

VARENGEVILLE SUR MER

PLAN LOCAL D'URBANISME

PIECE N°3 - REGLEMENT ECRIT



PROCEDURE

PLU approuvé le 5 Octobre 2007

Modification n°1 approuvée le : 15 Février 2011

Modification n°2 engagée le : 21 octobre 2019

Modification n°2 approuvée le : 19 juin 2020

CACHET du Maire,
Patrick BOULIER



CABINET EUCLYD EUROTOP
21 RUE CARNOT
76190 Yvetot
urbanisme@euclid-eurotop.fr

CHAPITRE 2 : REGLEMENT DE LA ZONE UY

Caractère de la zone :

La zone UY, située le long de la route départementale 75, est consacrée au développement de l'activité économique à savoir les bureaux, commerces, artisanat, hébergement hôtelier.

Objectif du règlement :

Encadrer l'implantation de nouvelles activités économiques dans le respect des paysages, de la qualité et du cadre de vie de la commune.

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UY 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1 Dispositions générales

- Les constructions et installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec le voisinage de zones résidentielles, ou susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

1.2 Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites

- Les constructions à usage d'habitation, à l'exception de celles autorisées en UY2,
- Les constructions et installations à usage industriel et d'entrepôts,
- Les constructions à usage agricole,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- Les affouillements, exhaussements, décaissements et remblaiements des sols à l'exception de ceux autorisés en UY2,
- Le stationnement des caravanes et les installations de camping ou de caravaning,

ARTICLE UY 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

2.1 Dispositions générales :

- Les constructions à usage d'habitation à condition :
 - qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence sur place est nécessaire au fonctionnement ou au gardiennage des activités autorisées.
- Les constructions et installations à usage artisanal, commercial ou de bureaux, à condition :
 - qu'elles n'entraînent pas pour les zones résidentielles voisines des nuisances contraires à la quiétude des lieux (livraisons, ...)
- La création, la modification ou l'extension des établissements des installations classées pour la protection de l'environnement (en respectant la législation en vigueur), à condition :
 - qu'elles soient compatibles par leur fonctionnement, leur volume ou leur aspect extérieur avec le caractère à dominante résidentiel de la zone,
 - et que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances ou risques pour le voisinage [nuisance (livraison, bruit,...), incendie, explosion, ...],
 - et que les nécessités de leur fonctionnement lors de leur ouverture, comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes.
- Les affouillements et exhaussements décaissements, remblaiements à condition qu'ils soient directement liés :
 - à des travaux de construction autorisés sur la zone,
 - ou à des aménagements hydrauliques,
 - ou à des aménagements de voirie, d'aires de stationnement, de transports collectifs ou de circulations douces
 - ou à l'aménagement d'espaces publics,

- ou à la vérification ou à la suppression d'un indice de cavité souterraine,
- ou qu'ils contribuent à la mise en valeur d'un paysage, d'un site ou d'un vestige archéologique.
- La réhabilitation des constructions existantes situées à moins de 10 mètres des limites des Espaces Boisés Classés repérés aux documents graphiques.
- Les constructions nouvelles doivent être éloignées d'au moins 10 mètres des limites des Espaces Boisés Classés repérés aux documents graphiques.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UY 3 – ACCES ET VOIRIE

3.1. Accès

- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, ouverte à la circulation publique et en état de viabilité, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur un fonds voisin, ou, éventuellement, obtenu par l'application de l'article 682 du code civil.

Rappel :

- **Article 682 du code civil :**
"Le propriétaire dont les fonds sont enclavés et qui n'a sur la voie publique aucune issue ou qu'une issue insuffisante, soit pour l'exploitation agricole, industrielle ou commerciale de sa propriété, soit pour la réalisation d'opérations de construction ou de lotissement, est fondé à réclamer sur les fonds de ses voisins un passage suffisant pour assurer la desserte complète de ses fonds, à charge d'une indemnité proportionnée au dommage qu'il peut occasionner."
- Les accès sur la voie publique doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation automobile, des cycles et des piétons en tenant compte notamment des talus et des plantations existants.
- Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, et notamment de la défense contre l'incendie, de la protection civile, des enlèvements d'ordures ménagères, etc.
- Les accès sur les voies publiques peuvent se voir imposer des aménagements spéciaux nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnés ci-dessous.
- Les accès peuvent être aménagés par percement de talus plantés à condition :
 - qu'ils soient liés à des travaux de constructions nouvelles ou d'extension de constructions existantes autorisés sur la zone
 - et qu'ils soient indispensables à la desserte de l'unité foncière
 - que les talus concernés ne soient pas protégés au titre des espaces boisés classés.
- 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 ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

3.2. Voirie

- Les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles desservent.
- Les voies en impasse à créer doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tous véhicules notamment ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères...) de faire aisément demi-tour.

ARTICLE UY 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 Alimentation en eau potable

- Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes et conformes aux normes.

4.2 Eaux usées

- Le raccordement au réseau collectif d'assainissement, s'il existe, est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées, dans les conditions définies conformément aux avis de l'autorité compétente concernée.
- Le raccordement devra respecter les caractéristiques techniques du réseau public.
- Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

4.3 Eaux pluviales

Rappel :

- **Article L.640 du Code Civil**
"Tout particulier ne peut s'opposer au libre écoulement des eaux du fond supérieur vers le fond inférieur".
- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le milieu récepteur (réseau, fossé, cours d'eau...).
- En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à la construction et au terrain.

4.4 Réseaux divers

- Dans le cas de construction nouvelle, les raccordements aux réseaux électriques, téléphoniques, d'éclairage public et de télédistribution doivent être enterrés.

ARTICLE UY 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

- Non réglementé.

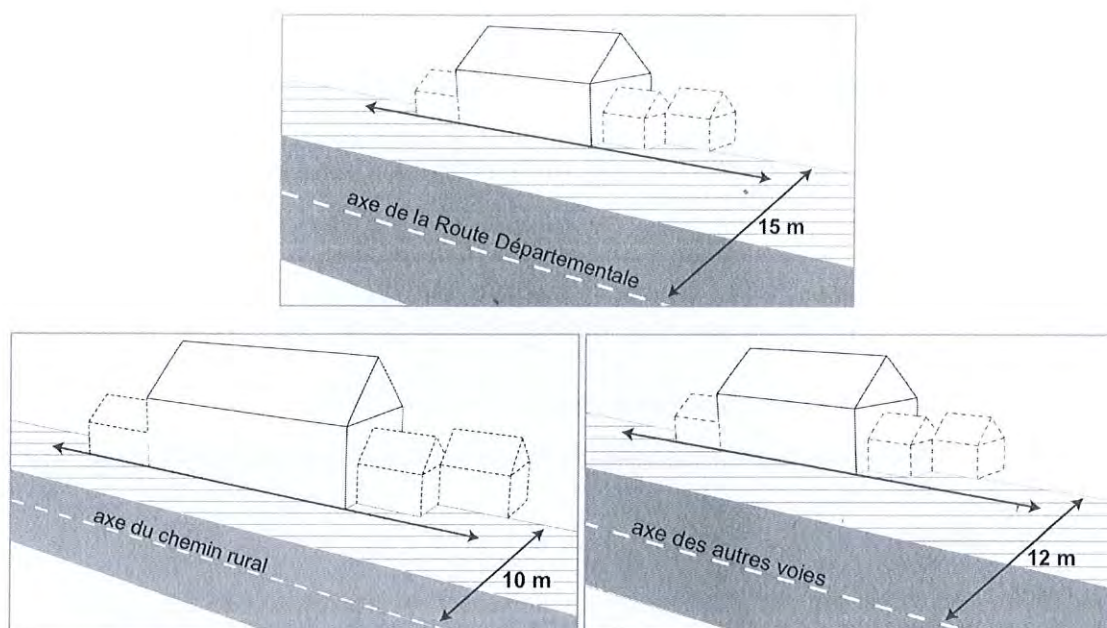
ARTICLE UY 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1. Dispositions générales

- Les constructions doivent être implantées avec un retrait de :
 - **15 mètres minimum** de l'axe des Routes Départementales,
 - **12 mètres minimum** de l'axe des autres voies,
 - **10 mètres minimum** de l'axe des chemins ruraux.
- Lorsque la construction est implantée sur un terrain situé à l'angle de deux ou plusieurs voies, la marge de recul est appréciée par rapport à une seule de ces voies, choisie par le constructeur.
 - L'implantation des constructions par rapport aux autres côtés de la parcelle devra être conforme aux dispositions de l'article UY 7.

6.2. Cas des constructions existantes non conformes aux dispositions du présent PLU :

- Dans le cas de la construction d'extensions de constructions existantes non conformes aux dispositions de l'article UY 6.1, les constructions à édifier peuvent être implantées :
 - avec un retrait par rapport à l'alignement au moins égal à celui de la construction existante, afin d'harmoniser les implantations avec la construction existante.



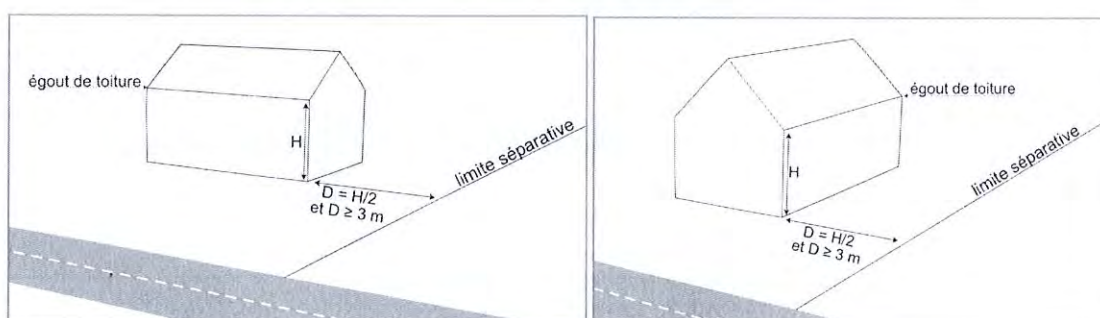
6.3. Cas des travaux d'isolation thermique des constructions existantes

- Les travaux d'isolation thermique extérieure sur les façades sont autorisés. En ce cas, des distances de retrait inférieures à celles prescrites par les dispositions de l'article UY 6.1 peuvent être admises.

ARTICLE UY 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

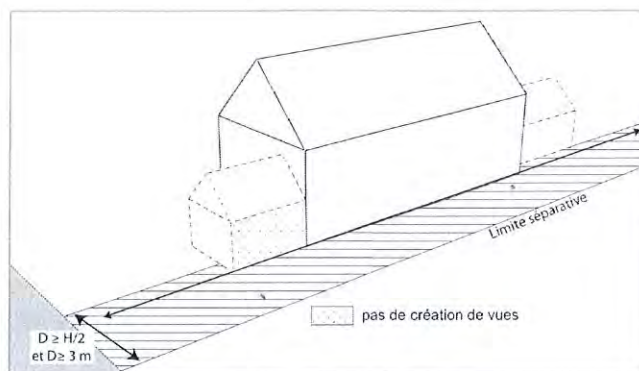
7.1 Dispositions générales

- Les constructions doivent être implantées :
 - en retrait de **3 mètres minimum** des limites séparatives,
 - et selon une distance (**D**) au moins égale à la moitié de la hauteur (**H**) de la construction
 - l'altitude de référence correspondant à l'égout de toiture.



7.2. Cas des constructions existantes non conformes aux dispositions du présent PLU :

- Dans le cas de la construction d'extensions de constructions existantes non conformes aux dispositions de l'article UY 7.1, les constructions à édifier :
 - peuvent être implantées avec un retrait par rapport aux limites séparatives au moins égal à celui de la construction existante, dès lors que les façades non conformes aux dispositions de l'article UY 7.1. ne comportent pas de création de vues,
 - et doivent respecter les marges de retrait, telle qu'elles sont définies à l'article UY 2., par rapport à la limite des Espaces Boisés Classés repérés aux documents graphiques.



7.3. Cas des travaux d'isolation thermique des constructions existantes

- Les travaux d'isolation thermique extérieure sur les façades sont autorisés. En ce cas, des distances de retrait inférieures à celles prescrites par les dispositions de l'article UY 7.1 peuvent être admises.

ARTICLE UY 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

- Non réglementé.

ARTICLE UY 9 – EMPRISE AU SOL

Rappel :

- Le coefficient d'emprise au sol est la projection sur le plan horizontal de l'ensemble des constructions ou parties de constructions implantées sur l'unité foncière, y compris les décrochements et les saillies.
Dans l'emprise au sol ne sont pas comptés les ouvrages dont la hauteur est inférieure ou égale à 0,60 m par rapport au sol naturel avant travaux, les aménagements non intérieurs liés aux handicaps et les piscines non couvertes.

9.1. Dispositions générales

- L'emprise au sol de toutes les constructions, y compris les annexes, ne doit pas excéder 30 % de la superficie du terrain.

9.2. Cas des travaux d'isolation thermique des constructions existantes

- Les travaux d'isolation thermique extérieur sur les façades des constructions existantes non conformes à l'article 9.1. sont autorisées.

ARTICLE UY 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Rappels :

- La hauteur se mesure à partir du sol naturel existant avant les travaux,
- Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures de faible emprise sont exclus du calcul de la hauteur

10.1. Dispositions générales

- La hauteur de toute construction ne doit pas excéder :
 - un étage droit sur rez-de-chaussée plus un comble aménageable,
 - et 6 mètres à l'égout de toiture,
 - et 11 mètres au faitage.
- Cette hauteur peut être dépassée dans une limite de 20% :
 - pour des raisons architecturales,
 - à la condition de ne pas perturber l'harmonie des constructions depuis les voiries ouvertes à la circulation et l'espace public.

ARTICLE UY 11 – ASPECT EXTERIEUR

Rappels :

Article R.111-21 du Code de l'urbanisme

- « Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leurs dimensions, leur architecture ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

11.1 Dispositions générales

- L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits et des imitations de matériaux est strictement interdit. Les différentes parties d'un bâtiment doivent être traitées de manière autonome.
- Tant sur les bâtiments que sur les clôtures, les maçonneries doivent présenter des teintes en harmonie avec celles des matériaux rencontrés sur les bâtiments anciens, ce qui exclut le blanc cru et les teintes unies sur enduit lisse.
- Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.
- En cas de travaux de transformation ou d'agrandissement de bâtiments existants, ou de constructions d'annexes, ceux-ci doivent respecter ou restituer le caractère de l'ensemble.

11.2 Toiture

- Les toitures doivent être mates de ton ardoise ou tuile de terre cuite naturelle ou vieillie à l'exception des toitures de vérandas, jardins d'hiver, marquise, et en présence de dispositifs d'énergie solaire.
- Pour les constructions à l'exclusion des annexes, les toitures doivent présenter au moins deux versants sauf dans le cas d'architecture contemporaine de qualité.
- Pour les bâtiments adossés, les toitures à un seul versant sont admises aux conditions suivantes :
 - que cette pente soit sensiblement perpendiculaire au mur auquel elle s'adosse
 - que son point le plus élevé reste en dessous du faîtage du bâtiment principal
- Les toitures en terrasse sont interdites.

11.3 Adaptation à la topographie du sol

- Les bâtiments et les terrains doivent être aménagés de telle manière que l'aspect de la zone ne soit pas altéré.
- Les constructions doivent être adaptées par leur type ou leur conception à la topographie du sol et non le sol à la construction. Les terrassements doivent être limités au strict minimum.
- Sur les terrains plats, la cote du rez-de-chaussée ne doit pas excéder 0,50 m au-dessus du terrain naturel mesuré en tout point de la construction.

11.4 Clôtures

- Les murs de clôture sur rue doivent être traités en harmonie avec les façades des constructions. La nature, la hauteur et l'aspect des clôtures doivent s'harmoniser avec les lieux avoisinants et tenir compte des végétaux présents.
- La hauteur des clôtures, hors éléments végétaux, doit être :
 - entre 1,80 mètre et 2 mètres sur voie,
 - 2 mètres au maximum en limite séparative.
- Les clôtures maçonnées ou à claire voie doivent être doublées d'une haie vive.

11.5 Dispositions relatives aux vitrines commerciales

- Les façades commerciales et publicitaires ne peuvent être établies que dans la hauteur du rez-de-chaussée des immeubles. Leur composition doit respecter l'échelle et la trame de construction des bâtiments dans lesquels elles s'insèrent.
- Les glaces des vitrines doivent s'insérer dans le cadre architectural.

11.6 Extensions

- Les extensions doivent être traitées avec le même soin que les constructions principales, et en harmonie avec leur environnement.

11.7 Antennes paraboliques

- Les antennes paraboliques doivent être intégrées au site par tous moyens adaptés de manière à en réduire l'impact visuel depuis la voirie ouverte à la circulation publique.

11.9 Les dispositifs de production d'énergie solaire

- Les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles), sont autorisés en toiture et en façade.

ARTICLE UY 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

Rappel :

- Le stationnement des véhicules, les aires d'évolution correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques de circulation.
- Pour les travaux ou constructions qui ne sont pas soumis à l'obtention d'une autorisation prévue à l'article L.421-1 du Code de l'Urbanisme, les dispositions du présent article relatives à la réalisation d'aires de stationnement s'appliquent (article L. 421-3 al.6 du Code de l'Urbanisme).

12.1 Dispositions générales :

- Il est exigé une place de stationnement pour 40 m² de surface de plancher
- Les aires de stationnement doivent être suffisamment dimensionnées pour le stationnement et l'évolution des véhicules utilitaires et véhicules de livraison.

12.2 Impossibilité de réaliser les places de stationnement sur le terrain de l'opération :

- En cas d'impossibilité d'aménager sur le terrain d'assiette de l'opération, ou dans son environnement immédiat, les aires de stationnement imposées, le constructeur peut être tenu quille de ses obligations en justifiant, conformément à l'article L.123-1-2 du code de l'urbanisme, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même :
 - soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération,
 - soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération.

ARTICLE UY 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1 Espaces libres :

- Les plantations de haute tige existantes doivent être maintenues, ou remplacées par des plantations constituées d'essences locales.
- L'implantation des constructions nouvelles doit être choisie de façon à préserver la plus grande partie possible es plantations existantes de qualité.
- Les espaces libres de constructions, les délaissés des aires de stationnement et les espaces compris entre l'alignement (ou la limite qui s'y substitue) et les constructions en retrait doivent être plantés ou traités en espaces verts ou jardins. Toutefois cette règle ne s'applique pas dans les marges de reculement par rapport à l'alignement pour les activités professionnelles nécessitant une cour sur le devant de la construction.
- Les surfaces de stationnement de véhicules ne constituent pas des espaces verts.
- Les aires de stationnement de véhicules doivent être plantées à raison d'un arbre pour 50 m² de surface de stationnement.

13.2 Talus plantés et haies :

- Les plantations d'alignement, les haies et les écrans de verdure doivent être constitués d'espèces locales appelées à atteindre un port et une dimension identique à ceux des brise-vent, vergers et haies hautes traditionnelles.
- Les talus situés en bordure des voies d'accès doivent être composés de plantes buissonneuses.

13.3 Espaces Boisés Classés :

- Les terrains repérés au document graphique par les lettres EBC en légende, sont classés espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, en application des dispositions de l'art L 130-1 du code de l'urbanisme. Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit la demande d'autorisation de défrichement prévue par l'Art L 311-1 du code forestier.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE UY 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

- Non réglementé