



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 Mâtre 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 lfs (Tourville-les-lfs) ;*
- *Le secteur UAp correspondant au port de Fécamp.*

Avertissements : Les dispositions règlementaires du PPRN Vallées de la Valmont et de la Ganzeville (cf. pièce 6.2) et les dispositions règlementaires 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 UAi, 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 Hêtre, sur Sassetot-le-Mauconduit.

Dans le secteur UAj, 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 implantées 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 peints, enduits 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 UA*p*.

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 UA*i* 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 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 avec les zones agricoles ou naturelles, les clôtures composées de haies d'essences locales, doublé 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 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.

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 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.

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 **UP_p**, 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 **UP_a** : 16 mètres au faîtage 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 **UP_b** : 13 mètres au faîtage ou à l'acrotère ;
- Dans le secteur **UP_p** : 10 mètres au faîtage 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 UP_D, 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 de 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 claires-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	
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 (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 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 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 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 faitage 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, enduit 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 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.

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.

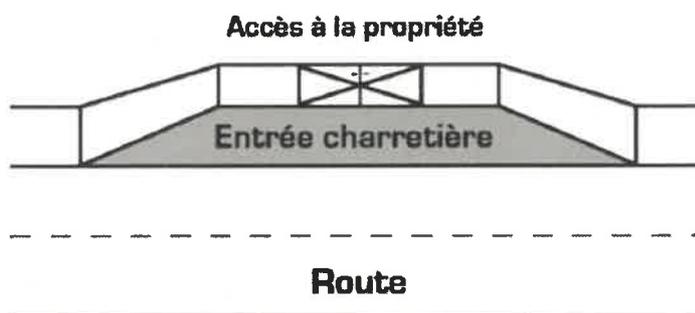
Le projet doit être refusé si :

- 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 programmées, 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 (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 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 Renéville
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 Ren eville, sont admis :

- Les travaux d'adaptation et de r efection, 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 :
 - o Ne pas dépasser une emprise au sol totale de 500 m² sur le site,
 - o Ne pas dépasser une densité de 4 bâtiments,
 - o Ne pas dépasser une hauteur maximum de R+c ou R+1,
 - o Remplacer les arbres de haut jet supprimés dans le cadre du projet (hors arbres situés dans l'espace bois  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, doublée 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 faitage 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 faîtage 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.