

DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

1. Destinations et sous-destinations autorisées et interdites

Les destinations et sous-destinations autorisées et interdites en zone agricole sont indiquées à travers le tableau suivant. Leur contenu est détaillé par l'article 10 des Dispositions Générales du présent règlement.

Les destinations et sous-destinations autorisées sous condition devront respecter les règles définies au 2. *Interdictions et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités.*

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	ZONE A		
		Autorisation	Autorisation sous condition (2.)	Interdiction
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière			X
Habitation	Logement			X
	Hébergement			X
	Artisanat et commerce de détail		X	
Commerce et activités de service	Restauration			X
	Commerce de gros			X
	Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle			X
	Hébergement hôtelier et touristique			X
	Cinéma			X
	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			X
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			X
	Salles d'art et de spectacles			X
	Equipements sportifs			X
	Autres équipements recevant du public		X	
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire	Industrie		X	
	Entrepôt		X	
	Bureau		X	
	Centre de congrès et d'exposition			X

2. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

RÈGLES GÉNÉRALES

- Sont autorisées les constructions et installations liées et nécessaires à l'activité agricole ;
- Est autorisé le changement de destination des bâtiments existants, identifiés à travers le règlement graphique, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;
- Sont autorisées les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés sont autorisés, à condition qu'ils ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère des sites ;
- Les autres équipements recevant du public sont autorisés en zone A uniquement à condition que ceux-ci s'accompagnent d'aménagements légers, qu'ils soient d'une superficie maximum de 50m² de surface de plancher et qu'ils servent à la mise en valeur du littoral ;
- Les nouvelles constructions à destination d'artisanat et commerce de détails, d'industrie, d'entrepôt et de bureau sont interdites. Les constructions existantes et répondant à une ou plusieurs de ces destinations peuvent faire l'objet d'une extension, à condition que celle-ci n'entraîne pas une augmentation d'emprise au sol de plus de 30% par rapport à l'emprise initiale ;
- La réhabilitation des bâtiments existants sans changement de destination est autorisée en zone agricole ;

- Sont strictement interdits l'aménagement de terrains de camping, les carrières, les décharges, ainsi que les dépôts de toute nature.

Règles générales concernant le logement

- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes peuvent être autorisées si elles sont :
 - directement liées et nécessaires à l'activité agricole (et qu'elles se rattachent donc à la sous-destination « Exploitation agricole ») ;
 - implantées à proximité (100m maximum) des bâtiments principaux d'exploitation ;
 - destinées au logement de l'exploitant, de sa famille et de ses employés.
- L'extension de logements existants doit se faire de manière mesurée, dans la limite de 40m² de surface de plancher ;
- En cas de création d'un nouveau site d'exploitation, la réalisation d'un éventuel logement pour l'exploitant ne pourra être acceptée qu'après construction des bâtiments d'exploitation et sous les conditions énoncées ci-dessus ;
- Toute annexe rattachée à une construction principale non agricole ne pourra s'implanter à une distance supérieure à 40m mesurée depuis la limite la plus proche de la construction principale ;
- La superficie d'emprise au sol des annexes rattachées à une construction principale à vocation de logement est limitée à 40 m² d'annexe par unité foncière.

RÈGLES SPÉCIFIQUES A CERTAINS SECTEURS

- Pour les secteurs concernés par un risque naturel, sont interdites toutes formes de constructions nouvelles qui ne respecteraient ni les prescriptions présentées à l'Article 9 des Dispositions Générales du présent règlement, ni celles du PPRi du bassin versant de la Lézarde annexé au PLU (cf. Annexe 4).

CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

1. Volumétrie et implantation des constructions

PRINCIPES GÉNÉRAUX

Tout projet devra proposer un aménagement compatible avec les besoins d'accessibilité pour les services de secours.

L'IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ET PRIVÉES

RÈGLES GÉNÉRALES

- Les nouvelles constructions doivent s'implanter suivant un recul de 15 mètres minimum de part et d'autre de la route départementale 940 (RD 940).
- Les nouvelles constructions doivent s'implanter suivant un recul de 5 mètres minimum par rapport aux voies et emprises publiques.
- Les nouvelles constructions doivent s'implanter suivant un recul de :
 - 5 mètres minimum par rapport aux haies basses ;
 - 10 mètres minimum autour des talus et des alignements d'arbres de hauts jets identifiés sur le plan (cf. Plan n°2).

Ces règles s'appliquent à tous les lots issus d'une division de terrain.

CAS PARTICULIERS

- Des reculs autres que ceux définis aux paragraphes précédents peuvent être imposés aux débouchés des voies, aux carrefours et dans les courbes de manière à assurer la sécurité.
- Tout projet mené aux abords de la RD 940 devra respecter les règles de recul fixées à travers l'article 9 des Dispositions Générales du présent règlement.
- Les extensions de constructions existantes ne respectant pas les dispositions de cet article à la date d'approbation du PLU sont autorisées à condition qu'elles ne conduisent pas à une diminution du retrait existant.
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas soumis aux règles générales définies ci-dessus.
- Les annexes de type piscine doivent observer un recul minimum de 3m mesuré depuis la limite de l'emprise publique.

L'IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

RÈGLES GÉNÉRALES

- Toute implantation sur une limite séparative est interdite.
- Les nouvelles constructions doivent s'implanter suivant un recul par rapport aux limites séparatives de :
 - 10 mètres minimum pour les constructions à vocation agricole ;
 - 5 mètres minimum pour les constructions à vocation d'habitat.
- Les nouvelles constructions doivent s'implanter suivant un recul de :
 - 5 mètres minimum par rapport aux haies basses ;
 - 10 mètres minimum autour des talus et des alignements d'arbres de hauts jets identifiés sur le plan (cf. Plan n°2).
- Aucune construction ne pourra s'implanter à moins de 5 mètres d'une limite séparative partagée avec une zone naturelle.
- L'extension d'une construction existante répondant aux destinations « artisanat et commerce de détails », « industrie », « entrepôt » et « bureau » ne pourra s'implanter à moins de 5m d'une limite séparative.

Ces règles s'appliquent à tous les lots issus d'une division de terrain.

CAS PARTICULIERS

- Les extensions de constructions existantes ne respectant pas les dispositions de cet article à la date d'approbation du PLU sont autorisées en cas de surélévations ne modifiant pas la distance d'implantation par rapport aux limites séparatives, à condition qu'elles respectent les règles de hauteur des constructions définies

ci-après.

- L'extension d'une construction existante peut par ailleurs être autorisée si celle-ci permet de rendre conforme le bâtiment existant vis-à-vis des règles générales ou si cette extension respecte elle-même ces règles générales.
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas soumis aux règles générales définies ci-dessus.
- Les annexes de type piscine doivent observer un recul minimum de 3m mesuré depuis la limite séparative de propriété.

L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

RÈGLES GÉNÉRALES

- L'implantation des constructions devra respecter les normes en vigueur émanant du SDIS 76.
- Dans le cas d'une construction à vocation d'habitation, celle-ci devra s'implanter à une distance au moins égale à 8 mètres des autres constructions, de quelque nature que ce soit, implantées sur la même unité foncière.

Cette règle s'applique à tous les lots issus d'une division de terrain (hors annexe de moins de 20m² d'emprise au sol).

CAS PARTICULIERS

- Les modifications, transformations ou extensions de constructions existantes ne respectant pas les dispositions de cet article à la date d'approbation du PLU sont autorisées à condition qu'elles ne conduisent pas à une diminution du retrait existant.

EMPRISE AU SOL MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

RÈGLES GÉNÉRALES

- L'emprise au sol maximales des constructions agricoles n'est pas réglementée ;
- L'emprise au sol des constructions à vocation d'habitation (hors logement agricole) ne doit pas dépasser 25% de la superficie totale de l'unité foncière ;
- Les extensions sont autorisées dans la limite de 25% d'emprise au sol par rapport au bâtiment principal à compter de la date d'approbation du PLU.

Ces règles s'appliquent à tous les lots issus d'une division de terrain.

CAS PARTICULIERS

- Les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas soumis aux règles générales définies ci-dessus.

HAUTEURS DES CONSTRUCTIONS

RÈGLES GÉNÉRALES

- La hauteur des constructions principales mesurée à partir du terrain naturel ne peut excéder :
 - 12 mètres au faitage ou au sommet de l'acrotère pour les constructions à vocation agricole et celles répondant aux destinations « artisanat et commerce de détails », « industrie », « entrepôt » et « bureau » ;
 - 7 mètres au faitage ou au sommet de l'acrotère pour les constructions à vocation d'habitation.
- La hauteur mesurée à partir du terrain naturel pour les annexes rattachées à une construction principale à vocation d'habitation ne peut excéder 3,50 mètres à l'égout de toiture ou au sommet de l'acrotère.
- La hauteur mesurée à partir du terrain naturel pour les annexes rattachées à une construction principale répondant aux destinations « artisanat et commerce de détails », « industrie », « entrepôt » et « bureau » ne peut excéder 7 mètres au faitage ou au sommet de l'acrotère.

CAS PARTICULIERS

- Les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas soumis aux règles générales définies ci-dessus.

1. Volumétrie et implantation des constructions

PRINCIPES GÉNÉRAUX

Les constructions et les clôtures doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

Heuqueville est un village rural littoral dont le tissu bâti se compose d'un habitat traditionnel du Pays de Caux et d'un tissu pavillonnaire. Les nouvelles constructions devront s'intégrer dans ce contexte. Des projets pourront être refusés s'ils :

- Utilisent un style architectural n'étant pas celui du Pays de Caux,
- Proposent une modernité sans rappel des caractéristiques déclinées ci-après (hauteur, toiture, façade, clôture, etc.).

La réhabilitation ou la modification d'une construction ancienne doit permettre la conservation, l'amélioration et/ou la restitution de ses spécificités architecturales (volumes et percements notamment). Cependant un élément contemporain de qualité peut être intégré à la construction d'autant plus qu'il permette de répondre à des enjeux environnementaux et/ou énergétiques.

FAÇADES ET OUVERTURES

Principes généraux

- Les matériaux destinés à être recouverts (enduits, peinture) devront l'être sur l'intégralité de la façade (soubassement compris), à moins qu'ils soient, de par leur nature et leur mise en œuvre, d'une qualité suffisante pour rester apparents.
- Les teintes d'enduits devront être en adéquation avec les teintes traditionnelles du paysage du Pays de Caux et la pointe littorale: les gammes de couleurs se rapprochent du sable, grès, brique, silex, ...
- Le pétitionnaire devra suivre les recommandations (cf. Annexe 1 du présent règlement) en matière de gammes et de tons de couleur à employer en matière d'architecture et d'aspect extérieur des constructions.

GABARITS ET VOLUMES

RÈGLES

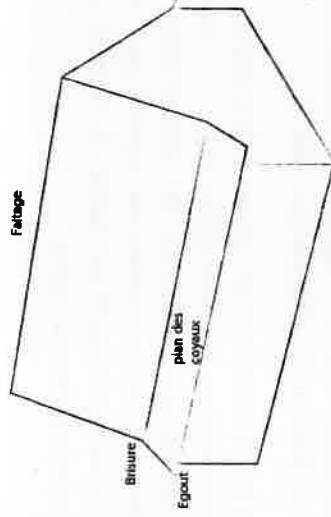
- Les garages en sous-sol sont interdits ;
- Dans les secteurs concernés par un risque de ruissellement des eaux pluviales, les constructions devront respecter les prescriptions présentées à l'Article 9 des Dispositions Générales du présent règlement, ainsi que celles du PPRI du bassin versant de la Lézarde annexé au PLU (cf. Annexe 4).

TOITURES ET COUVERTURES

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Pour les constructions à vocation d'habitation

- Les matériaux brillants et les couleurs vives sont interdites. Les tons ardoise et tuiles foncées, de même que le chaume sont exigés ;
- Les toitures doivent présenter un faîtage principal et deux pans principaux (hors extensions, annexes, vérandas et les lucarnes). Les pentes sont comprises entre 35° et 45° hors prolongement de coyaux.



- Les toitures terrasses sont limitées aux extensions dont l'emprise au sol n'est pas supérieure à 30m² d'emprise au sol. Elles devront être pensées en tant que façade de la construction et devront dans tous les cas ne pas laisser visibles depuis l'espace public les revêtements bitumeux et les équipements techniques non intégrés. Toute toiture terrasse devra être habillée d'un acrotère.
- Les couvertures doivent être d'aspect ardoise. Dans les cas de restauration ou d'extension, les nouvelles parties de toiture doivent reprendre le type de couverture existant ;
- Les châssis de toit doivent être axés à des éléments de façade, encastres dans la toiture et de dimensions plus hautes que larges ;

- Concernant les lucarnes (cf. *Définition des lucarnes*) :

- sont autorisés uniquement sur les constructions neuves : les lucarnes rampantes ou en chien couché, les lucarnes retroussées ou demoiselles, les lucarnes rentrantes ;
- sont autorisés, sur les constructions neuves comme sur le bâti déjà existant : les lucarnes à deux pans, à croupe ou à demi-croupe, pignon, ou encore pendantes ;
- sont interdites : les lucarnes à jouées galbées (sauf en cas de toiture en chaume), en trapèze ou rampantes à jouées biaises, en oeil-de-boeuf, en fronton ou encore les lucarnes à galbe.

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

- En cas d'aménagement ou d'extension de construction existante à la date d'approbation du PLU, la reprise des pentes et des matériaux existants est possible y compris lorsqu'ils sont différents de ceux réglementés précédemment ;
- Les capteurs solaires et appareils nécessitant une installation en toiture tels que pompes à chaleur, appareil de traitement d'air... sont autorisés dans la mesure où ils sont soit intégrés à la couverture, soit accompagnés de dispositif permettant de limiter leur impact visuel dans le paysage et l'environnement.
- Les panneaux photovoltaïques devront s'intégrer à la construction.
- Les éoliennes non soumises à autorisation au titre des ICPE sont interdites.

CLÔTURES

- Tous les matériaux destinés à être enduits ne devront pas rester à nu.

- Les clôtures qui, en bordure de rue, sont réalisées pour assurer la continuité du bâti, doivent être de même nature ou avoir un aspect compatible avec le bâtiment principal auquel elles se raccordent ;
- Les clôtures doivent être constituées soit :
 - d'un mur plein ;
 - d'un treillage sur poteaux doublé éventuellement d'une haie vive d'essences locales ;
 - d'un mur bahut d'une hauteur maximum de 90 cm et surmonté d'un dispositif à claire voie doublé d'une haie vive.

Limitation des percements de murs de clôture

Les murs doivent conserver un minimum de 20 mètres linéaires sans percements.

2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

ÉLÉMENTS DE PAYSAGE PROTÉGÉS

Les éléments bâtis (L.151-19 du Code de l'urbanisme) et les espaces paysagers & écologiques (L.151-23 du Code de l'urbanisme)

- Le pétitionnaire se reportera à l'article 5 des Dispositions Générales du présent règlement.

STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies

- publiques. Le stationnement nécessaire aux deux-roues doit également être prévu ;
- Les dimensions des places sont au minimum de 2,50m x 5m ;
- L'aménagement des places de stationnement, de même que leur accès, devra permettre une bonne infiltration des eaux pluviales ;
- L'aménagement des places doit se faire de préférence latéralement plutôt qu'en enfilade ;
- En cas de travaux sur des bâtiments existants ayant pour effet un changement de destination, il doit être aménagé des places de stationnement en fonction de la nouvelle destination et selon les normes minimales exigées ;
- Les normes de stationnement à respecter pour les véhicules motorisés sont les suivantes :

DESTINATIONS	NORMES DE STATIONNEMENT MINIMUM
Habitation	1 place de stationnement par tranche de 60 m ² de surface de plancher créée, avec un minimum de 2 places par logement
Commerces, bureaux et artisanat	1 place de stationnement par tranche de 50 m ² de surface de plancher
Industrie	1 place de stationnement pour 1 emploi
Hébergement et hébergement hôtelier et touristique	1 place de stationnement pour 2 lits
Restauration	1 place de stationnement par tranche de 10 m ² d'espace de restauration
Equipements d'intérêt collectif et services publics	La surface de stationnement à créer est estimée en fonction de l'importance, de la destination et des besoins du projet

EQUIPEMENTS, RÉSEAUX

Tout projet devra intégrer dans ses aménagements et les choix des dispositifs la présence des réseaux existants (voirie, réseaux secs et humides). Ils devront être conformes aux réglementations en vigueur et être reliés aux réseaux existants, sauf autorisation préalable.

1. Desserte par les voies publiques ou privées

PRINCIPES GÉNÉRAUX

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie. Sauf impossibilité technique liée au bâti existant, les voies nouvelles, publiques ou privées, se terminant en impasse et desservant plusieurs parcelles doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ACCÈS

RÈGLES GÉNÉRALES

- Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire conformément au Code Civil.

ACCÈS SUR LA VOIE PUBLIQUE

- Les accès sur les voies publiques doivent être adaptés à l'opération et aménagés en fonction de l'importance du trafic des dites voies, de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique ;
- Un accès peut être refusé s'il constitue une gêne ou un risque pour la circulation des piétons et des véhicules motorisés.

VOIRIE

Principes généraux

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Elles doivent notamment satisfaire aux règles minimales de desserte, de défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères, stationnement et déneigement, sauf impossibilité technique liée au bâti existant.

Les voies nouvelles, publiques ou privées, se terminant en impasse et desservant plusieurs parcelles doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

RÈGLES

- L'emprise totale des voies publiques ou privées à créer doit présenter une largeur minimale de 6 mètres ;
- La longueur cumulée des voies en impasse et des accès particuliers ne peut excéder 50 m.
- Les sentes et chemins piétonniers identifiés sur le document graphique au titre de l'article L.151-38 du Code de l'urbanisme doivent être préservés sur l'ensemble du linéaire reporté au plan. Ils ne sont pas destinés à la circulation automobile et ne peuvent être utilisés comme voie d'accès assurant l'accès à de futures constructions (hors constructions nécessaires à l'activité agricole et équipements publics).

2. Desserte par les réseaux

EAU POTABLE

- Toute construction principale doit obligatoirement être raccordée au réseau public.

EAUX USÉES

- En cas de construction nouvelle (hors annexes), celle-ci devra s'accompagner d'un raccordement à un système d'assainissement autonome ;
- L'évacuation des eaux usées dans le réseau d'eaux pluviales est interdite, et vice versa. La canalisation de branchement comprend deux parties isolées l'une par rapport à l'autre pour assurer la séparation des eaux pluviales et des eaux usées.

EAUX PLUVIALES

- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le milieu récepteur (fossés, cours d'eau, réseau...). La limitation de l'imperméabilisation des sols sera recherchée.
- Les futurs aménagements, mouvements de terre et débits d'eaux pluviales ne doivent pas créer de désordres d'inondations aux futures constructions, ni à leur sous-sol. De même, ils ne doivent pas constituer une aggravation des risques d'inondation en aval ou en amont par rapport à la situation préexistante.
- Toute création d'aire de stationnement collectif devra s'accompagner d'une gestion adaptée des eaux pluviales.
- Dans les secteurs non desservis en assainissement eaux pluviales, ou dont les collecteurs existants n'ont pas de capacités suffisantes, des mesures doivent être prises pour assurer la maîtrise des débits et l'écoulement des eaux pluviales de ruissellements des parcelles. Ces équipements ainsi que ceux nécessaires au libre écoulement sont à la charge du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- Les eaux pluviales doivent être collectées et traitées en priorité par infiltration ou raccordées au réseau public s'il existe, ou le cas échéant régulées vers un autre exutoire (fossé, caniveau, thalweg...) à condition de ne pas aggraver la concentration du flux ruisselé. La capacité locale d'infiltration du sol devra être examinée.
- Les cuves de récupération d'eau de pluie doivent être obligatoirement enterrées, sauf en cas de possibilité d'insertion dans le bâti ou de non visibilité depuis l'espace public.
- Le traitement qualitatif de l'effluent pluvial devra être adapté au risque de pollution généré par le projet et à la vulnérabilité du milieu récepteur.

