

**LE
HAVRE
SEINE**
MÉTROPOLE



Plan Local d'Urbanisme PLU

Document 3a : Règlement



HEUQUEVILLE

Document arrêté le 19 décembre 2019

Enquête publique : du 9 septembre au 10 octobre 2020

Approbation :

 **géostudio**
URBANISME & CARTOGRAPHIE

 **gama**
environnement

Sommaire

PRÉAMBULE	9
Introduction	11
Dispositions générales.....	13
1.Article 1 – Champ d’application territoriale du PLU	13
2.Article 2 – Portée du règlement à l’égard d’autres législations.....	13
3.Article 3 – Division du territoire en zones.....	14
4.Article 4 – Adaptations mineures	15
5.Article 5 – Dispositions pour la protection du cadre bâti, naturel et paysager	15
6.Article 6 – Dispositions de la loi Littoral	16
7.Article 7 – Dispositions générales applicables à certains travaux.....	17
8.Article 8 – Dispositions relatives au métabolisme urbain.....	18
9.Article 9 – Prise en compte des risques et nuisances qui s’appliquent sur le territoire	18
10.Article 10 - Destination des constructions	20
11.Article 11 – Dispositions relatives à la mise en œuvre des projets urbains et à la maîtrise de l’urbanisation	24
ZONE URBAINE (U)	25
Zone Ua	27
Destinations des constructions, usages des sols et natures d’activités	27
1.Destinations et sous-destinations autorisées et interdites.....	27
2.Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités.....	29
Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	30
1.Volumétrie et implantation des constructions.....	30
2.Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	34
3.Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	37
Equipements, réseaux	39

1.Desserte par les voies publiques ou privées	39
2.Desserte par les réseaux	40

Zone Uh.....43

Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités43

1.Destinations et sous-destinations autorisées et interdites.....	43
2.Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités.....	45

Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère46

1.Volumétrie et implantation des constructions.....	46
2.Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	50
3.Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	53

Equipements, réseaux54

1.Desserte par les voies publiques ou privées	54
2.Desserte par les réseaux	55

Zone Ue.....57

Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités57

1.Destinations et sous-destinations autorisées et interdites.....	57
2.Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités.....	59

Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère60

1.Volumétrie et implantation des constructions.....	60
2.Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	61
3.Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	61

Equipements, réseaux62

1.Desserte par les voies publiques ou privées	62
2.Desserte par les réseaux	63

ZONE À URBANISER (AU)65

Zone AU 67

Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités 67

1. Destinations et sous-destinations autorisées et interdites..... 67
2. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités..... 69

Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 70

1. Volumétrie et implantation des constructions..... 70
2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 74
3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions 77

Equipements, réseaux 79

1. Desserte par les voies publiques ou privées 79
2. Desserte par les réseaux 80

ZONE AGRICOLE (A) 83

Zone A 85

Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités 85

1. Destinations et sous-destinations autorisées et interdites..... 85
2. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités..... 87

Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 88

1. Volumétrie et implantation des constructions..... 88
1. Volumétrie et implantation des constructions..... 91
2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 93

Equipements, réseaux 94

1. Desserte par les voies publiques ou privées 94
2. Desserte par les réseaux 95

Zone AI 97

Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités 97

1. Destinations et sous-destinations autorisées et interdites.....	97
2. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités.....	99
Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	100
1. Volumétrie et implantation des constructions.....	100
2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	101
3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	101
Equipements, réseaux	102
1. Desserte par les voies publiques ou privées	102
2. Desserte par les réseaux	103
ZONE NATURELLE (N)	105
Zone N	107
Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités	107
1. Destinations et sous-destinations autorisées et interdites.....	107
2. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités.....	109
Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	110
1. Volumétrie et implantation des constructions.....	110
2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	110
3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	111
Equipements, réseaux	112
1. Desserte par les voies publiques ou privées	112
2. Desserte par les réseaux	113
Zone NI.....	115
Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités	115
1. Destinations et sous-destinations autorisées et interdites.....	115

2. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités.....	117
Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	118
1. Volumétrie et implantation des constructions.....	118
2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	118
3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	118
Equipements, réseaux.....	119
1. Desserte par les voies publiques ou privées	119
2. Desserte par les réseaux	120
Zone Nm.....	123
Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités	123
1. Destinations et sous-destinations autorisées et interdites.....	123
2. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités.....	125
Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	126
1. Volumétrie et implantation des constructions.....	126
2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	126
3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	126
Equipements, réseaux.....	127
ANNEXES	129
Annexe 1 : Recommandations de tons et gammes de couleurs.....	131
Annexe 2 : Liste des essences locales préconisées	133
Annexe 3 : Lexique	135
Annexe 4 : Eléments remarquables du paysage	141

Préambule



INTRODUCTION

Conformément au Code de l'Urbanisme en vigueur, le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Heuqueville organise un droit à bâtir sur 4 zones :

- La zone U (urbaine) où la vocation principale est la mixité des constructions compatibles avec un environnement résidentiel. Cette zone, à caractère ancien, peut donc accueillir des constructions abritant des services et activités divers compatibles avec l'habitation.

La zone Urbaine comprend trois secteurs :

- Ua pour le bourg ancien,
- Ue pour les équipements,
- Uh pour les hameaux les plus densément bâtis de la commune.

- La zone AU (à urbaniser) est non équipée et est destinée à court ou moyen terme à devenir une zone d'habitat et pour lequel des aménagements seront nécessaires au préalable. Cette zone s'accompagne d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) destinée à préciser les principes d'aménagement attendus sur la zone.

- La zone A (agricole) protège le potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Elle comprend un secteur A1 (Agricole littoral) situé au cœur des espaces proches du rivage.

- La zone N (naturelle et forestière) protège la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de l'intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, de l'existence d'une

exploitation forestière ou du caractère d'espaces naturels.

La zone N comprend :

- un secteur N1 correspondant aux espaces naturels remarquables du littoral d'Heuqueville (ZNIEFF type I, Natura 2000 du littoral Cauchois),
- un secteur Nm correspondant aux espaces maritimes d'Heuqueville, allant jusqu'à 12 milles marins, soit la limite communale du territoire maritime d'Heuqueville.

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

1. Article 1 – Champ d’application territoriale du PLU

Le présent règlement s’applique à l’ensemble du territoire communal. Il est établi en application des articles L.151-8 à L.151-42 et R.151-9 à R.151-50 du Code de l’Urbanisme. Il s’applique aux constructions nouvelles et à tout aménagement de constructions existantes.

Il s’applique également :

- Aux Installations Classées pour la Protection de l’Environnement,
- Aux démolitions (article L. 421-3 du Code de l’Urbanisme).

2. Article 2 – Portée du règlement à l’égard d’autres législations

Règlement National d’Urbanisme (RNU)

Les règles du PLU se substituent au Règlement National d’Urbanisme à l’exception des articles suivants du Code de l’Urbanisme qui demeurent applicables sur l’ensemble du territoire communal couvert par le PLU :

- **Article R.111-2** : « le projet peut être refusé ou n’être accepté que sous réserve de l’observation de prescriptions spéciales s’il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d’autres installations ».
- **Article R.111-4** : « le projet peut être refusé ou n’être accepté que sous réserve de l’observation de prescriptions spéciales s’il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d’un site ou de vestiges archéologiques ».

- **Article R.111-26** : « le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d’environnement définies aux articles L.110-1 et L.110-2 du code de l’environnement. Le projet peut n’être accepté que sous réserve de l’observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l’environnement ».
- **Article R.111-27** : « le projet peut être refusé ou n’être accepté que sous réserve de l’observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions 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 ».
- **Article L.111-1-6** : Les dispositions de l’article L.111-1-6 issu de la loi du 2 février 1995 relative au renforcement de la protection de l’environnement s’appliquent sur les parties non urbanisées du territoire de la commune couverte par le PLU : « En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d’autre de l’axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d’autre de l’axe des autres routes classées à grande circulation ». Cette interdiction ne s’applique pas (art. L.111-7 CU) :
 - Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
 - Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;

- Aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- Aux réseaux d'intérêt public.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes à la date d'entrée en vigueur de ces dispositions.

Autres législations

Sont annexés les documents afférents aux diverses servitudes applicables sur toute ou partie du territoire communal, nonobstant les dispositions du PLU :

- Les servitudes d'utilité publique prévues aux articles L.151-43 et R.151-51 (annexe) du Code de l'Urbanisme concernant le territoire communal.
- Les arrêtés préfectoraux du 03/01/2002 pris en application de la loi n°92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit, portant classement sonore des infrastructures de transports terrestres.

Règlementation relative aux vestiges archéologiques

Sont applicables dans ce domaine, les dispositions ci-après :

- L'article L.531-1 du Code du Patrimoine relatif aux autorisations de fouilles par l'Etat.
- L'article L.531- 14 du Code du Patrimoine relatif aux découvertes fortuites.
- L'article 8 du décret n°2004-490 du 3 juin 2004, relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive, qui précise les modalités de saisine du Préfet de Région par les services instructeurs.

3. Article 3 – Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le plan local d'urbanisme est divisé en zones.

Les zones urbaines (U)

- La zone Ua concerne le secteur du centre bourg. Elle a vocation à répondre aux besoins de la commune en termes de constructions nouvelles, de changement de destination et de densification des parcelles déjà bâties ;
- Les zone Ue concernent les secteurs dédiés à des équipements publics ;
- Uh pour les hameaux les plus densément bâtis de la commune.

La zone à urbaniser (AU)

Elle couvre un secteur compris entre la rue du Manoir et un chemin rural situé dans le prolongement de l'impasse de la Floride.

La zone agricole (A)

- La zone A stricte correspond aux espaces dédiés aux pratiques agraires et a pour objectif de protéger l'activité agricole et permettre son développement ;
- La zone AI correspond aux espaces agricoles situés dans les Espaces Proches du Rivage (EPR).

La zone naturelle (N)

- La zone N stricte correspond aux espaces à protéger pour leurs caractéristiques naturelles et paysagères et pour le maintien des continuités écologiques ;
- La zone NI est un sous-secteur spécifique concernant la protection

du rivage (estran) de la commune. Ce secteur est également inscrit au titre de l'article L.121-23 du Code de l'urbanisme en tant qu'espace remarquable du littoral de Heuqueville, faisant l'objet d'un classement en Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF) de type I et en tant que site Natura 2000 ;

- La zone Nm correspond aux espaces maritimes de Heuqueville (en dehors des secteurs compris dans la Zone Spéciale de Conservation du Littoral Cauchois) allant jusqu'à 12 milles marins et correspondant à la limite communale du territoire maritime de Heuqueville.

4. Article 4 – Adaptations mineures

Des adaptations mineures, rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes, peuvent être accordées par l'autorité compétente.

Lorsqu'un immeuble bâti existant à la date d'approbation du PLU n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui n'ont pas d'effet sur la règle ou qui n'ont pas pour objet d'aggraver la non-conformité à celle-ci.

5. Article 5 – Dispositions pour la protection du cadre bâti, naturel et paysager

Protection du cadre bâti, naturel et paysager

Les éléments paysagers constitutifs du cadre naturel de Heuqueville se répartissent en plusieurs catégories repérées au règlement graphique :

Espaces Boisés Classés (EBC)

Les terrains boisés identifiés aux documents graphiques comme espaces boisés, à conserver, à protéger ou à créer sont soumis au régime des articles L.113-1 et suivants 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 de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre Ier du titre IV du livre III du code forestier.
- Y sont notamment interdits, les recouvrements du sol par tout matériau imperméable : ciment, bitume ainsi que les remblais.
- Les accès aux propriétés sont admis dans la mesure où ils ne compromettent pas la préservation des boisements existants.

Les éléments bâtis protégés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme

- Les éléments bâtis repérés en tant qu'éléments remarquables du paysage (Annexe 4 du présent règlement), ainsi qu'au titre du patrimoine d'intérêt local (en application de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme) sur les documents graphiques sont soumis aux règles suivantes :
 - Tous les travaux effectués sur un bâtiment ou ensemble de bâtiments repérés doivent être conçus en évitant toute dénaturation architecturale. Les ravalements de façade sont interdits et les éléments principaux des façades doivent être conservés et protégés.
 - En application de l'article R.421-28 du Code de l'Urbanisme, la démolition totale est interdite.
 - Le traitement des éléments architecturaux repérés en tant qu'éléments remarquables du paysage doit suivre les préconisations fournies à travers l'Annexe 4 du présent règlement.

Les éléments naturels protégés pour leur intérêt paysager et écologique au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme

- Ces éléments repérés en tant qu'éléments remarquables du paysage

(Annexe 4 du présent règlement) doivent être conservés en l'état.

- Dans les espaces concernés, seules sont autorisées les constructions légères permettant l'entretien, le bon fonctionnement et la mise en valeur de ces éléments naturels.
- La création d'aires de stationnement imperméabilisées est interdite dans ces espaces.
- Les plantations d'arbres formant alignement, notamment le long des voiries, sont à conserver, à planter ou à restaurer.
- Les accès aux propriétés devront expressément prendre en compte la présence des arbres ou plantations existantes.
- Un périmètre de 15 mètres doit être conservé autour des arbres de haute tige afin d'assurer leur pérennité et leur développement. L'imperméabilisation, les installations et les dépôts sont proscrits dans ces périmètres.
- Toutefois s'il s'avère qu'il n'existe pas de solution alternative, même onéreuse, l'abattage pourra être autorisé avec obligation de replantation de la même essence végétale afin de ne pas rompre l'alignement.

Essences végétales

De façon générale, toutes les espèces exotiques, invasives ou exogènes sont à éviter ainsi que les essences allergènes.

Secteurs humides

Toute modification ou diminution des secteurs humides fera l'objet d'une compensation. L'inventaire des secteurs humides n'est pas exhaustif et n'exclut pas la nécessité de respecter la loi sur l'eau en dehors de ces espaces protégés notamment lorsque la nature du sol répond aux critères de l'arrêté du 1er octobre 2009 modifiant l'arrêté du 24 juin 2008 précisant les critères de définition et de délimitation des zones humides en application des articles L.214-7-1 et R.211-108 du code de l'environnement.

Gestion des eaux pluviales

Afin d'économiser les ressources en eau, il est préconisé de récupérer et de stocker les eaux pluviales en vue d'une réutilisation pour des usages domestiques.

Sont ainsi autorisés et encouragés :

- Les installations permettant la récupération et l'utilisation des eaux pluviales à des fins non domestiques ;
- Les aménagements permettant une gestion alternative des eaux pluviales (la rétention, l'infiltration...) et un traitement naturel des eaux sur la parcelle, afin de diminuer les rejets vers les réseaux.

6. Article 6 – Dispositions de la loi Littoral

La loi Littoral a pour objectif de maîtriser l'aménagement, de protéger et mettre en valeur le littoral. Elle se traduit par l'application des dispositions suivantes au niveau du règlement graphique du PLU :

- Les espaces remarquables du littoral : la liste des espaces et milieux à préserver est fixée dans le code de l'urbanisme ;
- Les espaces proches du rivage : l'extension de l'urbanisation dans les espaces proches du rivage doit être justifiée et motivée selon des critères liés à la configuration des lieux ou à l'accueil d'activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau ;
- Les coupures d'urbanisation : afin de maîtriser l'urbanisation, la loi Littoral introduit des dispositions pour maintenir des discontinuités dans la trame urbaine. Les coupures d'urbanisation sont des espaces séparant deux entités urbanisées différenciables. Ces coupures d'urbanisation, reportées au règlement graphique du PLU, sont par principe inconstructibles et doivent être préservées en l'état, sauf cas particuliers suivants :
 - en cas d'adaptation, de réfection ou d'extension mesurée des constructions existantes à la date d'approbation du PLU à condition

que celles-ci ne remettent pas en cause le caractère de coupure d'urbanisation de l'espace concerné, ainsi que le changement de destination des constructions agricoles uniquement si celui-ci ne constitue pas un risque pour la sauvegarde des espaces littoraux et leurs paysages ;

- en cas d'équipements publics d'infrastructures d'intérêt général dont la localisation répond à une nécessité technique impérative ;
- en cas de constructions, d'aménagements et d'installations strictement nécessaires à la mise aux normes des exploitations agricoles, ainsi qu'au maintien ou à la mise en culture des terres ;
- en cas de constructions, aménagements et installations légers nécessaires à la réalisation de parcs et de jardins publics et aux activités de loisirs de plein air ;
- Les espaces boisés significatifs : les communes littorales ont l'obligation de classer les espaces boisés les plus significatifs.

A Heuqueville, tous les projets et le document d'urbanisme doivent respecter les dispositions réglementaires issues de la loi Littoral.

Les espaces et secteurs compris à la fois au sein de la bande littorale des 100 mètres (en dehors des espaces déjà urbanisés) et des espaces remarquables du littoral (zones AI et NI) sont soumis à un principe de stricte interdiction de construire.

7. Article 7 – Dispositions générales applicables à certains travaux

Permis de démolir

Toute démolition de bâtiments sur l'ensemble du territoire de la commune est soumise à autorisation de démolir conformément aux dispositions de l'article L.421-3 du Code de l'Urbanisme.

Édification des clôtures

Toute édification de clôtures sur l'ensemble du territoire de la commune est soumise à autorisation administrative conformément aux dispositions de l'article L.421-4 du Code de l'Urbanisme.

Reconstruction d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre ou démoli volontairement depuis moins de 10 ans peut être autorisée dès lors qu'il a été régulièrement édifié conformément aux dispositions de l'article L.111-15 du Code de l'Urbanisme en vigueur.

Travaux sur bâti existant

Lorsqu'un immeuble bâti existant à la date d'approbation du PLU n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

Adaptations mineures

Les règles et servitudes définies par le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Heuqueville ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation que celles prévues par les articles L.152-4 à L.152-6, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes. Les règles générales peuvent être assorties de règles alternatives qui en permettent une application circonstanciée à des conditions locales particulières. Ces règles alternatives ne peuvent avoir pour objet ou pour effet de se substituer aux possibilités reconnues à l'autorité compétente en matière d'autorisation d'urbanisme de procéder à des adaptations mineures fixées par l'article L.152-3 et d'accorder des dérogations aux règles du Plan Local d'Urbanisme par les articles L.152-4 à L.152-6.

8. Article 8 – Dispositions relatives au métabolisme urbain

Le métabolisme urbain gère les échanges entre la nature et l'espace urbain. Il concerne des matières vivantes ou inertes, des produits, des énergies. Ces flux répondent à des attentes, mais induisent aussi des déchets et des pollutions. Les moins maîtrisés de ces effets concernent les gaz à effet de serre qui participent directement au changement climatique. Le contrôle du métabolisme cherche à créer un équilibre capable de reproduire des conditions acceptables pour les générations futures proches. Sur ce sujet le PLU se doit de prendre en compte à son niveau les différentes politiques et directives nationales et européennes en vigueur. La conception des projets doit résulter de la mise en œuvre d'une démarche de développement durable et de qualité environnementale visant à :

- La gestion économe du territoire,
- La construction de bâtiments économes en énergie,
- La gestion de l'environnement sonore,
- L'accompagnement de l'impact des projets sur le cycle de l'eau,
- La relation harmonieuse du bâtiment avec le quartier,
- La reconstitution des solidarités urbaines et le développement de la vie de quartier,
- Le droit à un travail de qualité,
- Le renforcement de la biodiversité locale en encourageant la continuité des milieux.

Les enjeux environnementaux ne font pas l'objet d'un article spécifique, mais sont présents dans l'ensemble du volet réglementaire. Ils concernent aussi bien la cohabitation des activités humaines avec la nature que l'équité sociale.

9. Article 9 – Prise en compte des risques et nuisances qui s'appliquent sur le territoire

Les risques et nuisances cités ci-après font soit l'objet d'un renvoi à une annexe au PLU, soit d'un renvoi à une réglementation locale ou nationale du risque.

La commune d'Heuqueville est concernée par :

- Un risque d'inondation par ruissellement des eaux pluviales ;
- Un risque d'effondrement de cavités souterraines ;
- Un risque d'effondrement de falaise ;
- Un risque de retrait et de gonflement des argiles ;
- Un risque de mouvement de terrain ;
- Un risque d'érosion du sol ;
- Le classement sonore des infrastructures de transports terrestres.

Le risque d'inondation par ruissellement des eaux pluviales

Au sein des périmètres inondables par ruissellement :

- Toute construction doit se situer en dehors des axes de ruissellement rapportés au règlement graphique ;
- Le niveau du plancher bas de la construction doit se trouver à un minimum de 50cm au-dessus du sol naturel avant travaux ;
- Sont interdits :
 - les constructions à destination d'hébergement (habitation), d'hébergement hôtelier et touristique, de cinéma, d'équipements d'intérêt collectif et services publics ;
 - le changement de destination à vocation d'habitat ;
 - la reconstruction à l'identique de bâtiments sinistrés suite à une

inondation ;

- la suppression de tout obstacle aux ruissellements (haie, talus, ...);
- le comblement de mares ;
- les clôtures faisant obstacle au libre écoulement des eaux de surface ;
- la création de puisards ;
- les sous-sols et toute construction en excavation du sol
- les parkings ;
- Les extensions mesurées des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, ainsi que les annexes de faible emprise sont autorisées sous réserve :
 - d'être réalisés en une seule fois et de maintenir dans les cas un minimum de 40% d'espaces libres pour la circulation des eaux sur le terrain faisant l'objet de la demande d'autorisation de construire ;
 - de ne pas modifier l'écoulement des eaux, ni d'aggraver le risque d'inondation par ruissellement ;
 - en cas d'extension d'un logement existant, celle-ci devra respecter un maximum de 50% de l'emprise au sol initiale de la construction ;
 - en cas d'extension d'une construction répondant à une autre destination autorisée, celle-ci devra respecter un maximum de 20% de l'emprise au sol initiale de la construction ;

Le pétitionnaire devra par ailleurs tenir compte des dispositions fixées par le PPRi du bassin versant de la Lézarde, annexé au PLU (cf. Annexe 4).

Le risque de cavités

Dispositions générales

Les dispositions applicables sont issues du Recensement des indices de cavités souterraines en Annexe 2 du dossier de PLU.

Pour tout projet dont le ou les terrains toucheront un ou des espaces

concernés par la présence d'un indice de cavité souterraine et de son périmètre de protection le cas échéant, pourront alors être refusés en application de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme, même s'il s'agit d'un secteur déclaré constructible à travers le règlement graphique du PLU. Toute construction nouvelle sera interdite en application de ce même article tant que la présence du risque ne sera pas levée. Ces prescriptions ne concernent pas les projets d'extension de la surface initiale.

L'extension et l'évolution de constructions à vocation agricole sont autorisées à condition de permettre la mise aux normes du site d'exploitation. Pour les constructions non agricoles existantes à la date d'approbation du PLU et implantées sur un indice de cavité souterraine, sont autorisées les extensions inférieures ou égales à 20m² de surface de plancher sous réserve de ne pas créer de nouveau logement, ainsi que les annexes d'une superficie d'emprise au sol inférieure ou égale à 20m².

Dispositions spécifiques au périmètres de sécurité

Dans les espaces concernés par des périmètres de sécurité délimités autour d'indices de cavités souterraines, le règlement autorise :

- Les reconstructions après sinistre sauf si ce sinistre est lié à un effondrement du sol ;
- Les aménagements ayant pour objet de vérifier ou supprimer les risques d'effondrement de cavités souterraines ;
- Les voiries ou ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

La gestion du risque en cas de découverte d'un nouvel indice

En cas de découverte d'un nouvel indice de cavité souterraine, l'article L.563-6 II du Code de l'environnement fait obligation au maire de communiquer sans délai, au représentant de l'État dans le département et au président du conseil général les éléments dont il dispose à ce sujet. Tous les actes d'urbanisme sont alors instruits sur la base de ces nouveaux éléments et il sera opposé un refus en application de l'article R111-2 du code de l'urbanisme

si la construction projetée est « *de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique* ».

Par ailleurs, c'est bien la connaissance du risque actualisée qui sera prise en compte pour les autorisations d'urbanisme, en application de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme.

Le risque d'effondrement de falaises

Comme cela est défini à travers l'article 6 des Dispositions Générales du présent règlement, les espaces et secteurs compris à la fois au sein de la bande littorale des 100 mètres (en dehors des espaces déjà urbanisés) sont soumis à un principe de stricte interdiction de construire.

Dans les secteurs compris entre la limite de la bande littorale des 100 mètres et la limite indiquée au règlement graphique, toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites à l'exception :

- des installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ;
- des travaux et aménagements de nature à réduire les risques.

Le risque d'érosion des sols

Dans les secteurs concernés par ce risque et repérés au règlement graphique, tout arrachage de haie, bosquet, arbre et arbuste est strictement interdit, de manière à garantir un meilleur maintien des sols. En cas de construction nouvelle, celle-ci devra obligatoirement s'accompagner de plantations nouvelles permettant de fixer le sol.

Le pétitionnaire devra respecter les dispositions fixées par le PPRi du bassin versant de la Lézarde, annexé au PLU (cf. *Annexe 4*).

Les routes à grande circulation

La RD 940 est classée en route à grande circulation au titre de l'article L.111-6 du Code de l'urbanisme. En application de cet article, « *en dehors des*

espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation ». La RD 940 se voit ainsi appliquer un périmètre d'inconstructibilité de 75 mètres mesuré de part des autres depuis son axe, en dehors des espaces urbanisés de la commune d'Heuqueville.

Le classement sonore des infrastructures de transports terrestres

La RD 940 est classée en catégorie 3 du classement sonore des infrastructures de transport terrestre, ce qui signifie que les aménagements entrepris dans un rayon de 100m mesuré de part et d'autres de la RD 940 devront respecter les dispositions de l'arrêté préfectoral du 27 mai 2016.

10. Article 10 - Destination des constructions

La refonte du Livre 1er du Code de l'urbanisme, intervenue par décret du 28 décembre 2015, a permis de modifier la liste des destinations de construction pouvant être réglementées par les Plans Locaux d'Urbanisme et le Règlement National de l'Urbanisme.

Auparavant au nombre de neuf, l'article R.151-27 du Code de l'urbanisme liste désormais les cinq destinations suivantes :

- Exploitation agricole et forestière ;
- Habitation ;
- Commerce et activités de service ;
- Equipements d'intérêt collectif et services publics ;
- Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire.

Ces destinations se déclinent à travers 20 sous-destinations, précisées à travers l'article R.151-28 du Code de l'urbanisme :

- Pour la destination « exploitation agricole et forestière » : exploitation agricole, exploitation forestière ;
- Pour la destination « habitation » : logement, hébergement ;
- Pour la destination « commerce et activités de service » : artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma ;
- Pour la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics » : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public ;
- Pour la destination « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire » : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition.

Présentation détaillée des sous-destinations :

EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE

- La sous-destination « **exploitation agricole** » recouvre l'ensemble des constructions concourant à l'exercice d'une activité agricole au sens de l'article L. 311-1 du code rural et la pêche maritime.
- La sous-destination « **exploitation forestière** » recouvre notamment les maisons forestières et les scieries.

HABITATION

- La sous-destination « **logement** » comprend les logements utilisés à titre de résidence principale, secondaire ou logement occasionnel. Cette sous-destination intègre, sans les distinguer, tous les statuts d'occupation : propriétaire, accédant, locataire, occupant à titre gratuit, et tous les logements quel que soit leur mode de financement. En effet, l'affectation des logements n'est pas nécessairement connue au

moment de la construction, elle peut varier entre différents logements d'un même bâtiment et évoluer au fil du temps. Le PLU n'est donc pas habilité à instaurer un contrôle aussi fin de l'affectation des logements.

Les seules différenciations réglementaires que peut faire un PLU entre des typologies de logements relèvent des dispositions législatives spécifiques notamment en matière de logements locatifs sociaux en application des articles L. 151-15 (programme de logements comportant une part de LLS sans droit de délaissement) ou du 1° de l'article L. 151-41 (programme de logements comportant une part de LLS avec droit de délaissement).

Cette sous-destination recouvre également :

- les « résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs » (par exemple les yourtes) ;
- les chambres d'hôtes au sens de l'article D324-13 du code du tourisme, c'est-à-dire limitées à cinq chambres pour une capacité maximale de 15 personnes ;
- les meublés de tourisme dès lors qu'ils ne proposent pas de prestations hôtelières au sens du b) du 4° de l'article 261-D du code général des impôts, c'est-à-dire au moins trois des prestations suivantes : petit déjeuner, nettoyage régulier des locaux, fourniture de linge de maison et réception, même non personnalisée, de la clientèle. Pour l'application de l'arrêté, les gîtes sont considérés comme des meublés de tourisme.
- La sous-destination « **hébergement** » recouvre les constructions principalement à vocation sociale, destinées à héberger un public spécifique: des étudiants (gestion CROUS), des foyers de travailleurs, EHPAD, des maisons de retraite, des résidences hôtelières à vocation sociale ...

Cette sous-destination recouvre également les hébergements assurant les mêmes fonctions et visant le même public, mais à vocation commerciale (notamment les résidences étudiantes avec service parahôtelier...). Ces structures peuvent proposer des hébergements en

logement ou en chambres collectives ou individuelles.

Elle recouvre enfin les centres d'hébergement d'urgence, des centres d'hébergement et de réinsertion sociale (CHRS) et les centres d'accueil des demandeurs d'asile (CADA).

COMMERCE ET ACTIVITÉS DE SERVICE

- La sous-destination « **artisanat et commerce de détail** » recouvre tous les commerces de détail, notamment les épiceries, les supermarchés, les hypermarchés, les points permanents de retrait par la clientèle, d'achats au détail commandés par voie télématique, ou organisés pour l'accès en automobile. Cette sous-destination inclut également l'artisanat avec une activité commerciale de vente de biens, tels que les boulangeries, les charcuteries, les poissonneries ainsi que l'artisanat avec une activité commerciale de vente de services : cordonnerie, salon de coiffure... L'activité artisanale peut se définir en application de l'article 19 de la loi n° 96-603 du 5 juillet 1996 modifié par l'article 45 de la loi n° 2015-990 du 6 août 2015.
- La sous-destination « **restauration** » recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe à une clientèle commerciale. Cette sous-destination n'inclut pas la restauration collective qui constitue une prestation proposée aux salariés ou usagers d'une entreprise, d'une administration ou d'un équipement.
- La sous-destination « **commerce de gros** » s'applique à toutes les constructions destinées à la vente entre professionnels (Ex : enseigne METRO, grossistes en rez-de-chaussée en ville...).
- La sous-destination « **activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle** » s'applique à toutes les constructions où s'exercent une profession libérale (avocat, architecte, médecin...) ainsi que d'une manière générale à toutes les constructions permettant l'accomplissement de prestations de service qu'elles soient fournies à des professionnels ou des particuliers. Cette sous-destination inclut les assurances, les banques, les agences immobilières, les agences destinées à la location de véhicules, de matériel, les « showrooms »... Les

magasins de téléphonie mobile entrent également dans cette catégorie. Il est en effet considéré que la vente de forfait téléphonique constitue l'activité principale des opérateurs (et non la vente de téléphone qui est accessoire). On y trouve également les salles de sport privées, les spa...

- La sous-destination « **hébergement hôtelier et touristique** » s'applique à tous les hôtels ainsi qu'à toutes les constructions démontables ou non destinées à délivrer des prestations hôtelières au sens du b) du 4° de l'article 261-D du code général des impôts, c'est-à-dire réunissant au moins trois des prestations suivantes : petit déjeuner, nettoyage régulier des locaux, fourniture de linge de maison et réception, même non personnalisée, de la clientèle. Cette sous-destination recouvre notamment l'ensemble des constructions à vocations touristiques :
 - les résidences de tourisme,
 - les villages résidentiels de tourisme ;
 - les villages et maisons familiales de vacances...

Cette sous-destination recouvre également les bâtiments nécessaires au fonctionnement des terrains de campings et, des parcs résidentiels de loisirs.

- La sous-destination « **cinéma** » s'applique à toute construction nécessitant d'obtenir une autorisation d'exploitation et l'homologation de la salle et de ses équipements de projection.

EQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS

- La sous-destination « **locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés** » recouvre toutes les constructions des porteurs d'une mission de service public, que l'accueil du public soit une fonction principale du bâtiment (mairie, préfecture...) ou annexe (ministère, service déconcentrés de l'État), ainsi qu'à l'ensemble des constructions permettant d'assurer des missions régaliennes de l'État (commissariat, gendarmerie, caserne de pompiers, établissements pénitentiaires...). Elle s'applique également aux bureaux des organismes publics ou privés, délégataires d'un service public

administratif (Ex : ACOSS, URSSAF...) ou d'un service public industriel et commercial (SNCF, RATP, régie de transports public, VNF...). Cette sous-destination recouvre également les maisons de services publics.

- La sous-destination « **locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés** » recouvre les équipements d'intérêt collectif nécessaires à certains services publics, tels que les fourrières automobiles, les dépôts de transports en communs, les stations d'épuration... Elle recouvre également les constructions permettant la production d'énergie reversée dans les réseaux publics de distribution et de transport d'énergie, et les locaux techniques nécessaires comme les transformateurs électriques, les constructions permettant la transformation d'énergie produites par des installations d'éoliennes ou de panneaux photovoltaïques.
- La sous-destination « **établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale** » recouvre l'ensemble des établissements d'enseignement (maternelle, primaire, collège, lycée, université, grandes écoles...), les établissements d'enseignement professionnels et techniques, les établissements d'enseignement et de formation pour adultes, les hôpitaux, les cliniques, les maisons de convalescence, les maisons de santé privées ou publics (art. L6323-3 du code de la santé publique) assurant le maintien de services médicaux dans les territoires sous-équipés (lutte contre les « déserts médicaux »). Les maisons de santé ne répondant pas à ces critères seront classées dans la sous-destination « Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle ».
- La sous-destination « **salles d'art et de spectacles** » recouvre les salles de concert, les théâtres, les opéras... Cette sous-destination n'inclut pas les stades qui peuvent occasionnellement accueillir des concerts ou spectacles mais dont la vocation principale est d'être un équipement sportif.
- La sous-destination « **équipements sportifs** » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination recouvre les stades dont la vocation est d'accueillir du public pour des événements sportifs privés (stade de football...) mais également les équipements sportifs ouverts au public en tant qu'usagers

comme les piscines municipales, les gymnases ...

- La sous-destination « **autres équipements recevant du public** » recouvre les autres équipements collectifs dont la fonction est l'accueil du public à titre temporaire, pour pratiquer un culte (églises, mosquées, temples ...), pour tenir des réunions publiques, organiser des activités de loisirs ou de fête (salles polyvalentes, maisons de quartier ...), assurer la permanence d'un parti politique, d'un syndicat, d'une association, pour accueillir des gens du voyage.

AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE

- La sous-destination « **industrie** » recouvre les constructions industrielles ou artisanales affiliées à l'industrie (construction automobile, construction aéronautique, ateliers métallurgique, maçonnerie, menuiserie, peinture...) Le caractère industriel d'une activité peut s'apprécier au regard de la nature des opérations de transformation ou de production qu'elle effectue et de l'importance des moyens techniques qu'elle met en œuvre pour les réaliser. L'activité artisanale peut se définir en application de l'article 19 de la loi n° 96-603 du 5 juillet 1996 modifié par l'article 45 de la loi n°2015-990 du 6 août 2015.
- La sous-destination « **entrepôt** » recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique. Cette sous-destination inclut notamment les locaux logistiques dédiés à la vente en ligne et les centres de données.
- La sous-destination « **bureau** » recouvre les constructions destinées au travail tertiaire, les sièges sociaux des entreprises privées et les différents établissements assurant des activités de gestion financière, administrative et commerciale.
- La sous-destination « **centre de congrès et d'exposition** » recouvre les constructions de grandes dimensions notamment les centres et les palais et parcs d'exposition, les parcs d'attraction, les zéniths...

11. Article 11 – Dispositions relatives à la mise en œuvre des projets urbains et à la maîtrise de l'urbanisation

Les emplacements réservés

Les emplacements réservés pour création ou extension de voies (y compris chemins piétons et pistes cyclables) et ouvrages publics, d'installations d'intérêt collectif et d'espaces verts (article L.151-41 du Code de l'Urbanisme), sont figurés aux documents graphiques et répertoriés par un numéro de référence. La liste des emplacements réservés, figurant en annexe, donne toutes les précisions sur la destination de chacune des réserves. Les réserves portées au plan sont soumises aux dispositions de l'article L.152-2 du Code de l'urbanisme.

- Toute construction y est interdite.
- Une construction à titre précaire peut exceptionnellement être réalisée conformément à l'article L.433-1 du Code de l'Urbanisme.
- Le propriétaire d'un terrain, bâti ou non, inscrit en emplacement réservé par un PLU peut :
 - conserver et jouir de son bien tant que la collectivité bénéficiaire n'aura pas l'intention de réaliser l'équipement prévu ;
 - mettre en demeure le bénéficiaire de l'emplacement réservé d'acquiescer son terrain.
- La collectivité ou le service public bénéficiaire dispose d'un délai d'un an à compter de la réception en mairie de la demande pour se prononcer.
- Le propriétaire d'un terrain dont une partie est comprise dans un terrain réservé et qui cède gratuitement cette partie au bénéficiaire de la réserve peut être autorisé à reporter sur la partie restante de son terrain un droit à construire correspondant à tout ou partie de celui affectant la superficie de terrain cédé.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Les périmètres des Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorisées figurent aux documents graphiques.

Le PLU d'Heuqueville comprend deux types d'OAP, entre l'OAP « opérationnelle » de la rue du Manoir et les OAP « paysagères » de Saint-Gilles, de la Jonc Marinière, de la ferme d'Epaville, de la Floride et de la rue de Briquemare.