ou la reconstruction d'un mur ancien réalisé selon la tradition cauchoise est admise, à condition d'être réalisées suivant le même aspect (matériaux, appareillage). La création d'une clôture reprenant les caractéristiques d'un fossé cauchois traditionnel est autorisée dans un environnement de plateau.

Tous les éléments constitutifs des clôtures grillagées (structure porteuse, potelets, etc.) seront de couleur sombre et homogène (vert, gris, noir...).

Article AC 5 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Les mares et fossés doivent être conservés. La suppression de talus, jouant un rôle dans la gestion des eaux de ruissellement, est interdite.

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées et recevoir un traitement paysager, y compris sous forme potagère.

Les haies monospécifiques de thuyas ou de cyprès sont interdits en limite de l'espace public et en limites des zones agricoles et naturelles. Les haies de clôture seront composées d'essences locales de feuillus.

En limite des zones A et N, des plantations doivent être réalisées sous forme d'un rideau d'arbres ou d'arbustes d'essence locale.

Dans le secteur ACj, en dehors des emprises bâties, l'imperméabilisation des sols est interdite.

Article AC 6 - Stationnement

Dans le secteur AC de Gerville, il est exigé 2 places par logement créé sur l'unité de projet.

La création de places de stationnement à usage privé peut être exceptionnellement admise dans le périmètre de risque d'une cavité, identifié selon l'article R151-34 du code de l'urbanisme, :

- Si aucune autre solution ne permet de les implanter sur l'unité de projet ;
- A condition de ne pas être liés à des logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat ou destinés au stationnement de visiteurs ou clients.

Article AC 7 - Desserte par les voies publiques ou privées

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance à la destination des constructions ou des aménagements envisagés et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie ou d'enlèvement des ordures ménagères.

Toute opération doit créer le minimum d'accès sur les voies publiques. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet pourra être autorisé sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Article AC 8 - Desserte par les réseaux

Adduction en eau potable

Toute opération, toute construction, qui par sa destination d'habitation, d'hébergement - permanent ou temporaire, d'établissements - publics ou privés - accueillant du public ou de locaux affectés au travail, nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable. L'absence ou l'insuffisance des conduites ou l'insuffisance de la pression du réseau public de distribution d'eau potable au droit de l'unité de projet, au regard de l'importance du projet, peut motiver le refus d'autorisation.

L'adduction d'une opération ou d'une construction en eau potable provenant d'une source ou d'un forage n'est pas interdit⁷ mais doit être strictement réservée à la satisfaction des besoins domestiques des personnes physiques propriétaires de la source, du forage et de la construction - à l'exclusion de tout locataire, occupant à titre gratuit, personne hébergée ou employée. La connexion au réseau public d'adduction en eau potable est interdite.

Gestion et assainissement des eaux usées

Le rejet des eaux usées non traitées dans le milieu naturel est interdit.

Lorsqu'un réseau public de collecte des eaux usées existe au droit de l'unité de projet, le raccordement au réseau public est obligatoire excepté en cas d'impossibilité technique liée aux caractéristiques du site ou du réseau public.

A défaut de réseau public d'assainissement ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement non collectif est admis à condition d'être conforme avec la réglementation en vigueur et d'être adapté aux caractéristiques du sol et de l'environnement.

Toute filière d'assainissement non collectif doit comprendre un prétraitement (fosses toutes eaux), un traitement (filières traditionnelles ou filières agréées) et une évacuation (prioritairement par infiltration ou, par défaut, après autorisation, par rejet vers le milieu hydraulique superficiel) des eaux épurées.

Lorsque l'unité de projet se situe en zonage d'assainissement collectif et en l'absence d'impossibilité technique de raccordement futur, le dispositif doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et à permettre le raccordement direct de la construction au réseau public d'assainissement dès sa mise en place.

Gestion et assainissement des eaux pluviales

Les aménagements, travaux et constructions susceptibles d'aggraver les risques d'inondation en aval ou en amont de l'unité de projet - par imperméabilisation excessive ou par mise en œuvre d'obstacles à l'écoulement naturel - sont interdits.

Le rejet des eaux pluviales à un réseau séparatif de collecte des eaux usées est interdit.

Les eaux pluviales doivent être collectées et traitées en priorité par infiltration sur l'unité du projet. Dans tous les cas, le débit de fuite ne pourra excéder 2 litres par seconde par hectare de terrain aménagé. Seul l'excès de ruissellement des eaux pluviales pourra être accepté dans le réseau public de collecte des eaux pluviales dans la mesure où le demandeur démontrera qu'il a mis en œuvre, sur son unité foncière, les solutions susceptibles de limiter les rejets.

Un prétraitement des rejets d'eaux pluviales avant rejet du terrain d'assiette du projet pourra être exigé, tels que des dessableurs ou déshuileurs à l'amont du point de rejet des parcs de stationnement ou aire de stockage.

Tout niveau de construction, même non habité, situé en dessous du terrain ou de la voie publique devra être protégé contre les eaux de ruissellement.

L'utilisation des eaux de pluie pour un usage domestique est admise dès lors qu'elle n'est pas destinée à la consommation humaine et à condition d'être conforme à la réglementation en vigueur. La connexion au réseau public d'adduction en eau potable est interdite.

⁷ L'utilisation d'eau provenant d'une source ou d'un forage est soumise à déclaration en mairie conformément à l'article R2224.22 du code général des collectivités territoriales

Alimentation en électricité

Toute opération, toute construction, qui par sa destination d'habitation, d'hébergement - permanent ou temporaire, d'établissements - publics ou privés - accueillant du public ou de locaux affectés au travail, nécessitant une alimentation électrique doit être raccordée au réseau public d'électricité. L'absence ou l'insuffisance du réseau de distribution électrique au droit de l'unité de projet, au regard de l'importance du projet, peut motiver le refus d'autorisation.

Les dispositifs de production d'énergie répondant en tout ou partie aux besoins de la consommation des occupants ou activités de l'unité de projet sont admis.



ZONES NATURELLES (N)



ZONE NATURELLE ET FORESTIERE (N)

Extrait du rapport de présentation : La zone naturelle et forestière N comporte deux secteurs :

- *Un secteur Na correspondant à des sites d'activités économiques existantes pour lesquelles une évolution limitée des constructions est admise pour maintenir la diversité des fonctions rurales (relevant de l'article L151-13 du code de l'urbanisme).*
- *Un secteur Ns correspondant à l'ancien site à requalifier des bassins de l'entreprise betteravière de Colleville.*

Le secteur Na relève des dispositions de l'article L151-13 du code de l'urbanisme.

Avertissement : Les dispositions réglementaires du PPRN Vallées de la Valmont et de la Ganzeville (cf. pièce 6.2) et les dispositions réglementaires du SPR de Fécamp (cf. pièce 6.3) s'imposent au règlement de cette zone.

Le principe de précaution pourra conduire, sur la base de l'article R111-2 du code de l'urbanisme, à refuser tout projet ou ne l'accepter que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales dans le cas où l'information sur les risques littoraux (éboulements de falaises littorales ou inondation par submersion marine ou chocs mécaniques liés à l'action des vagues et aux projections de galets) le justifierait.

Article N 1 - Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols constructions et activités, destinations et sous-destinations

DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS	N	Na
exploitation agricole	C	I
exploitation forestière	I	I
logement	C	I
hébergement	I	I
artisanat et commerce de détail	I	I
restauration	C	I
commerce de gros	I	I
activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	I	I
hébergement hôtelier et touristique	C	I
cinéma	I	I
locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	I	I
locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	C	C
établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	I	I
salles d'art et de spectacles	I	I
équipements sportifs	C	I
autres équipements recevant du public	I	I
industrie	I	C
entrepôt	I	I
bureau	I	I
centre de congrès et d'exposition	I	I

I : interdit / C : sous condition / A : autorisé sans limitation hormis celles des articles 3 et suivants et celles des dispositions générales et des autres réglementations.

Sont interdits les travaux, aménagements et constructions susceptible de porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages et à leurs qualités écologiques.

Sur une bande littorale de cent vingt mètres à compter de la limite haute du rivage, en dehors des espaces urbanisés, sont interdites les constructions ou installations de toute nature à l'exception de celles nécessaires à des services publics ou d'intérêt général ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau.

Dans les secteurs de risques de cavités souterraines, les constructions ou aménagements sont interdits sauf ceux visés au titre 7 des dispositions générales.

Dans les secteurs soumis à un risque de ruissellement ou inondation, les constructions ou aménagements sont interdits sauf ceux visés au titre 5 des dispositions générales.

Peuvent être autorisés :

- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou d'intérêt général hors communes littorales dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Les constructions à destination d'activité agricole sous réserve :
 - D'être nécessaires à l'abri des productions (serres, ...), des animaux ou du matériel quotidiennement utilisé pour la gestion du site,
 - D'être démontables et de permettre un retour à l'état naturel du site en cas de cessation de l'activité.
- Les changements de destination des bâtiments identifiés au document graphique (zonage) au titre de l'article L151-13 du code de l'urbanisme dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
- Les extensions et les annexes des bâtiments d'habitation dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, selon les conditions d'implantation, de hauteur, d'emprise et de densité suivantes :
 - L'annexe devra être implantée à une distance maximum de 40m entre les deux points les plus proches des façades de l'annexe et de l'habitation ; une distance minimale de 5 mètres devra dans tous les cas être conservée entre les façades de l'annexe ou de l'extension avec la limite de l'unité foncière.
 - L'extension d'une habitation pourra se faire latéralement, sans excéder la hauteur de la construction initiale, ou par surélévation sans pouvoir dépasser une hauteur d'un rez-de-chaussée avec un étage droit plus un comble.
 - La hauteur de l'annexe ne pourra excéder une hauteur de 3m50 à l'égout dans le cas d'une toiture ayant au moins deux pentes, et 2m50 à l'égout dans le cas d'une toiture monopente.
 - L'emprise au sol des extensions et annexes ne devra pas dépasser, toutes emprises confondues :
 - 20% de l'emprise des constructions existantes à la date d'approbation du présent document, lorsque celle-ci dépasse 250 m².
 - 50 m² de l'emprise des constructions existantes à la date d'approbation du présent document, lorsque celle-ci est inférieure à 250 m².
 - Le nombre d'extensions et d'annexes nouvelles est limité à trois par logement existant (ou par bâtiment identifié au document graphique comme pouvant changer de destination au titre de l'article L151-13 du code de l'urbanisme) à la date d'approbation du présent document.
- L'adaptation et la réfection des constructions et installations destinés à la restauration ou l'hébergement hôtelier et touristique ou à la pratique sportive ou ludique existantes à la date d'approbation du présent règlement à condition de ne pas porter atteinte à la qualité architecturale des bâtiments.
- Les parkings perméables, lorsqu'ils sont rendus indispensables par l'activité, sur la même unité foncière
- Sur la plage d'Yport, les constructions saisonnières à destination « restauration » et « équipements sportifs » (restaurants de plage, cabane de club nautique, piscine d'apprentissage de la natation) à condition d'être démontées en période hivernale.

En secteur Na :

- Sont en outre admises l'adaptation, la réfection, l'extension limitée et les annexes des constructions et installations d'activités économiques existantes à la date d'approbation du présent règlement à condition de ne pas nuire à l'activité agricole. Elles sont admises selon les conditions d'implantation, de hauteur, d'emprise et de densité suivantes :
 - L'annexe devra être implantée à une distance maximum de 10m entre les deux points les plus proches des façades de l'annexe et du bâtiment principal.
 - La hauteur des annexes et des extensions ne devra pas excéder la hauteur du bâtiment principal ; une hauteur supérieure peut être autorisée pour un dispositif pour les besoins d'une mise aux normes sous réserve que l'emprise de e dispositif surélevé ne dépasse 5% e l'emprise du bâtiment.
 - L'emprise au sol des extensions et annexes ne devra pas dépasser, toutes emprises confondues, 40% de l'emprise des constructions existantes à la date d'approbation du présent document.

- Sont interdits les changements de destination vers une sous-destination autre que celle de l'activité existante à la date d'approbation du présent règlement, excepté vers la destination exploitation agricole et forestière.

En secteur Ns, sont admis :

- Les affouillements, exhaussements et aménagements liés à un projet de requalification du site pour une ouverture au public et à destination sportive et/ou ludique.
- Les affouillements et exhaussements liés à un projet de restauration d'habitats naturels et/ou de sols agricoles.

Dans le secteur d'exploitation du sous-sol identifié au document graphique, sont admis :

- Les constructions, installations, travaux, affouillements et exhaussements nécessaires à la mise en valeur des ressources naturelles du sol et du sous-sol.
- Les aménagements de remise en état forestier du site, en fin d'exploitation.

Article N 2 - Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé.

Article N 3 - Volumétrie et implantation des constructions

Les projets seront définis en volumes simples.

Article N 4 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Les nouveaux dispositifs d'économies d'énergie, de réduction d'émission de gaz à effet de serre et toutes les autres dispositions environnementales impliquées dans les constructions doivent être aussi intégrées que possible dans l'enveloppe des constructions en évitant de les installer comme de simples "ajouts" disgracieux.

Constructions d'architecture traditionnelle

Les travaux et aménagements ne doivent pas faire disparaître le caractère architectural ou patrimonial des bâtiments.

Les modifications apportées à la toiture doivent rester cohérentes avec la typologie de l'époque de construction et la composition d'origine de l'édifice. Les dispositions modernes de couverture ne sont pas interdites mais doivent être traitées avec une qualité contemporaine assumée et maîtrisée et sont plutôt à réserver soit à des projets de sortie de péril du patrimoine bâti soit aux extensions des constructions dans le souci de marquer les époques des modifications. Elles ne doivent pas interdire un choix de restauration à l'identique de la couverture dans ses dispositions d'origine.

Les modifications apportées aux façades doivent respecter le rythme, l'équilibre, les proportions et les caractéristiques architecturales (appareillage, ...) des façades d'origine. Les éléments d'architecture (modénature, structure, ...), témoins de la construction, du style ou de la fonction d'origine des édifices doivent être préservés et mis en valeur.

Des teintes proches des tons des matériaux et des enduits des maisons traditionnelles du Pays de Caux seront employées.

Extensions et annexes destinées à l'activité en secteur Na

Les couleurs claires, vives et criardes sont interdites pour les façades et toitures des constructions, pour les clôtures et portails. Le choix des teintes devra être fait dans le respect de l'environnement de la construction.

Les couleurs et les matériaux apparents seront d'aspect mat et texturés, sombres et choisis en harmonie avec ceux des bâtiments anciens traditionnels présents sur le site. Les couleurs peuvent être : RAL 5008, RAL7022, RAL 7006, RAL 8012, RAL 6003.

En façade, en cas de soubassement, la composition sera de 1/3 soubassement pour 2/3 de bardage.

Les façades et clôtures constituées de matériaux destinés à être peints, enduits ou recouverts, laissés nus, ne sont pas admises. Les constructions et clôtures d'aspect précaire sont interdites.

Clôtures

Le traitement de la clôture devra rester discret dans le paysage.

Les clôtures seront constituées de haies végétales, éventuellement doublées d'un grillage.

Les bâches, canisses, brandes, lames PVC, plaques béton ... sont interdites.

Les essences locales seront employées.

Les plantations seront réalisées à 50 cm par rapport à la limite avec l'espace public.

Le recours à des murs maçonnés doit rester l'exception et réservé à un contexte où la disposition et l'imbrication des bâtiments ne permet pas le recours au mode traditionnel de clos végétal et justifie le recours à un ouvrage artificiel permanent.

En cas de création d'une ouverture dans un clos végétal :

- En cas d'impossibilité d'utilisation de l'entrée charretière existante, l'ouverture sera créée de manière à limiter la largeur et l'impact sur les arbres de hauts jet.
- La reconstitution d'un linéaire équivalent sur l'unité de projet ou de plantations d'arbres de haut jet sera exigée.

En l'absence de portail, la section du talus sera traitée avec soin pour permettre une végétalisation naturelle. En cas de pose de portail, le dispositif reprendra l'aspect des piliers de type traditionnel au Pays de Caux, en tenant compte des dimensions et de l'aspect des constructions auxquelles elles sont associées.

Tous les éléments constitutifs des clôtures grillagées (structure porteuse, potelets, etc.) seront de couleur sombre et homogène (vert, gris, noir...).

Article N 5 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Les nouvelles constructions doivent être accompagnées de plantations permettant de les inscrire dans le paysage traditionnel du Pays de Caux.

L'importance et la qualité des structures végétales à créer sera déterminée en fonction :

- Des linéaires ou ensembles boisés existants sur ou au voisinage de l'unité foncière ;
- Des caractéristiques des continuités écologiques à conserver ou à recréer sur ou au voisinage de l'unité foncière ;
- De l'importance des vues à mettre en valeur :
 - Depuis le site de l'unité foncière sur les paysages alentours à mettre en valeur,
 - Sur le site du projet depuis les voies de grande circulation ou les circuits de découverte touristique,
 - Depuis le coteau opposé de la vallée,
 - Depuis le rivage de la mer ;
- De l'importance des pentes et des éventuels phénomènes de ruissellement à maîtriser ;
- Du volume et de la qualité des constructions à édifier : dans le cas de constructions agricoles et d'annexes, des essences d'origine locale, adaptées à la qualité des sols du site seront employées ; dans le cas d'habitation, des essences d'arbres d'ornement et horticoles pourront être employés.

Une structure continue et homogène n'est pas exigée.

Article N 6 - Stationnement

Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas à la reconstruction à l'identique de bâtiments après sinistre ou lors de travaux de ravalement, d'amélioration, de réfection et de mise aux normes.

Le stationnement pour les besoins actuels et futurs des usagers, visiteurs et services, en matière de véhicules motorisés et bicyclettes doit être assuré en nombre suffisant et en dehors des voies publiques.

Dans le cas d'un projet de logement, il sera exigé 2 places par logement.

Article N 7 - Desserte par les voies publiques ou privées

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance à la destination des constructions ou des aménagements envisagés et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie ou d'enlèvement des ordures ménagères.

Le projet doit être refusé si :

- Le terrain est uniquement desservi par une déviation.
- Le terrain est uniquement desservi La Véloroute du Lin ou un chemin non carrossé inscrit parmi les circuits de randonnées pédestres, cyclables et équestres, identifiés à conserver selon l'article L151-38 du code de l'urbanisme.

Toute opération doit créer le minimum d'accès sur les voies publiques. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet pourra être autorisé sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Article N 8 - Desserte par les réseaux

Adduction en eau potable

Toute opération, toute construction, qui par sa destination d'habitation, d'hébergement - permanent ou temporaire, d'établissements - publics ou privés - accueillant du public ou de locaux affectés au travail, nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable. L'absence ou l'insuffisance des conduites ou l'insuffisance de la pression du réseau public de distribution d'eau potable au droit de l'unité de projet, au regard de l'importance du projet, peut motiver le refus d'autorisation.

L'adduction d'une opération ou d'une construction en eau potable provenant d'une source ou d'un forage n'est pas interdit⁸ mais doit être strictement réservée à la satisfaction des besoins domestiques des personnes physiques propriétaires de la source, du forage et de la construction - à l'exclusion de tout locataire, occupant à titre gratuit, personne hébergée ou employée. La connexion au réseau public d'adduction en eau potable est interdite.

Gestion et assainissement des eaux usées

Le rejet des eaux usées non traitées dans le milieu naturel est interdit.

- Eaux usées domestiques

Lorsqu'un réseau public de collecte des eaux usées existe au droit de l'unité de projet, le raccordement au réseau public est obligatoire excepté en cas d'impossibilité technique liée aux caractéristiques du site ou du réseau public.

⁸ L'utilisation d'eau provenant d'une source ou d'un forage est soumise à déclaration en mairie conformément à l'article R2224.22 du code général des collectivités territoriales

A défaut de réseau public d'assainissement ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement non collectif est admis à condition d'être conforme avec la réglementation en vigueur et d'être adapté aux caractéristiques du sol et de l'environnement.

Toute filière d'assainissement non collectif doit comprendre un prétraitement (fosses toutes eaux), un traitement (filières traditionnelles ou filières agréées) et une évacuation (prioritairement par infiltration ou, par défaut, après autorisation, par rejet vers le milieu hydraulique superficiel) des eaux épurées.

Lorsque l'unité de projet se situe en zonage d'assainissement collectif et en l'absence d'impossibilité technique de raccordement futur, le dispositif doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et à permettre le raccordement direct de la construction au réseau public d'assainissement dès sa mise en place.

- Eaux usées non domestiques

Le rejet des eaux usées non domestiques à un réseau unitaire de collecte des eaux usées et pluviales est interdit.

Le déversement d'eaux usées non domestiques au réseau public d'assainissement séparatif est interdit sans l'autorisation expresse du maître d'ouvrage du réseau public d'assainissement, sous la forme d'une convention de déversement.

Le maître d'ouvrage du réseau public d'assainissement peut subordonner l'autorisation de rejet à un prétraitement approprié à la nature et au degré des eaux usées non domestiques.

A défaut de réseau public d'assainissement ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement non collectif est admis à condition d'être conforme avec la réglementation en vigueur et d'être adapté aux caractéristiques du sol et de l'environnement. Toute filière d'assainissement non collectif doit comprendre un prétraitement (fosses toutes eaux), un traitement (champ d'épandage ou filtre) et une infiltration ou un rejet des eaux épurées.

Gestion et assainissement des eaux pluviales

Les aménagements, travaux et constructions susceptibles d'aggraver les risques d'inondation en aval ou en amont de l'unité de projet - par imperméabilisation excessive ou par mise en œuvre d'obstacles à l'écoulement naturel - sont interdits.

Le rejet des eaux pluviales à un réseau séparatif de collecte des eaux usées est interdit.

Les eaux pluviales doivent être collectées et traitées en priorité par infiltration sur l'unité du projet. Dans tous les cas, le débit de fuite ne pourra excéder 2 litres par seconde par hectare de terrain aménagé. Seul l'excès de ruissellement des eaux pluviales pourra être accepté dans le réseau public de collecte des eaux pluviales dans la mesure où le demandeur démontrera qu'il a mis en œuvre, sur son unité foncière, les solutions susceptibles de limiter les rejets.

Un prétraitement des rejets d'eaux pluviales avant rejet du terrain d'assiette du projet pourra être exigé, tels que des dessableurs ou déshuileurs à l'amont du point de rejet des parcs de stationnement ou aire de stockage.

Tout niveau de construction, même non habité, situé en dessous du terrain ou de la voie publique devra être protégé contre les eaux de ruissellement.

L'utilisation des eaux de pluie pour un usage domestique est admise dès lors qu'elle n'est pas destinée à la consommation humaine et à condition d'être conforme à la réglementation en vigueur. La connexion au réseau public d'adduction en eau potable est interdite.

Alimentation en électricité

Toute opération, toute construction, qui par sa destination d'habitation, d'hébergement - permanent ou temporaire, d'établissements - publics ou privés - accueillant du public ou de locaux affectés au travail, nécessitant une alimentation électrique doit être raccordée au réseau public d'électricité. L'absence ou l'insuffisance du réseau de distribution électrique au droit de l'unité de projet, au regard de l'importance du projet, peut motiver le refus d'autorisation.

Les dispositifs de production d'énergie répondant en tout ou partie aux besoins de la consommation des occupants ou activités de l'unité de projet sont admis.

SECTEURS EN ZONE NATURELLE (N) DE TAILLE ET DE CAPACITÉS LIMITEES ADMETTANT DES CONSTRUCTIONS (C)

Extrait du rapport de présentation : La zone naturelle NC regroupe 4 types de secteurs :

- *Le secteur NCc correspondant aux campings,*
- *Le secteur NCj correspondant à des espaces de jardins collectifs ou assimilés de Fécamp et des Loges ;*
- *Le secteur NCs correspondant à 2 établissements sportifs ou ludiques de plein air : le club de pêche de Valmont, club de tennis des Petites Dalles).*
- *Le secteur NCt correspondant à des sites admettant des constructions démontables destinées à l'hébergement hôtelier et touristique.*

La zone AC relève des dispositions de l'article L151-13 du code de l'urbanisme.

Avertissement : Les dispositions réglementaires du PPRN Vallées de la Valmont et de la Ganzeville (cf. pièce 6.2) et les dispositions réglementaires du SPR de Fécamp (cf. pièce 6.3) s'imposent au règlement de cette zone.

Article NC 1 - Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols constructions et activités, destinations et sous-destinations

DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS	NCc	NCj	NCs	NCt
exploitation agricole	I	I	I	I
exploitation forestière	I	I	I	I
logement	C	I	I	C
hébergement	I	I	I	I
artisanat et commerce de détail	I	I	I	I
restauration	I	I	I	I
commerce de gros	I	I	I	I
activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	I	I	I	I
hébergement hôtelier et touristique	C	I	I	C
cinéma	I	I	I	I
locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	I	I	I	I
locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	I	I	I	I
établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	I	I	I	I
salles d'art et de spectacles	I	I	I	I
équipements sportifs	I	I	C	C
autres équipements recevant du public	I	C	I	I
industrie	I	I	I	I
entrepôt	I	I	I	I
bureau	I	I	I	I
centre de congrès et d'exposition	I	I	I	I

I : interdit / C : sous condition / A : autorisé sans limitation hormis celles des articles 3 et suivants et celles des dispositions générales et des autres réglementations.

Dans les secteurs de risques de cavités souterraines, les constructions ou aménagements sont interdits sauf ceux visés au titre 7 des dispositions générales.

Dans les secteurs soumis à un risque de ruissellement ou inondation, les constructions ou aménagements sont interdits sauf ceux visés au titre 5 des dispositions générales.

Dans toute la zone NC, peuvent être autorisés :

- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Les changements de destination des bâtiments identifiés au document graphique (zonage) au titre de l'article L151-13 du code de l'urbanisme dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

- Les extensions et les annexes des bâtiments d'habitation dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, selon les conditions d'implantation, de hauteur, d'emprise et de densité suivantes :
 - L'annexe devra être implantée à une distance maximum de 40 m² entre les deux points les plus proches des façades de l'annexe et d'une des constructions existantes ; une distance minimale de 5 mètres devra dans tous les cas être conservée entre les façades de l'annexe ou de l'extension avec la limite de l'unité foncière.
 - L'extension d'une habitation pourra se faire latéralement, sans excéder la hauteur de la construction initiale, ou par surélévation sans pouvoir dépasser une hauteur d'un rez-de-chaussée avec un étage droit plus un comble.
 - La hauteur de l'annexe ne pourra excéder une hauteur de 3m50 à l'éégout dans le cas d'une toiture ayant au moins deux pentes, et 2m50 à l'éégout dans le cas d'une toiture monopente.
 - L'emprise au sol des extensions et annexes ne devra pas dépasser, toutes emprises confondues :
 - 20% de l'emprise des constructions existantes à la date d'approbation du présent document, lorsque celle-ci dépasse 250 m².
 - 50 m² de l'emprise des constructions existantes à la date d'approbation du présent document, lorsque celle-ci est inférieure à 250 m².
 - Le nombre d'extensions et d'annexes nouvelles est limité à trois par logement existant (ou par bâtiment identifié au document graphique comme pouvant changer de destination au titre de l'article L151-13 du code de l'urbanisme) à la date d'approbation du présent document.

En secteur NCC seul - hors secteurs NCC du Bois des Quarante Acres à Yport, peuvent en outre être autorisés à condition d'assurer leur insertion paysagère et d'être situés en dehors de la bande littorale définie selon l'article L121-16 du code de l'urbanisme :

- Les aménagements et installations de terrains de camping ;
- Les équipements et constructions répondant aux exigences de fonctionnement d'un terrain de camping aménagé (salles communes, sanitaires, dispositif éventuel de traitement des eaux usées, ...), selon les conditions d'implantation, de hauteur, d'emprise et de densité suivantes :
 - D'être implantées à plus de 20 mètres par rapport aux voies et emprises publiques et par rapport aux limites séparatives ;
 - De ne pas excéder la hauteur des constructions rurales traditionnelles avoisinantes et d'éviter tout effet d'édifice signal dans le site naturel ;
 - De ne pas dépasser une emprise de 5% du terrain de camping
 - Sans qu'il ne puisse être autorisé plus de 5 bâtiments par terrain de camping.
- L'installation de résidences mobiles de loisirs (RML) dans les terrains de camping régulièrement créés ;
- L'installation d'habitations légères de loisirs (HLL) dans les terrains de camping régulièrement créés, à condition que leur nombre demeure inférieur à trente-cinq lorsque le terrain comprend moins de 175 emplacements ou à 20% du nombre total d'emplacements dans les autres cas ;
- Les constructions relevant de la sous-destination logement nécessaires à la surveillance et au gardiennage du camping en activité s'ils sont liés fonctionnellement au terrain de camping, selon les conditions d'implantation, de hauteur, d'emprise et de densité suivantes :
 - D'être implantées au plus près de l'accès à la voie publique, sans toutefois compromettre les plantations à conserver ou à prévoir à l'entrée du site ;
 - De ne pas excéder la hauteur des constructions rurales traditionnelles avoisinantes et d'éviter tout effet d'édifice signal dans le site naturel ;
 - De ne pas dépasser une emprise bâtie de 150 m² ;
 - Sans qu'il ne puisse être autorisé plus d'un logement par terrain de camping.

Dans le secteur NCc du Bois des Quarante Acres à Yport, en discontinuité de l'agglomération, seules sont admises les extensions limitées des constructions régulièrement autorisés à usage collectif nécessaire au fonctionnement du camping dans la limite de 40 m² d'emprise au sol totale après extension de la construction et sans dépasser la hauteur du bâti initial.

En secteur NCj, seuls sont autorisés des abris de jardin, des serres et des équipements de service collectif, selon les conditions d'implantation, de hauteur, d'emprise et de densité suivantes :

- D'être implantés à une distance au moins égale à 5 mètres par rapport aux voies publiques et par rapport aux limites séparatives avec les autres zones,
- De ne pas excéder un abri de jardin par unité de jardin, d'une hauteur de 2,50m au faîtage et d'une emprise au sol maximum de 10 m²,
- De ne pas dépasser une hauteur de 2m pour les serres et une emprise au sol de 15 m² maximum par unité de jardin,
- De ne pas réaliser plus d'un équipement de service collectif par secteur NCj, d'une hauteur maximum de 3,50m au faîtage

En secteur NCs, peuvent seules être admises des constructions, installations et aménagements dédiés à la pratique d'activités sportives et ludiques, selon les conditions d'implantation, de hauteur, d'emprise et de densité suivantes :

- D'être implantées à proximité des autres constructions existantes,
- De ne pas excéder la hauteur de 6 mètres à l'égout,
- De ne pas dépasser une emprise bâtie globale de 15% de l'unité dédiée à la pratique d'activités sportives ou ludiques.
- De prévoir un équipement de service collectif par unité dédiée à la pratique d'activités sportives ou ludiques,

En secteur Nct seul, peuvent en outre être autorisées des constructions légères à destination d'hébergement hôtelier et touristique, à vocation saisonnière :

- Dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages
- Selon les conditions d'implantation, de hauteur, d'emprise et de densité suivantes :
 - D'être disposées sur une plateforme flottante, implantées sur un plan d'eau permettant un tirant d'eau d'au moins 2 mètres de profondeur, disposant de dispositifs de fixation à la berge capable de palier à une montée des eaux supérieure à la côte d'inondation centennale ;
 - D'être constituée d'une structure bois d'une hauteur inférieure à 3m mesurée de la plateforme au faîtage ;
 - De ne pas dépasser une emprise de plateforme de 55 m² ;
 - De ne pas dépasser une emprise de 1% de la surface du plan d'eau.
- A condition que l'unité de projet comporte obligatoirement une emprise refuge supérieure à 50 m² par construction légère, située en dehors de toute zone de risques naturels et non boisée à la date d'approbation du présent règlement, accessible depuis la voie publique en toutes circonstances ; toute imperméabilisation des sols de l'unité de projet en dehors de cette emprise refuge est interdite.
- A condition de présenter des mesures satisfaisantes de démontage, de transport et de remise en état naturel du site qui seront mises en œuvre à la fin de l'exploitation du site.

Article NC 2 - Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé.

Article NC 3 - Volumétrie et implantation des constructions

Les projets seront définis en volumes simples.

Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 5 mètres par rapport aux espaces ou alignements boisés identifiés au document graphique, au titre de l'article L113-1 du code de l'urbanisme ou de l'article R151-23 du code de l'urbanisme excepté dans les secteurs NCc du Bois des Quarantes Acres à Yport et NCc de Valmont

La reconstruction, les travaux d'aménagement et d'extension des constructions existantes implantées à une distance inférieure à celles susvisées peuvent être admis à condition que le recul initial de la construction ne soit pas réduit.

Dans les secteurs NCc du Bois des Quarantes Acres à Yport et NCc de Valmont, tout projet s'accompagnant de coupes d'arbres de haut jet d'essence locale sans plantations compensatoires en nombre identique et essence comparable est interdit.

Article NC 4 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

En dehors des constructions nécessaires à l'accueil des usagers des sites, les constructions et installations doivent être déplaçables ou démontables et permettre un retour à l'état naturel du site.

Les couleurs claires, vives et criardes sont interdites pour les façades et toitures des constructions, les clôtures.

Les surfaces brillantes ou réfléchissantes sont interdites. L'aspect des façades doit être mat.

Les façades et clôtures constituées de matériaux destinés à être peints, enduits ou recouverts, laissés nus, ne sont pas admises.

Les constructions et clôtures d'aspect précaire sont interdites.

Le choix des couleurs en dehors des matériaux conservant leurs tons naturels (briques, pierres et bois) doit découler de l'architecture de la construction, dans le respect de l'ambiance chromatique environnante, naturelle. Les enduits et peintures imitant des matériaux tels que faux pans ou bardages de bois, fausses briques, faux moellons et faux marbre sont interdits.

Les couleurs et les matériaux apparents des constructions destinées à l'activité seront d'aspect mat et texturés, sombres et choisis en harmonie avec ceux des bâtiments anciens traditionnels présents sur le site. Les couleurs peuvent être : RAL 5008, RAL7022, RAL 7006, RAL 8012, RAL 6003.

L'utilisation en façade du bois ou de tout autre matériau renouvelable permettant d'éviter des émissions de gaz à effet de serre est autorisée.

Les nouveaux dispositifs d'économies d'énergie, de réduction d'émission de gaz à effet de serre et toutes les autres dispositions environnementales impliquées dans les constructions doivent être aussi intégrées que possible dans l'enveloppe des constructions en évitant de les installer comme de simples "ajouts" disgracieux.

Les clôtures doivent être des grilles ou grillages ou barrières bois d'aspect discret et soigné, tenus par des poteaux fins, ou des barrières en bois, à larges claire-voies ou croisillons. Elles ne doivent pas faire obstacle à la circulation de la petite faune.

L'extension ou la reconstruction d'un mur ancien réalisé selon la tradition cachoise est admise, à condition d'être réalisées suivant le même aspect (matériaux, appareillage). La création d'une clôture reprenant les caractéristiques d'un fossé cachois traditionnel est autorisée dans un environnement de plateau.

Tous les éléments constitutifs des clôtures grillagées (structure porteuse, potelets, etc.) seront de couleur sombre et homogène (vert, gris, noir...).

Article NC 5 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Tout projet doit s'accompagner de plantations permettant d'inscrire les constructions dans le site.

L'importance et la qualité des structures végétales à créer sera déterminée en fonction :

- Des linéaires ou ensembles boisés existants sur ou au voisinage de l'unité foncière ;
- Des caractéristiques des continuités écologiques à conserver ou à recréer sur ou au voisinage de l'unité foncière ;
- De l'importance des vues à mettre en valeur :
 - Depuis le site de l'unité foncière sur les paysages alentours à mettre en valeur,
 - Sur le site du projet depuis les voies de grande circulation ou les circuits de découverte touristique,
 - Depuis le coteau opposé de la vallée,
 - Depuis le rivage de la mer ;
- De l'importance des pentes et des éventuels phénomènes de ruissellement à maîtriser ;
- Du volume et de la qualité des constructions à édifier : dans le cas de constructions agricoles et d'annexes, des essences d'origine locale, adaptées à la qualité des sols du site seront employées.

Une structure continue et homogène n'est pas exigée.

Dans le secteur NCj :

- En dehors des emprises bâties, l'imperméabilisation des sols est interdite ;
- L'occupation des espaces ne doit pas nuire au bon fonctionnement écologique des milieux aquatiques et à la conservation de l'habitat naturel riparien.

Article NC 6 - Stationnement

Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas à la reconstruction à l'identique de bâtiments après sinistre ou lors de travaux de ravalement, d'amélioration, de réfection et de mise aux normes.

Le stationnement pour les besoins actuels et futurs des usagers, visiteurs et services, en matière de véhicules motorisés et bicyclettes doit être assuré en nombre suffisant et en dehors des voies publiques.

Article NC 7 - Desserte par les voies publiques ou privées

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance à la destination des constructions ou des aménagements envisagés et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie ou d'enlèvement des ordures ménagères.

Le projet doit être refusé si le terrain est uniquement desservi La Véloroute du Lin ou un chemin non carrossé inscrit parmi les circuits de randonnées pédestres, cyclables et équestres, identifiés à conserver selon l'article L151-38 du code de l'urbanisme.

Toute opération doit créer le minimum d'accès sur les voies publiques. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet pourra être autorisé sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Article NC 8 - Desserte par les réseaux

Adduction en eau potable

Toute opération, toute construction, qui par sa destination d'habitation, d'hébergement - permanent ou temporaire, d'établissements - publics ou privés - accueillant du public ou de locaux affectés au travail, nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable. L'absence ou l'insuffisance des conduites ou l'insuffisance de la pression du réseau public de distribution d'eau potable au droit de l'unité de projet, au regard de l'importance du projet, peut motiver le refus d'autorisation.

L'adduction d'une opération ou d'une construction en eau potable provenant d'une source ou d'un forage n'est pas interdit⁹ mais doit être strictement réservée à la satisfaction des besoins domestiques des personnes physiques propriétaires de la source, du forage et de la construction - à l'exclusion de tout locataire, occupant à titre gratuit, personne hébergée ou employée. La connexion au réseau public d'adduction en eau potable est interdite.

Gestion et assainissement des eaux usées

Le rejet des eaux usées non traitées dans le milieu naturel est interdit.

Lorsqu'un réseau public de collecte des eaux usées existe au droit de l'unité de projet, le raccordement au réseau public est obligatoire excepté en cas d'impossibilité technique liée aux caractéristiques du site ou du réseau public.

A défaut de réseau public d'assainissement ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement non collectif est admis à condition d'être conforme avec la réglementation en vigueur et d'être adapté aux caractéristiques du sol et de l'environnement.

Toute filière d'assainissement non collectif doit comprendre un prétraitement (fosses toutes eaux), un traitement (filières traditionnelles ou filières agréées) et une évacuation (prioritairement par infiltration ou, par défaut, après autorisation, par rejet vers le milieu hydraulique superficiel) des eaux épurées.

Lorsque l'unité de projet se situe en zonage d'assainissement collectif et en l'absence d'impossibilité technique de raccordement futur, le dispositif doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et à permettre le raccordement direct de la construction au réseau public d'assainissement dès sa mise en place.

Gestion et assainissement des eaux pluviales

Les aménagements, travaux et constructions susceptibles d'aggraver les risques d'inondation en aval ou en amont de l'unité de projet - par imperméabilisation excessive ou par mise en œuvre d'obstacles à l'écoulement naturel - sont interdits.

Le rejet des eaux pluviales à un réseau séparatif de collecte des eaux usées est interdit.

Les eaux pluviales doivent être collectées et traitées en priorité par infiltration sur l'unité du projet. Dans tous les cas, le débit de fuite ne pourra excéder 2 litres par seconde par hectare de terrain aménagé. Seul l'excès de ruissellement des eaux pluviales pourra être accepté dans le réseau public de collecte des eaux pluviales dans la mesure où le demandeur démontrera qu'il a mis en œuvre, sur son unité foncière, les solutions susceptibles de limiter les rejets.

Un prétraitement des rejets d'eaux pluviales avant rejet du terrain d'assiette du projet pourra être exigé, tels que des dessableurs ou déshuileurs à l'amont du point de rejet des parcs de stationnement ou aire de stockage.

Tout niveau de construction, même non habité, situé en dessous du terrain ou de la voie publique devra être protégé contre les eaux de ruissellement.

L'utilisation des eaux de pluie pour un usage domestique est admise dès lors qu'elle n'est pas destinée à la consommation humaine et à condition d'être conforme à la réglementation en vigueur. La connexion au réseau public d'adduction en eau potable est interdite.

⁹ L'utilisation d'eau provenant d'une source ou d'un forage est soumise à déclaration en mairie conformément à l'article R2224.22 du code général des collectivités territoriales

Alimentation en électricité

Toute opération, toute construction, qui par sa destination d'habitation, d'hébergement - permanent ou temporaire, d'établissements - publics ou privés - accueillant du public ou de locaux affectés au travail, nécessitant une alimentation électrique doit être raccordée au réseau public d'électricité. L'absence ou l'insuffisance du réseau de distribution électrique au droit de l'unité de projet, au regard de l'importance du projet, peut motiver le refus d'autorisation.

Les dispositifs de production d'énergie répondant en tout ou partie aux besoins de la consommation des occupants ou activités de l'unité de projet sont admis.

ZONE A DOMINANTE REMARQUABLE AU SENS DE LA LOI LITTORAL (NR) _____

Extrait du rapport de présentation : La zone NR correspond aux espaces et milieux remarquables et caractéristiques maritimes, littoraux et côtiers à protéger en conformité avec l'article L121-23 du code de l'urbanisme (disposition de la Loi Littoral). Elle comprend le secteur NRm correspondant à la partie maritime du territoire.

Avertissement : Les dispositions règlementaires du PPRN Vallées de la Valmont et de la Ganzeville (cf. pièce 6.2) s'imposent au règlement de cette zone.

Le principe de précaution pourra conduire, sur la base de l'article R111-2 du code de l'urbanisme, à refuser tout projet ou ne l'accepter que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales dans le cas où l'information sur les risques littoraux (éboulements de falaises littorales ou inondation par submersion marine ou chocs mécaniques liés à l'action des vagues et aux projections de galets) le justifierait.

Article NR 1 - Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols constructions et activités, destinations et sous-destinations

Dans la zone NR excepté le secteur NRm :

Sur une bande littorale de cent vingt mètres à compter de la limite haute du rivage, sont interdites les constructions ou installations de toute nature à l'exception de celles nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau.

Sont seuls admis à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux :

1° Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ainsi que les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité tels que les sanitaires et les postes de secours lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public ;

2 ° Les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier, sans qu'il en résulte un accroissement des capacités effectives de stationnement, à condition que ces aires ne soient ni cimentées ni bitumées et qu'aucune autre implantation ne soit possible ;

3° La réfection des bâtiments existants ;

4° Les aménagements nécessaires à la gestion et à la remise en état d'éléments de patrimoine bâti reconnus par un classement au titre de la loi du 31 décembre 1913 ou localisés dans un site inscrit ou classé au titre des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement.

Les aménagements mentionnés aux 1° et 2° ci-dessus doivent être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.

Dans le secteur NRm,

Sont seuls admis :

- Les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité tels que les sanitaires et les postes de secours lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux
- Les constructions et installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant une situation en mer.
- Les installations, constructions et aménagements nécessaires à la production d'électricité à partir de l'énergie mécanique du vent, de la houle ou des courants marins, à condition d'être réalisés au-delà d'une bande d'un kilomètre à compter de la limite haute du rivage.

Sont interdits les usages et affectations des sols, des constructions faisant obstacle à l'affectation à l'utilité publique.

Article NR 2 - Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé.

Article NR 3 - Volumétrie et implantation des constructions

En zone NR, hors secteur NRm, les volumes seront simples.

En secteur NRm, il n'est pas fixé de règle.

Article NR 4 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

En zone NR, hors secteur NRm,

Les projets de nature à remettre en cause ou dénaturer l'identité singulière des lieux dans lesquels ils s'inscrivent sont interdits.

Les constructions et les réfections doivent être réalisées de façon soignée, avec sobriété et économie de matériaux. L'emploi de matériaux précaires est interdit.

En cas de façades en bardage bois ou de couvertures en bardeaux de bois, l'aspect vernis est interdit. Les tonalités doivent être harmonisées avec l'environnement naturel. L'aspect des façades doit être mat, traitées dans des tonalités s'apparentant à celles des matériaux du lieu. Le blanc, les aspects brillants et réfléchissants sont interdits. L'emploi d'une couleur vive ou criarde est interdite excepté pour les équipements liés à la sécurité, lorsque les circonstances l'exigent.

Les couvertures des bâtiments seront uniformes, de tonalité sombre, s'apparentant aux teintes des matériaux traditionnels, en harmonie avec les toitures anciennes.

Les nouveaux dispositifs d'économies d'énergie, de réduction d'émission de gaz à effet de serre et toutes les autres dispositions environnementales impliquées dans les constructions doivent être aussi intégrées que possible dans l'enveloppe des constructions en évitant de les installer comme de simples "ajouts" disgracieux.

Les clôtures constituées de matériaux destinés à être peint, enduit ou recouverts, laissés nus, ne sont pas admises.

Tous les éléments constitutifs des clôtures grillagées (structure porteuse, potelets, etc.) seront de couleur sombre et homogène (vert, gris, noir...).

En secteur NRm, il n'est pas fixé de règle.

Article NR 5 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Les projets de nature à remettre en cause ou dénaturer l'identité singulière des lieux dans lesquels ils s'inscrivent sont interdits.

L'aspect des dispositifs de clos doit rester champêtre ou forestier. L'emploi de grillages comme tout autre dispositif artificiel doit rester exceptionnel et temporaire. Les essences locales de feuillus sont à employer ; les arbres de haut jet (chênes, hêtres, ...) sont à accompagner de plantations d'arbres ou d'arbustes de feuillus.

Les plantations de cyprès et de thuyas sont interdites.

Les abords des constructions seront traités avec simplicité.

Les sols bitumés ou cimentés sont interdits.

Article NR 6 - Stationnement

Il n'est pas exigé la création d'aires de stationnement.

Article NR 7 - Desserte par les voies publiques ou privées

Non réglementé.

Article NR 8 - Desserte par les réseaux

Toute opération, toute construction, qui par sa destination nécessite une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Le rejet des eaux usées non traitées dans le milieu naturel est interdit.

Les aménagements, travaux et constructions susceptibles d'aggraver les risques d'inondation en aval ou en amont de l'unité de projet - par imperméabilisation excessive ou par mise en œuvre d'obstacles à l'écoulement naturel - sont interdits.

Toute opération, toute construction, qui par sa destination nécessite une alimentation électrique doit être raccordée au réseau public d'électricité. Les dispositifs de production d'énergie répondant en tout ou partie aux besoins de la consommation des occupants ou activités de l'unité de projet sont admis.



ANNEXES



ANNEXE 1 / PRESCRIPTIONS ASSOCIEES AU PERIMETRE DU CHATEAU D'ESTOUTEVILLE (LES LOGES) IDENTIFIE AU TITRE DE L'ARTICLE L151-19 DU CODE DE L'URBANISME ____

- 1- Les constructions et les demandes d'autorisation de travaux situées dans ce périmètre devront respecter les prescriptions émises par l'Architecte des Bâtiments de France ainsi que les dispositions suivantes.
- 2- Les constructions de quelque nature qu'elles soient y compris les annexes et les clôtures doivent respecter le caractère de leur environnement : notamment leur volume, leurs matériaux, leurs percements, leurs toitures doivent être compatibles avec celui des constructions avoisinantes.
Une attention particulière sera portée au choix des matériaux : gros-œuvre, couverture, menuiserie : le bois et l'aluminium sont à privilégier.
Le permis de construire peut être refusé pour des constructions ou installations ne présentant pas d'unités d'aspect, ni de réel équilibre dans le jeu des volumes, l'emploi des matériaux, le rythme et les proportions des percements des saillies et la coloration des parements de façades.
Toute pastiche d'une architecture étrangère la région est interdit.
En cas de travaux de transformation ou d'agrandissement de bâtiment existant ou de construction d'annexe, ceux doivent respecter le caractère d'ensemble.
- 3- Les constructions doivent être adaptées par leur type ou leur conception à la topographie du sol, la déclivité du terrain et au plan de gestion des eaux pluviales.
- 4- Tant sur les bâtiments que sur les clôtures, les maçonneries doivent présenter des teintes en harmonie avec celles de matériaux rencontrés sur les bâtiments anciens.
Les maçonneries seront exécutées de manière traditionnelle, avec les matériaux présents localement (pierre de grès, silex, brique, torchis ...) ou avec des matériaux plus industriels de type agglomérés : dans ce cas, ils seront systématiquement revêtus d'enduit proche des tons de sables locaux dans la gamme des ocres.
Pour la teinte des menuiseries, on privilégiera des couleurs mates telles que le rouge-brun, le grenant, le vert amande, le vert foncé, le gris, le gris-bleu, le gris de lin.
Les enduits imitant des matériaux tels que faux moellons, fausses briques, faux pans-de-bois et faux marbres sont interdits, sauf en cas d'extension bien intégrée à une maison de style particulier (style anglo-normand par exemple). Dans certains cas, l'utilisation en bardage extérieur, en tavaillon ou en clins de bois, sera privilégiée, notamment sur les pignons aveugles pour diminuer leur importance, ou pour permettre une isolation du bâti par l'extérieur, si d'autres solutions ne peuvent être trouvées.
- 5- Les toitures des habitations doivent avoir une pente inférieure à 40°. Elles doivent être réalisées soit en ardoises, soit en tuiles de terre cuite naturelles ou vieilles.
Les matériaux ondulés, métalliques profilés ou brillants sont interdits.
Les toitures terrasses ou les toitures monopentes sont interdites, sauf dans le cas d'une architecture de qualité s'intégrant au site et la végétalisation sera privilégiée. Des adaptations pourront être admises pour les annexes de faible volume n'ouvrant pas sur la rue ou pour les petits agrandissements prévus en appentis, dans la mesure où ils s'intégreront de façon satisfaisante à la partie existante.
- 6- Les murs de clôtures sur rue doivent être traités en harmonie avec les façades des constructions. La nature, la hauteur et l'aspect des clôtures doivent s'harmoniser avec les lieux avoisinants. L'emploi de la brique en alternance avec l'enduit sera encouragé.
Les clôtures en plaque de béton sont interdites.
- 7- Les clôtures pourront être constituées de haies vives d'essence locale ou régional. En cas de pose de grillage, celui-ci devra être plastifié de couleurs verte et situé à l'intérieur de la propriété, derrière la haie.
Les clôtures réalisées en maçonnerie ne devront pas être revêtues uniquement d'enduit, mais comporter des saillies en brique (harpes, bandeaux, chaperon...) en privilégiant les modèles traditionnels en brique et silex. Les joints seront réalisés à la chaux.



@aurh_officiel
@aurh_veille



Agence d'urbanisme de la région du Havre
et de l'Estuaire de la Seine

4 quai Guillaume Le Testu
76063 LE HAVRE cedex

www.aurh.fr / Tél. : 02 35 42 17 88 / Fax : 02 35 21 51 57
