



PLUi Fécamp Caux Littoral agglomération

REGLEMENT ECRIT

Modification simplifiée n°1 - Pièce n°5.1

Vu pour être annexé à la délibération d'approbation du
Conseil Communautaire, en date du 05/04/2022

La Présidente,



ZONE URBAINE A VOCATION RESIDENTIELLE (UR)

Extrait du rapport de présentation : La zone UR correspond aux zones et secteurs urbanisés, à dominante résidentielle. La zone comporte un secteur URv correspondant aux secteurs urbanisés de Grainval (Saint-Léonard), des Grandes Dalles (Saint-Pierre-en-Port / Sassetot-le-Mauconduit) et des Petites Dalles (Sassetot-le-Mauconduit), où les possibilités de construction sont réduites aux sous-destinations habitat et hébergement.

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	A	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 compatible 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 8 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 6 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 nouvelles (hors annexes et extensions) 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 ;
- aux limites séparatives de l'unité foncière avec une zone agricole, forestière ou naturelle.

Implantation par rapport aux voies 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 publiques. Une implantation dans la marge de recul constituée par les reculs des façades des constructions voisines (hors annexes non jointives) pourra être admise sous réserve que la partie de la construction comprise dans la marge de recul n'excède pas 40 m² d'emprise au sol OU sous réserve de s'implanter dans l'alignement de la construction principale voisine.

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.

Une extension de 20m² de surface de plancher maximum et 3,50m maximum de hauteur pourra être autorisée avec un recul minimum de 2m par rapport aux voies publiques si l'impossibilité de l'implanter aux conditions visées au-dessus est justifiée.

Implantation par rapport aux limites séparatives

Par rapport aux autres limites séparatives, les constructions pourront être implantées en limite ou à une distance au moins égale à 1 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).

La hauteur totale des constructions nouvelles ne pourra excéder dans tous les cas 10 mètres au faîtage ou 7 mètres à l'acrotère.

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.

Pour les unités foncières pour lesquelles l'emprise au sol maximale est déjà atteinte, une extension ou une annexe de 20 m² d'emprise au sol maximale est autorisée pour des raisons architecturales ou dans le cadre de travaux tendant à l'amélioration des conditions de vie, dans la limite d'une extension ou d'une annexe à compter de l'approbation de la présente modification n°1 du PLUi.

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

Principes généraux

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.

Les dispositions suivantes, relatives aux façades et aux toitures, ne s'appliquent qu'aux sous-destinations relevant de la destination « habitation ».

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 et pour les abris de jardin de moins de 20 m² présentant un aspect bois.

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) ou à quatre pans. 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.

Les prescriptions ci-dessus sont également applicables pour les annexes et les extensions de plus de 40 m² d'emprise au sol.

Pour les extensions des constructions principales et les annexes de moins de 40 m² d'emprise au sol :

- Une toiture monopente avec une pente de toiture minimum de 10° est autorisée ;
- Les toits terrasses peuvent être dans le cadre d'un projet maîtrisé d'architecture contemporaine innovante et de qualité, s'intégrant au site.

Le matériau de couverture sera de tonalité foncée, rappelant la teinte de l'ardoise naturelle ou de la tuile de terre cuite brune. 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.

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

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.

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.

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

Les murs de clôture en torchis, en appareil brique-silex ou tout matériau minéral naturel doivent faire l'objet d'une restauration dans le respect de l'aspect d'origine sauf impossibilité technique (inadaptation au projet de construction principale) ou matérielle (impossibilité de retrouver des matériaux équivalents).

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

Pour des raisons de sécurité des sites des équipements publics et d'intérêt général, une clôture d'une hauteur supérieure à 1,8 mètre pourra être autorisée.

En limite séparative avec les zones agricoles ou naturelles :

Les clôtures composées de haies d'essences locales, doublées ou non d'un grillage d'une hauteur maximum de 2 m sont exigées.

Sur limite d'emprise publique :

Les clôtures sont constituées par des haies vives, doublées ou non par des grillages de qualité, grilles à barreaux ou tous autres dispositifs de qualité, à claire-voie, comportant ou non un soubassement en matériaux opaques qualitatifs dont le hauteur ne devra pas dépasser 0.50 m de hauteur.

L'ensemble ne doit pas dépasser 1.80 m de hauteur, sauf cas particulier pour assurer le prolongement d'un gabarit ancien.

Sur limites séparatives :

En plus des dispositions autorisées sur limite d'emprise publique ; les clôtures ou parties de clôture pleines sont autorisées à condition que les matériaux bruts (plaques béton, parpaings...) utilisés ne soient pas laissés apparents et reçoivent un traitement qualitatif (enduit, crépi, peinture...). L'ensemble ne devra pas dépasser 2 m de hauteur.

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 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		
Commerce et activités de services, restauration, bureaux, autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé après étude des besoins, et ce notamment en fonction : <ul style="list-style-type: none"> • de leur nature ; • du taux et du rythme de leur fréquentation ; • des besoins en salariés / usagers / clientèle ; • de leur situation géographique au regard des transports en commun et des parcs publics de stationnement existants ou projetés. 	2 places de stationnement vélo auxquelles s'ajoutent 1 place de stationnement vélo par tranche entamée de 5 places de véhicules motorisés
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 tranche entamée de 200 m ² de plancher	

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, 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.

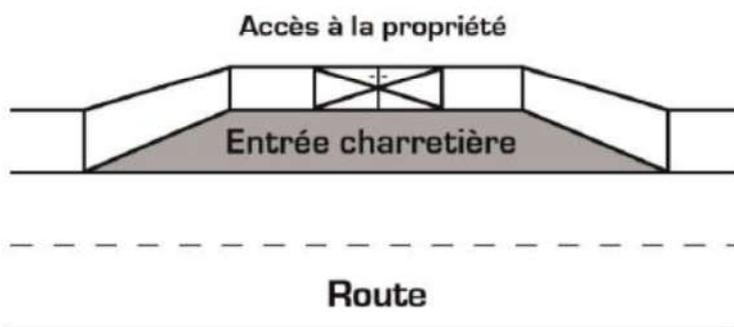
Le projet doit être refusé si :

- 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 nécessite (sécurité, visibilité...), les accès devront être traités comme des entrées charretières selon le schéma de principe suivant, avec une profondeur minimale de 5 m :



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

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.

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

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.