

## 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 AU 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 AU		
		Autorisation	Autorisation sous condition (2.)	Interdiction
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			X
	Exploitation forestière			X
Habitat	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		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X		
Equipements d'intérêt collectif et services publics	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

- Les destinations et sous-destinations autorisées sous condition peuvent être interdites selon les nuisances sonores, olfactives ou encore visuelles qu'elles peuvent générer dans un environnement résidentiel, mais également au regard des besoins en stationnement qu'elles engendrent ;
- Sont strictement interdits l'aménagement de terrains de camping, les carrières, les décharges, ainsi que les dépôts de toute nature.

## CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

### 1. Volumétrie et implantation des constructions

#### PRINCIPES GÉNÉRAUX

Le projet de construction devra préciser son parti d'aménagement vis-à-vis du voisinage pour la volumétrie, l'implantation des constructions. 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

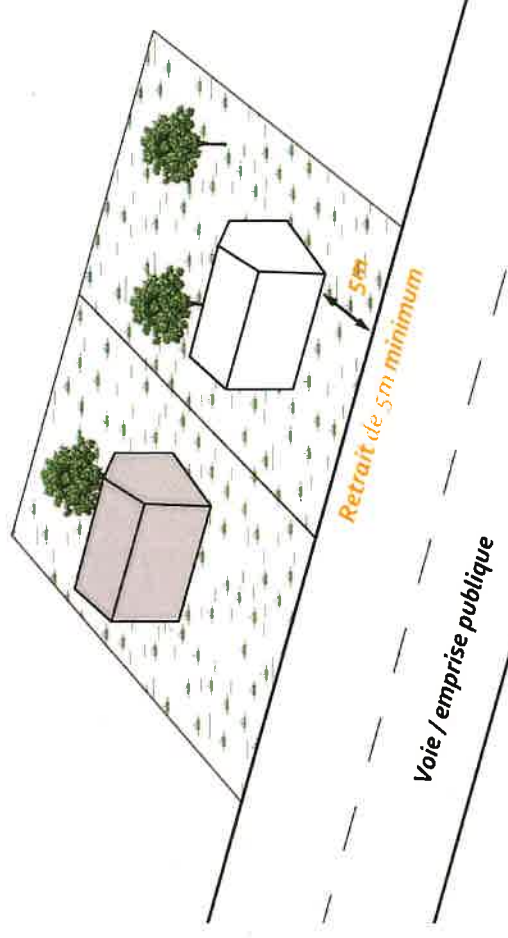
##### RÈGLES GÉNÉRALES

- Les nouvelles constructions peuvent s'implanter en limite de voie et emprise publique ou privée. En cas de recul de la construction principale, l'accès au terrain devra se faire via une entrée charretière.
- 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.
- Les annexes de type piscine doivent observer un recul minimum de 3m mesuré depuis la limite de l'emprise publique.

SCHÉMA ILLUSTRATIF



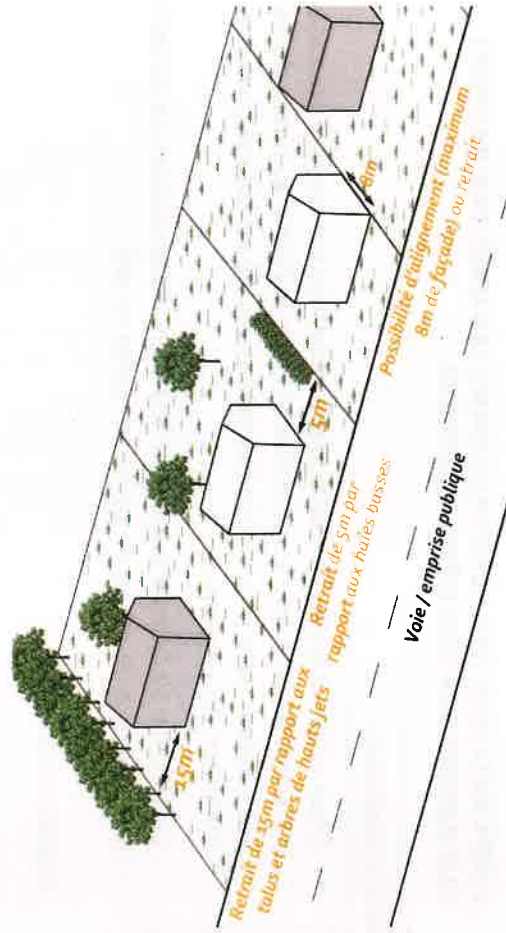
## L'IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

### RÈGLES GÉNÉRALES

- Les nouvelles constructions peuvent s'implanter en recul ou en limite séparative de propriété, auquel cas la façade donnant sur la limite ne peut être d'une longueur supérieure à 8 mètres.
- Les nouvelles constructions doivent s'implanter suivant un recul de :
  - 5 mètres minimum par rapport aux haies basses ;
  - 15 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 agricole ou naturelle.

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

### SCHEMA ILLUSTRATIF



### CAS PARTICULIERS

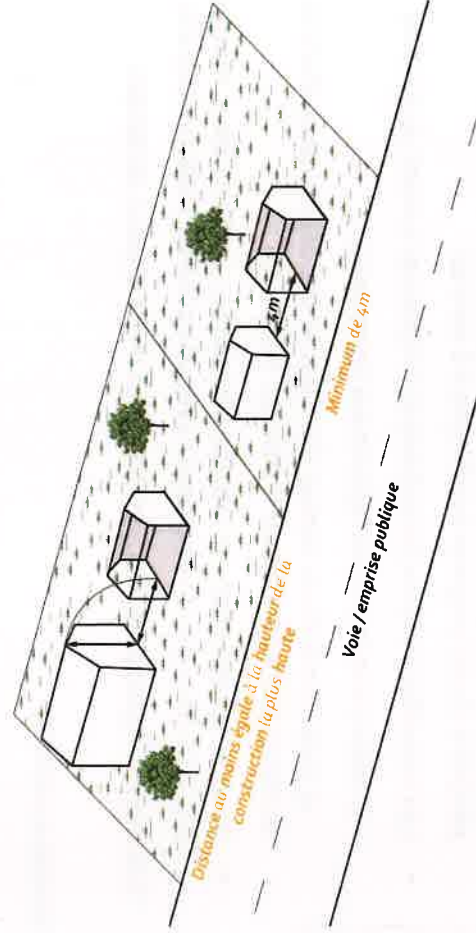
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas soumis aux règles générales définies ci-dessus.
- Les annexes de type piscine doivent observer un recul minimum de 3m mesuré depuis la limite séparative de propriété.

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

### RÈGLES GÉNÉRALES

- Deux constructions non contiguës implantées sur une même unité foncière, doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à la hauteur de la plus élevée (hauteur mesurée au faîte), avec un minimum de 4 mètres.  
Cette règle s'applique à tous les lots issus d'une division de terrain (hors annexe de moins de 20m<sup>2</sup> d'emprise au sol).

### SCHÉMA ILLUSTRATIF

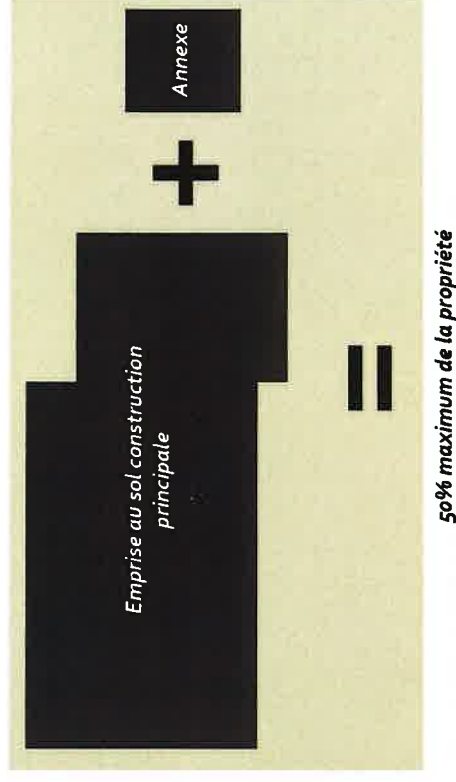


## EMPRISE AU SOL MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

### RÈGLES GÉNÉRALES

- Les règles énoncées ci-après s'appliquent à tous les lots issus d'une division de terrain.
- L'emprise au sol de l'ensemble des constructions réunies ne pourra excéder 50% de l'unité foncière ;

### SCHÉMA ILLUSTRATIF



### CAS PARTICULIERS

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

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

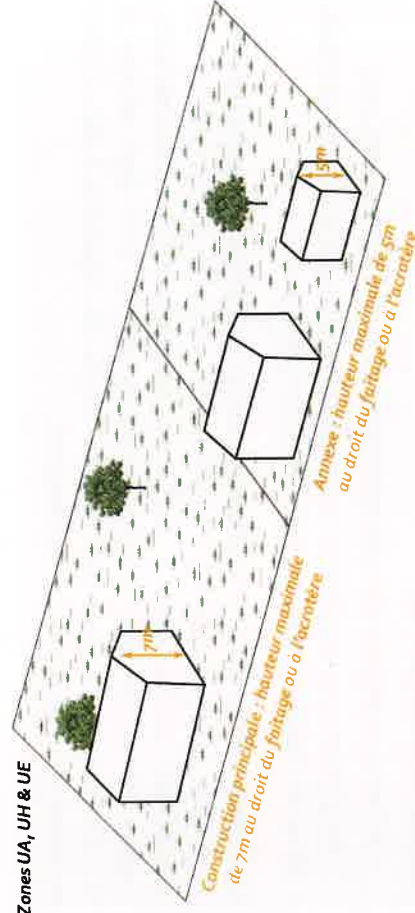
## HAUTEURS DES CONSTRUCTIONS

### RÈGLES GÉNÉRALES

- La hauteur des constructions principales mesurée à partir du terrain naturel ne peut excéder 7 mètres au faîteage ou au sommet de l'acrotère;
- La hauteur des annexes mesurée à partir du terrain naturel ne peut excéder 5 mètres au faîteage ou au sommet de l'acrotère.

### SCHÉMA ILLUSTRATIF

Zones UA, UH & UE



### CAS PARTICULIERS

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

## 2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### 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.

### 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*).

### FAÇADES ET OUVERTURES

#### Principes généraux

- Toutes les façades des bâtiments et annexes, visibles ou non depuis l'espace public, sont traitées en matériaux de bonne qualité et harmonisées entre elles.
- 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.
- La disposition des façades et des ouvertures doit être le résultat d'une pensée architecturale visant à conjuguer espaces fonctionnels et confort thermique.
- 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, ...

#### RÈGLES

- Les façades doivent s'inspirer de la couleur et des matériaux traditionnels du Pays de Caux (ocre, sable, brique, ...). 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.
- Les couleurs vives et criardes sont interdites. Il est toutefois possible de rehausser les façades de façon harmonieuse et par petites touches (encadrements des baies, éléments de détail, ...) par des couleurs vives pour souligner le parti architectural ;
- Les façades en briques, ou en autres matériaux de qualité, doivent être conservées. En cas de dégradations, elles devront être réparées avec les mêmes matériaux et devront faire l'objet d'un traitement



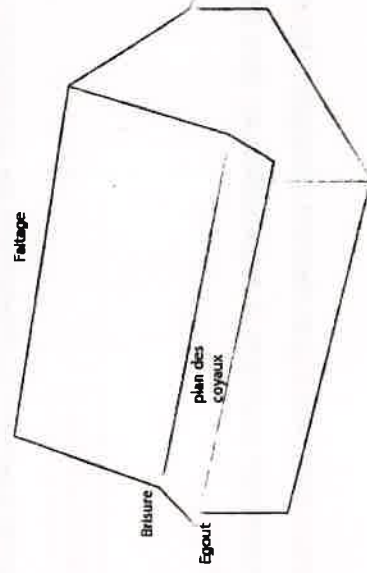
global de qualité visant à maintenir le caractère architectural de la construction ;

- Les menuiseries en façade doivent être plus hautes que larges ;
- La pose de volets roulants sur les ouvertures doit être intégrée à la maçonnerie. Leur utilisation est proscrite sur les façades visibles de la rue.

## TOITURES ET COUVERTURES

### DISPOSITIONS GÉNÉRALES

- Les couvertures en tôle ondulée, bac acier, papier goudronné, bardeaux ou produit bitumineux sont interdites, à l'exception des constructions d'une superficie inférieure ou égale à 15m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- 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 30m<sup>2</sup> 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. 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.
- Dans le 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, encastrés 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.
- 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.

## DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

- En cas d'aménagement ou d'extension de construction existante, la reprise des pentes et des matériaux existants est possible y compris lorsqu'ils sont différents de ceux règlementés précédemment.

## CLÔTURES

### Les clôtures en front de rue

- 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.
- C'est la nécessité d'assurer la continuité visuelle sur rue qui détermine la hauteur des clôtures. Dans tous les cas, celles-ci ne pourront être supérieures à 1,80 mètres de hauteur (hors mur de soutènement), mesurés depuis le terrain naturel ou le sommet du talus. Cette règle s'applique également en cas de clôture végétale ;
- Les clôtures doivent être constituées soit :
  - d'un mur plein, uniquement en cas d'alignement sur un mur en briques ou silex existant ;
  - d'un treillage sur poteaux, devant obligatoirement être accompagné

d'une haie vive ;

- d'un mur bahut d'une hauteur maximum de 90 cm et surmonté d'un dispositif à claire voie doublé d'une haie vive.

### Les clôtures en limites séparatives

- Les clôtures ne peuvent dépasser 2 mètres de hauteur (hors mur de soutènement) ;
- Les clôtures doivent être constituées soit :
  - d'une haie vive d'essences locales ;
  - d'un treillage sur poteaux ;
  - d'un mur bahut d'une hauteur maximum de 90 cm et surmonté d'un dispositif à claire éventuellement doublé d'une haie vive.
- Les clôtures pleines sont interdites en limite de l'espace agricole.

## 1. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

### ÉLÉMENTS DE PAYSAGE PROTÉGÉS

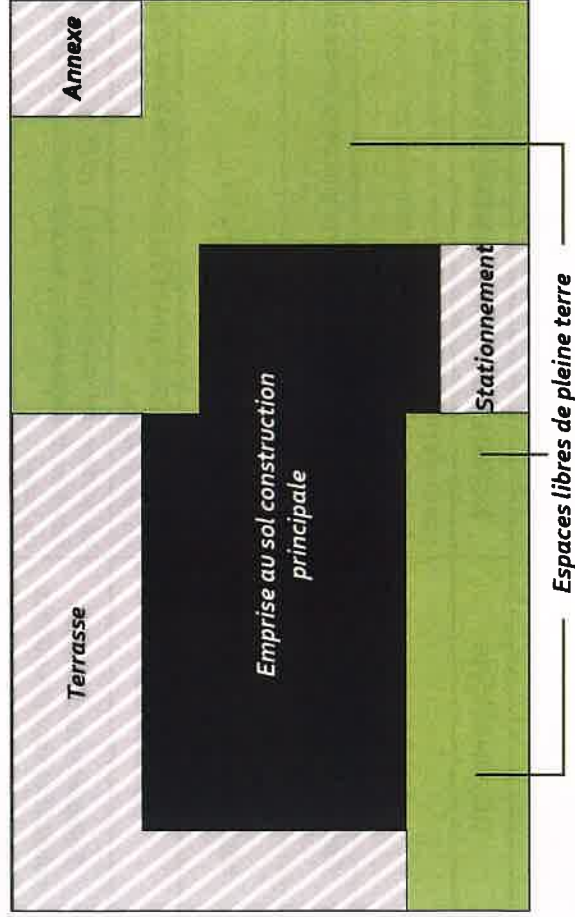
#### Les éléments bâtis (L.151-19 du Code de l'urbanisme) et les espaces paysagers & écologiques (L.151-23 du Code de l'urbanisme)

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

### ESPACES LIBRES DE PLEINE TERRE

- Les surfaces de pleine terre devront représenter au minimum 40% de l'unité foncière.

SCHÉMA ILLUSTRATIF



### 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 ;
- Dans le cas de logements collectifs, les stationnements à l'air libre doivent faire l'objet d'un traitement paysager différenciant les zones de circulation et les zones de stationnement. Le traitement du sol des aires de stationnement à l'air libre devra favoriser l'infiltration des eaux pluviales de ruissellement (sauf pour les zones de circulation) ;
- En cas de construction de logements en petit collectif, d'hébergement ou d'équipement public, la création d'un local à vélos est obligatoire ;
- 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 <sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> de surface de plancher
Hébergement et hébergement hôtelier et touristique	1 place de stationnement pour 2 lits
Restauration	1 place de stationnement par tranche de 10 m <sup>2</sup> 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 ;
- L'implantation des portails doit observer un retrait obligatoire de 5 mètres minimum par rapport à la limite de la voie.

##### 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 desdites 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, 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.

## 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 obligatoirement être raccordée au réseau d'assainissement collectif lorsque celui-ci est installé au droit de la parcelle bâtie. Dans le cas inverse, la construction 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.

- 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.
- Pour les opérations d'ensemble, la gestion interne des eaux pluviales du projet répondra à une approche globale et intégrée selon un schéma d'aménagement d'ensemble de la zone.
- Pour les opérations d'au moins trois lots et les aménagements d'une surface de plus de 1ha, la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales implique que, à défaut d'étude particulière :
  - Des ouvrages hydrauliques de rétention des eaux pluviales soient réalisés et dimensionnés pour recueillir efficacement tout événement pluviométrique de fréquence centennale.
  - La totalité de la surface de l'opération soit gérée.
  - Le débit de fuite de l'opération soit limité à 2L/s/ha.