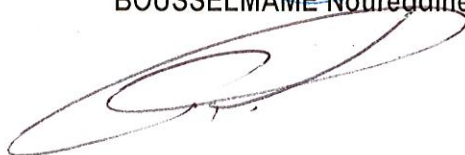


**Modification simplifiée n° 1
du Plan Local d'Urbanisme
des Saint-Vaast-la-Hougue**

Règlement écrit après

Dossier d'approbation

Modification simplifiée n°1 approuvée le 12 décembre 2024 par le Conseil Communautaire	
--	--





Commune de Saint-Vaast-la-Hougue

P.L.U.

Plan Local d'Urbanisme

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal qui l'a

Approuvé le 12 décembre 2024



N.I.S

André R. Neill.

4.1

Règlement écrit



Commune de Saint-Vaast-la-Hougue
Plan Local d'Urbanisme

REGLEMENT



SOMMAIRE

Titre I.....	5
DISPOSITIONS GENERALES.....	5
Chapitre 1 - CHAMP D'APPLICATION, PORTEE ET CONTENU DU REGLEMENT	7
I - Champ d'application territorial.....	7
II - Champ d'application matériel	7
III –Précisions particulières.....	7
Chapitre 2 – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES	7
I - les zones urbaines	8
II - les zones à urbaniser.....	8
III - les zones naturelles.....	8
IV - la zone agricole	8
Chapitre 3 – PRECISIONS QUANT AUX REGLES APPLICABLES A L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE COMMUNAL	8
Titre II	12
REGLES APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....	12
ZONE UA	14
ZONE UB.....	22
ZONE UBa.....	30
ZONE UC.....	38
ZONE UE.....	45
ZONES UX	52
ZONE UP	60
Titre III.....	65
REGLES APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	65
ZONE 1AUC.....	66
ZONE 2AUC.....	74
Titre IV.....	78
REGLES APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES et AGRICOLES	78
ZONES N	80
ZONE A	88
Titre V	95
ANNEXES	95
1-ESPACES BOISES CLASSES.....	96
2-EMPLACEMENTS RESERVES AUX VOIES ET OUVRAGES PUBLICS, INSTALLATIONS D'INTERET GENERAL ET AUX ESPACES VERTS	97
3.Etude d'urbanisme.....	98
« Les vérandas du Quai Vauban ».....	98
Titre VI.....	132
GLOSSAIRE.....	132



Commune de Saint-Vaast-la-Hougue
Plan Local d'Urbanisme

REGLEMENT

Sommaire



Dispositions générales

Titre I :

DISPOSITIONS GENERALES



Commune de Saint-Vaast-la-Hougue
Plan Local d'Urbanisme

REGLEMENT

Dispositions générales



Chapitre 1 - CHAMP D'APPLICATION, PORTEE ET CONTENU DU REGLEMENT

Ce règlement est établi en application des dispositions des articles L 123-1 à L 123-20 et des articles R 123-1 à R 123-25 du code de l'urbanisme.

I - Champ d'application territorial

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Saint-Vaast-la-Hougue.

II - Champ d'application matériel

Le règlement gère les dispositions d'urbanisme concernant les modalités d'occupation et d'affectation des sols. Il est opposable à toute opération, construction ou installation utilisant l'espace, quelle soit ou non assujettie à autorisation ou déclaration exigée par les dispositions du code de l'urbanisme ou toutes autres réglementations (code minier, code forestier, code rural, code de la construction et de l'habitation, code civil...)

III – Précisions particulières

- Conformément aux dispositions de l'article L 522-5 du code du patrimoine, les projets d'aménagement affectant le sous-sol des terrains sis dans les zones archéologiques sensibles sont présumés faire l'objet de prescriptions spécifiques préalablement à leur réalisation. Le Service Régional de l'Archéologie devra être immédiatement prévenu en cas de découverte fortuite au cours de travaux en dehors de ces zones, conformément à l'article L 531-14 du code précité. Toute destruction de site peut être sanctionnée par la législation relative aux crimes et délits contre les biens.

- En application de l'article L.531-14 du code du patrimoine toutes découvertes fortuites doivent être signalées au service Régional de l'Archéologie.

De plus l'article 1 du décret n°2004-490 du 5 juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive pris pour l'application de la loi n°2003-707 du 1^{er} avril 2003 modifiant la loi n°2001-44 du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive, précise : « Les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises qu'après accomplissement des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations ».

La protection des collections publiques contre les actes de malveillance (article 322.2 du Code Pénal) se résume comme suit : « Quiconque aura intentionnellement détruit des découvertes archéologiques faites au cours de fouilles ou fortuitement ou un terrain contenant des vestiges archéologiques sera puni des peines mentionnées à l'article 322 ».

Chapitre 2 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le présent règlement comprend :

- des règles générales applicables sur tout le territoire de la commune,
- des règles particulières applicables dans chaque zone précisant l'affectation et l'utilisation des sols.

Le présent règlement comprend :

- des règles générales applicables sur tout le territoire de la commune,
- des règles particulières applicables dans chaque zone précisant l'affectation et l'utilisation des sols.



Dispositions générales

I - les zones urbaines

- la zone UA : zone urbaine mixte dense du centre bourg
- la zone UB : zone urbaine mixte de densité moyenne en continuité du centre bourg
- la zone UBa : zone urbaine mixte habitats et commerces, de densité moyenne en continuité de la zone UB. Elle correspond à l'aménagement du Secteur dit Nord Carvallon accordé sous le régime du POS.
- la zone UC : zone urbaine mixte de densité faible
- les zones UE : zone urbaine à vocation dominante d'équipements publics et collectifs d'intérêt général (UE), de camping et de parc résidentiel de loisirs (UEc) et d'accueil des équipements sportifs UEs).
- les zones UX : zones urbaines à vocation d'activités industrielles, artisanales et commerciales (UXa) et majoritairement commerciales (UXc), et à dominante d'activités marines (UXm).
- la zone UP : zone urbaine à vocation d'activités portuaires.

II - les zones à urbaniser

- la zone 1AUC : zone d'urbanisation immédiate à vocation dominante mixte d'habitat, d'équipements, de commerces, de services, dans la continuité de la zone agglomérée ;
- la zone 2AUC : zone à urbaniser par voie de modification du PLU.

III - les zones naturelles

- la zone 2N : zone naturelle stricte.
- la zone NE : zone naturelle spécifique à la station d'épuration.
- la zone NP : zone naturelle spécifique portuaire.
- la zone NR : zone naturelle des espaces remarquables au sens de la Loi Littoral.
- la zone NS : zone naturelle spécifique de sports et de loisirs.
- la zone NA : zone naturelle spécifique accueillant une œuvre d'art.

IV - la zone agricole

La zone A : zone à vocation strictement agricole.

La zone 1A : zone de hameau

Chapitre 3 - PRECISIONS QUANT AUX REGLES APPLICABLES A L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE COMMUNAL

Affectation des sols

Pour chaque zone du plan, l'ensemble des activités, utilisations et occupations du sol non interdites ou soumises à conditions aux articles 1 et 2 du règlement de chaque zone sont autorisées.

Extensions mesurées

L'extension mesurée sera appréciée en fonction du volume du bâtiment préexistant, de sa composition architecturale, de celle de l'extension et de leur compatibilité. Il s'agit de bien conjuguer l'harmonie de l'ensemble et son insertion dans le paysage permettant également un mieux être de l'habitant.

Le caractère mesuré de l'extension sera analysé au regard de la vocation de la zone et de l'atteinte aux intérêts protégés dans celle-ci. On retiendra notamment :

- o l'effet de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution du plan et du projet d'aménagement et de développement durable en zone AU (à urbaniser),
- o l'extension mesurée sera appréciée en fonction du volume du bâtiment préexistant et de son insertion dans le paysage.



Dispositions générales

Réalisation d'ouvrages publics

Les ouvrages publics qui, par nature ne peuvent faire l'objet d'une planification ou qui, par leur faible importance, ne justifient pas la création d'un emplacement réservé et ne font pas l'objet d'une enquête publique sont concernés par cet article.

Sont également visés les équipements indispensables à la sécurité, ainsi que les locaux de soutien nécessaires à la gestion de ces équipements.

Les ouvrages publics remplissant l'ensemble des conditions ci-dessus énoncées peuvent être construits dans l'ensemble des zones du plan sans qu'il soit tenu compte des règles d'implantation et de densité.

Edifices vétustes ou détruits par sinistre et constructions à caractère exceptionnel

L'autorisation de restaurer pourra être accordée en non-conformité de tout ou partie des articles 5 à 13 du règlement de chaque zone si les 3 conditions suivantes sont remplies :

- l'état initial de l'édifice doit être tel qu'il présente encore l'aspect d'une construction utilisable
- le projet de restauration doit respecter l'architecture du bâtiment initial,
- le projet doit respecter les servitudes d'utilité publique grevant éventuellement la parcelle

Pour les constructions à caractère exceptionnel dont la nature serait telle que les dispositions du présent règlement s'avéreraient inadaptées (en particulier les édifices et installations techniques des services publics, tels que postes de transformation, réservoirs d'eau, station d'épuration, etc.) l'autorisation de construire pourra être délivrée nonobstant les règles du présent règlement. Il en est de même pour les constructions ou installations techniques indispensables aux services responsables de la gestion du domaine public maritime (phares, balises, etc.).

Changement de destination

En cas de changement de destination d'une construction, il est rappelé que le pétitionnaire doit effectuer une demande d'autorisation d'occupation du sol dans les mêmes conditions que s'il s'agissait d'une création.

Adaptations mineures

L'article L 123-1-9 CU, avant dernier alinéa, dispose que les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol ou la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Les haies existantes repérées au titre de l'article L 123-1-5 7° du CU

Les haies composées d'essences végétales et qui sont repérées sur les documents graphiques du présent dossier de PLU devront être maintenues.

L'arrachage, les coupes et abattages d'arbres constituant les haies repérées sont soumis à déclaration préalable, sauf dans certains cas :

- enlèvement d'arbres dangereux, de chablis et bois morts ;
- coupes entrant dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, pris après avis du centre régional de la propriété forestière.

Dans sa délibération n°2007/128 bis, le Conseil municipal a décidé de soumettre à déclaration les éléments de construction suivants :

- Ponts de l'ancienne voie de chemins de fer,
- Dignes,
- Puits en pierre,
- Calvaire,
- Lavoirs.



Dispositions générales

Les haies, d'essence locale, qui sont situées le long des voies de circulation automobile, chemins équestres, piétonniers et cyclables, seront maintenues dans la mesure du possible.

Préservation et développement de la diversité commerciale

En zone UA, la vocation commerciale existante en rez-de-chaussée devront être maintenus autour de la Place du Général de Gaulle, place de la République quai Vauban, quai Tourville, rue de Verrue, place Belle Isle.

C'est l'article L. 123-1-5-7 bis du code de l'urbanisme qui permet d'interdire le changement de destination des locaux commerciaux en habitat notamment.

Pour les constructions implantées Quai Vauban visées sur les documents graphiques :

Les vérandas sont autorisées sous réserve de respecter les conditions définies dans le document intitulé « Annexes du Règlement, 3. Etude d'urbanisme « Les vérandas du Quai Vauban » en annexes du présent règlement du dossier de PLU.

Les Espaces Proches du Rivage

Les Espaces Proches du Rivage (EPR) ont été délimités au titre de l'application de la Loi Littoral.

Ils couvrent tout ou partie des zonages urbains et naturels suivants :

- zones urbaines : UA, UB, UC, UEc, UXc, UXm et Up
- zones naturelles : 2N, NP, NR, NS, NA et A.

Dans les EPR reportés sur les documents graphiques du présent dossier de PLU, les règles suivantes s'appliquent :

En matière d'extension dans les zones urbaines (U) et les secteurs constructibles de la zone N :

Les annexes et les extensions des constructions nouvelles à condition que la surface de plancher de l'extension mesurée représente au maximum 30 % de la surface de plancher de la construction principale existante lui servant de base, à la date d'approbation du présent dossier de PLU.

Les constructions nouvelles, ainsi que les ouvrages et équipements publics et leurs extensions sous réserve de s'intégrer harmonieusement aux constructions environnantes et que cela ne crée pas de rupture d'échelle.

Permis de démolir

L'ordonnance n° 2005-1527 du 8 décembre 2005 et son décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007 qui a été pris pour son application prévoient que les permis de démolir ne sont plus obligatoires sur tout ou sur une partie de la commune sauf délibération du Conseil municipal.

Dans sa délibération n°2007/125 bis du 28 septembre 2007, le conseil municipal de Saint-Vaast-la-Hougue a décidé de soumettre les démolitions ayant lieu sur l'ensemble du territoire communal à permis de démolir.

Voiries départementales

- Conformément au code de la voirie routière et au Code général des collectivités territoriales, toute création d'accès au domaine public routier départemental sera soumise à l'obtention préalable d'une permission de voirie.

- Tout aménagement en lien avec le réseau routier départemental devra faire l'objet d'une concertation et d'un accord exprès du département.

Cheminements

Les chemins piétonniers, la digue du Trava Crochu et la Voie Verte ne sont pas assimilés à des voies.



Dispositions générales

Espaces boisés classés

Voir annexe du présent règlement

Effets des emplacements réservés

Voir annexe du présent règlement

Risques de remontées de nappe phréatique et les risques d'inondation par débordement de cours d'eau

Ces deux risques sont intégrés dans la définition des zonages réglementaires du PLU. Toutefois, ils ne sont pas reportés sur les documents graphiques mais dans les annexes du présent dossier de PLU.

Zone inondable par débordement de cours d'eau :

En zone d'aléa fort : (hauteur de submersion supérieure à 1m) : toutes les constructions nouvelles et extensions, les sous-sols et les exhaussements sont interdits

En zone d'aléa faible (hauteur de submersion inférieur à 1m) : En zone urbanisée, les constructions devront s'adapter à l'aléa : planchers hors d'eau avec une marge de sécurité, distance minimum par rapport au cours d'eau les clôtures ne feront pas d'entraves aux écoulements, l'emprise au sol sera limitée, les constructions seront implantées de manière à ne pas faire obstacle à l'écoulement. Les sous-sols et les exhaussements y sont interdits.

Zones soumise au risque de remontée de nappe

Pour les secteurs ou le risque de remontée de nappe est situé de 0 à 1m (inondation des réseaux et des sous-sol) : les sous-sols, l'assainissement autonome (sauf avis du SPANC) et l'infiltration des eaux pluviales dans le sol sont interdits

Pour les secteurs ou le risque de remontée de nappe est situé de 1 à 2.5m (inondation des sous-sols) : les sous-sols, l'assainissement autonome (sauf avis du SPANC) sont interdits



Titre II :

REGLES APPLICABLES AUX ZONES URBAINES



Commune de Saint-Vaast-la-Hougue
Plan Local d'Urbanisme

REGLEMENT

Zones urbaines

ZONE UA

CARACTERE

DE LA ZONE

Cette zone correspond à l'habitat ancien de Saint-Vaast-la-Hougue, regroupé dans la partie agglomérée autour du port.

Elle se caractérise par :

- un bâti ancien et une organisation dense,
- un bâti implanté généralement à l'alignement constituant des ensembles architecturaux cohérents et continus,
- un bâti implanté sur au moins une limite séparative.

La zone UA est incluse en totalité dans les Espaces Proches du Rivage.

DEVENIR

DE LA ZONE

La zone UA doit préserver ses fonctions de centre bourg et les formes architecturales et urbanistiques traditionnelles de la commune.

Les règles de la zone UA doivent permettre la réalisation de constructions à usages mixtes, denses et architecturalement respectueuses du passé historique de la commune.



Article UA 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- Les entrepôts.
- Les éoliennes.
- Les activités agricoles et les constructions à usage agricole.
- Les activités industrielles.
- Les activités artisanales incompatibles avec la proximité de l'habitat.
- Les activités de camping et implantation d'habitations légères de loisirs.
- Le stationnement isolé de caravanes et de bateaux sur terrain non bâti.
- L'ouverture et l'exploitation de carrière.
- Les affouillements et exhaussements de sol qui ne sont pas liés aux travaux d'aménagement ou de construction admis.
- Les affouillements et exhaussements de sol s'ils dépassent 100 m² de surface et 2 m de hauteur ou de profondeur.
- Les sous-sols.
- La construction de boxes et abris pour chevaux et autres équidés est interdite.

Dans les zones submersibles (zones situées jusqu'à 1 m au dessus de la côte de référence de 4.25m IGN 69 et en dessous) :

- les autorisations d'urbanisme pourront être refusées en fonction des dispositions de l'article R111-2 du CU.
- les remblais sont interdits.
- les sous-sols sont interdits.

Dans la bande des 100m autour de la digue et dans les zones situées à plus d'un mètre au dessous du niveau marin centennal, toutes constructions, extensions et annexes sont interdits, sauf celles autorisées à l'article UA 2.

Article UA 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont autorisés sous condition :

- Les activités artisanales lorsque les bâtiments nécessaires à leur exploitation sont compatibles avec la proximité de l'habitat humain et que toutes les dispositions nécessaires soient prises pour qu'elles n'entraînent pas de risques ou de nuisances supplémentaires.
- Les extensions des bâtiments et locaux dédiés aux activités du bâtiment et de la mécanique dans la limite de 50% de la surface de planchers existante à la date d'approbation du présent dossier de PLU, sous réserve qu'ils ne soient pas de nature à augmenter les éventuelles nuisances qu'ils généreraient.
- Les extensions des constructions principales sous réserve d'être mesurées : c'est-à-dire que leur surface de plancher ne pourra excéder 30 % de la surface de planchers de la construction principale.

Pour les constructions implantées Quai Vauban visées sur les documents graphiques : Voir disposition générale du présent règlement



Dans les Espaces Proches du Rivage

Les annexes et les extensions des constructions nouvelles à condition que la surface de plancher de l'extension mesurée représente au maximum 30 % de la surface de plancher de la construction principale existante lui servant de base, à la date d'approbation du présent dossier de PLU.

Les constructions nouvelles, ainsi que les ouvrages et équipements publics et leurs extensions sous réserve de s'intégrer harmonieusement aux constructions environnantes et que cela ne crée pas de rupture d'échelle.

Article UA 3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

○ Accès

Terrains enclavés :

Tout terrain enclavé ne disposant pas d'accès sur une voie publique ou privée est inconstructible, sauf si le propriétaire produit une servitude de passage suffisante.

Desserte :

- La réalisation d'un projet est subordonnée à la desserte du terrain par des voies dont les caractéristiques répondent à la destination et à l'importance du trafic généré par le projet.
- Les caractéristiques doivent permettre la circulation des engins de lutte contre l'incendie.
- Les caractéristiques doivent permettre la circulation des engins de collecte des déchets ménagers, ou, dans le cas d'une impossibilité technique, un espace de dépôt intégré d'un point de vue architectural et paysager devra être prévu à l'entrée du terrain.

○ Voirie

- Le respect des normes d'accessibilité des voiries admises est une obligation pour toute construction, aménagement ou installation même temporaire.
- Les voies en impasse devront être évitées au maximum ; toutefois dans le cas où il n'y aurait pas d'autre alternative pour desservir le terrain, ces impasses devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.
- L'autorisation sera refusée si le terrain n'est pas desservi par une voie publique ou privée répondant à la destination et à l'importance de l'immeuble à réaliser.
- L'accès aux voies publiques doit être entièrement sécurisé.

Article UA 4 : Dessertes par les réseaux

○ Généralités

- Le rejet des eaux pluviales est interdit dans le réseau des eaux usées ;
- Le rejet des eaux usées est interdit dans les fossés, réseaux d'eaux pluviales et cours d'eau ;
- La rétention des eaux pluviales à la parcelle est préconisée lorsque cela est possible ;
- La collecte des eaux pluviales de toiture, via une cuve enterrée ou aérienne, pour utiliser l'eau de pluie à des usages extérieurs au bâtiment (arrosage du jardin par exemple) est fortement préconisée ;

○ Alimentation en eau potable

- Le branchement est obligatoire.
- Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau potable doit être alimentée par branchement au réseau public de distribution. Les constructions qui ne peuvent être desservies en eau ne sont pas admises. Si la capacité du réseau est insuffisante, l'édification de la construction sera subordonnée au renforcement du réseau.

○ Assainissement

Eaux usées :



- Dans les zones d'assainissement collectif, le branchement sur le réseau d'assainissement est obligatoire pour toute nouvelle construction.
- Les effluents rejetés doivent être compatibles avec les capacités de la station d'épuration. Tout rejet artisanal devra faire l'objet d'un prétraitement conforme à la réglementation en vigueur.
- Tout rejet d'eaux autres que domestiques dans le réseau d'assainissement devra faire l'objet d'une autorisation préalable du gestionnaire dudit réseau, conformément à l'article L 1331-10 du code de la santé publique.

Eaux pluviales :

- Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales ; un dispositif visant à limiter les débits évacués pourra être exigé.
- En cas d'existence d'un réseau collecteur d'eaux pluviales, les aménagements réalisés sur le terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.
- En cas d'absence d'un réseau collecteur d'eaux pluviales, des aménagements d'hydrauliques douces (de type noues ou dépressions végétalisées) devront être favorisés.
- Des rétentions pourront être demandées en cas de besoin.

o Réseaux divers

Electricité :

Tout raccordement électrique basse tension ainsi que tout branchement à un réseau de chaleur doivent être réalisés en souterrain depuis le domaine public.

Télécommunications, télévision (câble), fibres :

- Tout raccordement d'une installation doit être réalisé en souterrain depuis le domaine public.
- Les ouvrages de télécommunications doivent être conformes aux documents officiels en vigueur aux Télécoms à la date de dépôt de permis de construire.
- Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunication en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'à un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée - publique.

Article UA 5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet

Article UA 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- Les constructions devront être implantées à l'alignement des voies ou de la ligne d'implantation dominante, c'est-à-dire dans la continuité de l'alignement des constructions implantées sur les parcelles limitrophes.
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général et les parties de bâtiments déjà existants faisant l'objet d'un changement de destination sans modification de volumes, ne sont pas soumis aux distances de reculement précitées.

Article UA 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Les constructions devront être implantées :
 - soit en limite séparative
 - soit à une distance minimale de 3 m.



Article UA 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sans objet

Article UA 9 : Emprise au sol des constructions

- L'emprise au sol des constructions principales nouvelles ne peut excéder 70 % de l'unité foncière.
- Cette règle ne s'applique pas dans les parcelles de moins de 100 m², où l'emprise au sol des constructions peut aller jusqu'à 100 % de l'emprise de la parcelle.

Article UA 10 : Hauteur maximale des constructions

- Les constructions nouvelles ne devront pas dépasser 12 mètres entre le niveau naturel du sol avant travaux et tout point du faitage.
- Dans le cas où il existe une construction en limite séparative sur un fond voisin, c'est sa hauteur qui sera appliquée aux constructions nouvelles.

Dans les Espaces Proches du Rivage :

- La hauteur des extensions autorisées ne devra pas dépasser la hauteur de la construction qui leur sert de base, excepté dans le cas des équipements et ouvrages nécessitant la proximité de l'eau.
- Pour les annexes, la hauteur maximale est de 4,00 m, entre le niveau naturel du sol avant travaux et le point le plus haut de la construction.
- Les constructions nouvelles ne doivent pas dépasser R+1+combles, sans que la cote du point culminant de la construction n'aille au-delà de 9 m de hauteur par rapport à la cote de terrain naturel, rattachée au NGF. Dans les zones submersibles, cette hauteur maximale sera considérée depuis la cote de référence 2100 de l'aléa submersion marine du PPRL applicable au projet.
- Les constructions existantes pourront être reconstruites dans leur hauteur d'origine.

Article UA 11 : Aspect extérieur

Généralités :

- En aucun cas, les constructions, installations et clôtures ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, 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.
- Le stationnement isolé ou non des caravanes, bateaux ou constructions légères et/ou mobiles devra être masqué depuis la rue.
- L'aménagement ou l'extension d'un bâtiment existant doit respecter son caractère général pour ce qui concerne notamment l'harmonie des volumes, l'échelle des percements et les associations de matériaux et de teintes.
- Les annexes des habitations, telles que garages, ateliers,..., doivent être composées en harmonie avec le bâtiment principal dans un souci de qualité, de tenue dans le temps et dans le respect du contexte urbain environnant.
- L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits (parpaings, etc) est strictement interdit.
- Les vides sanitaires sont autorisés.



- Les installations techniques liées à la régulation de la consommation d'énergie du bâtiment, tels les panneaux solaires, ou tous autres dispositifs conformes au développement durable (récupération des eaux de pluie par exemple) devront être disposées de façon à s'intégrer au mieux à l'architecture du bâti, que celle-ci soit d'inspiration traditionnelle ou d'expression contemporaine.
- Le recours aux matériaux sains et recyclables ou aux techniques innovantes découlant de la mise en œuvre d'une démarche environnementale est fortement encouragé.

Toitures

- L'aménagement des parties supérieures des constructions nouvelles à usage d'hébergement devra impérativement être prévu pour servir de refuge aux habitants de la construction concernée. Les dispositifs retenus devront être justifiés lors de toute demande d'autorisation de construire ou de déclaration.
- Les toitures seront à pans, couvertes d'ardoises, à l'exception des toitures des annexes et des extensions.
- Des couvertements de zinc ou en tuiles pourront être acceptées en fonction du contexte et de l'harmonie avec le bâti spécifique ou en fonction de l'architecture environnante.
- Les toitures en terrasse pourront être admises sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère de l'environnement bâti et qu'au moins un des alinéas suivants soit respecté :
 - constituer un élément architectural s'intégrant à un ensemble,
 - être accessibles au public et constituer un espace utile (type véranda ou terrasse aménagée),
 - être végétalisées (arbres ou plantes, sur l'intégralité de la couverture ou non).

Façades et pignons

- Les façades principales et latérales seront traitées avec le même soin. Les pignons sur voies publiques ou privées seront traités en façades principales (pas de murs aveugles sur les voies).
- Les maçonneries apparentes seront réalisées en moellons du pays en respectant la mise en œuvre traditionnelle (joints discrets exécutés au nu de la façade).
- Les matériaux non destinés par nature à demeurer apparents tels que parpaings, briques creuses, etc. doivent être recouverts d'un enduit dont la tonalité s'harmonise avec les constructions traditionnelles, en cohérence avec l'existant.

Clôture :

- Sont interdits :
 - Les panneaux de béton, pleins ou évidés,
 - Les panneaux de béton préfabriqués, pleins ou évidés,
 - Les murs de parpaings ou de briques creuses non revêtus d'un enduit,
 - Les grillages non cachés par une haie vive.
- Les clôtures doivent être traitées avec soin et en harmonie avec la construction principale édifée sur la parcelle et avec les clôtures avoisinantes.
- Elles pourront avoir des caractéristiques différentes de celles énoncées ci-après dans les opérations d'aménagement qui disposent d'un règlement particulier.
- Il est possible de dépasser les 2,00 m de hauteur maximale si la clôture justifie d'une bonne intégration dans la volumétrie générale de la rue et du paysage urbain environnant, ou correspond à une reconstruction à l'identique.
- Pour les clôtures sur rue et chemins piétonniers et cyclables :
 - la hauteur maximale est de 1,80 m si le matériau utilisé est la pierre,
 - la hauteur maximale est de 1,80 m, dont un muret de 1,00 m maximum de hauteur, dans les autres cas (parpaings, murets surmontés d'une grille...).
- L'emploi de matériaux à nu est interdit : l'enduit des surfaces nues sera réalisé dans une colorimétrie identique à celle de la rue et de l'environnement urbain dans lequel s'intégrera la clôture.
- Les piliers de portail d'entrée et de clôture ne peuvent pas dépasser 3,00 m sauf pour être en harmonie avec l'existant (cas des modifications ou réhabilitations).
- Les clôtures contribuant à façonner la rue, devront en outre être en accord et en harmonie avec celles des constructions riveraines, quand celles-ci présentent un intérêt qualitatif certain. Le pétitionnaire présentera un plan de clôture à l'appui de toute demande de permis de construire. Quand elles existent déjà, toute modification sera portée à la connaissance de la commune à travers la demande d'autorisation d'urbanisme.



Pour les constructions implantées Quai Vauban visées sur les documents graphiques :

Voir dispositions générales du présent règlement

Dans les zones submersibles :

Les clôtures pleines sont autorisées si elles sont munies de barbicanes (exemple de barbicanes ci-contre)



Article UA 12 : Obligations en matière de stationnement

Lors de toute opération nouvelle de construction ou de transformation de locaux, des aires de stationnement devront être réalisées en dehors des voies publiques. Les normes minimales et les caractéristiques de ces aires de stationnement sont définies dans le présent article.

En cas d'impossibilité technique ou économique, de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur pourra être soumis aux dispositions de l'article L 421-3 du Code de l'Urbanisme.

TRAITEMENT DES PLACES DE STATIONNEMENT :

Des revêtements perméables (dalle gazon, dalle gravier...) seront privilégiés.

SURFACE DE STATIONNEMENT :

- Pour toute réalisation nécessitant des aires de stationnement, les accès et circulations pour les personnes à mobilité réduite doivent obligatoirement être prévus et aménagés suivant la réglementation en vigueur.
- Pour les services, activités, bureaux, commerces, entrepôts et les équipements collectifs d'intérêt général : la surface réservée au stationnement devra correspondre aux besoins de l'activité et de la vocation du bâtiment construit.
- Pour les hôtels, résidences pour personnes âgées, centres de soins médicaux, centres de formation, centres d'hébergement : au minimum 1 place par lit.

Article UA 13 : Obligations en matière d'espaces libres, aires de jeux, de loisirs et plantations

- Les plantations existantes de qualité doivent être entretenues et maintenues, les plantations nouvelles utiliseront obligatoirement des essences locales.
- Les espaces publics doivent être paysagers et plantés préférentiellement d'essences locales.
- Les aires de stationnement pourront avantageusement s'intégrer à leur environnement par des aménagements paysagers (talus plantés, plantations d'accompagnement).

Article UA 14 : Le coefficient d'occupation du sol

Sans objet.



Commune de Saint-Vaast-la-Hougue
Plan Local d'Urbanisme

REGLEMENT

zone **UB**



ZONE UB

CARACTERE

DE LA ZONE

Cette zone correspond au secteur de Saint-Vaast-la-Hougue autour de la zone dense UA.

La zone UB se caractérise par :

- une densité du bâti moins importante que dans les zones UA,
- des implantations en retrait des voies,
- un tissu plus aéré avec des retraits des limites séparatives,
- des secteurs plus ou moins denses selon les typologies de constructions réalisées.

La zone UB est située en partie en zone submersible : dans la zone des 100 mètres autour de la digue, en dessous et à moins de 1 mètre du niveau marin centennal et à plus de 1 mètre du niveau marin centennal.

La zone UB est en partie concernée par la délimitation des espaces proches du rivage.

DEVENIR

DE LA ZONE

La zone UB doit préserver ses fonctions de quartier proche du centre bourg et les formes architecturales et urbanistiques traditionnelles et contemporaines de la commune

Les règles de la zone UB doivent permettre la réalisation de constructions à usages mixtes, denses et variés.



Article UB 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- Les entrepôts.
- Les activités agricoles et les constructions à usage agricole.
- Les activités industrielles.
- Les activités artisanales incompatibles avec la proximité de l'habitat.
- L'ouverture et l'exploitation de carrière.
- Les installations génératrices de bruits.
- Les affouillements et exhaussements de sol qui ne sont pas liés aux travaux d'aménagement ou de construction admises.
- Les sous-sols
- La construction de boxes et abris pour chevaux et autres équidés est interdite.

Dans les zones submersibles (zones situées jusqu'à 1 m au dessus de la côte de référence de 4.25m IGN 69 et en dessous) :

- les autorisations d'urbanisme pourront être refusées en fonction des dispositions de l'article R111-2 du CU.
- les remblais sont interdits.
- les sous-sols sont interdits.

Dans la bande des 100m autour de la digue et dans les zones situées à plus d'un mètre au dessous du niveau marin centennal, toutes constructions, extensions et annexes sont interdits, sauf celles autorisées en UB2

Article UB 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont autorisés sous condition

- Les activités artisanales lorsque les bâtiments nécessaires à leur exploitation sont compatibles avec la proximité de l'habitat humain et que toutes les dispositions nécessaires soient prises pour qu'elles n'entraînent pas de risques ou de nuisances supplémentaires.
- Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau, électricité, transports en commun...) pour lesquels les règles des articles 5 à 14 du règlement ne s'appliquent pas.

Dans les Espaces Proches du Rivage

Les annexes et les extensions des constructions nouvelles à condition que la surface de plancher de l'extension mesurée représente au maximum 30 % de la surface de plancher de la construction principale existante lui servant de base, à la date d'approbation du présent dossier de PLU.

Les constructions nouvelles, ainsi que les ouvrages et équipements publics et leurs extensions sous réserve de s'intégrer harmonieusement aux constructions environnantes et que cela ne crée pas de rupture d'échelle.



Article UB 3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

○ Accès

Terrains enclavés :

Tout terrain enclavé ne disposant pas d'accès sur une voie publique ou privée est inconstructible, sauf si le propriétaire produit une servitude de passage suffisante.

Desserte :

- La réalisation d'un projet est subordonnée à la desserte du terrain par des voies dont les caractéristiques répondent à la destination et à l'importance du trafic généré par le projet.
- Les caractéristiques doivent permettre la circulation des engins de lutte contre l'incendie.
- Les caractéristiques doivent permettre la circulation des engins de collecte des déchets ménagers, ou, dans le cas d'une impossibilité technique, un espace de dépôt intégré d'un point de vue architectural et paysager devra être prévu à l'entrée du terrain.

○ Voirie

- Le respect des normes d'accessibilité des voiries admises est une obligation pour toute construction, aménagement ou installation même temporaire.
- Les voies en impasse devront être évitées au maximum ; toutefois dans le cas où il n'y aurait pas d'autre alternative pour desservir le terrain, ces impasses devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.
- L'autorisation sera refusée si le terrain n'est pas desservi par une voie publique ou privée répondant à la destination et à l'importance de l'immeuble à réaliser.
- L'accès aux voies publiques doit être entièrement sécurisé.

Article UB 4 : Dessertes par les réseaux

○ Généralités

- Le rejet des eaux pluviales est interdit dans le réseau des eaux usées ;
- Le rejet des eaux usées est interdit dans les fossés, réseaux d'eaux pluviales et cours d'eau ;
- La rétention des eaux pluviales à la parcelle est préconisée lorsque cela est possible ;
- La collecte des eaux pluviales de toiture, via une cuve enterrée ou aérienne, pour utiliser l'eau de pluie à des usages extérieurs au bâtiment (arrosage du jardin, lavage de la voiture...) est fortement préconisée.
- Les abris de jardin qui ne dépassent pas 20 m² d'emprise au sol sont exemptés des règles définies dans cet article.

○ Alimentation en eau potable

- Le branchement est obligatoire.
- Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau potable doit être alimentée par branchement au réseau public de distribution. Les constructions qui ne peuvent être desservies en eau ne sont pas admises. Si la capacité du réseau est insuffisante, l'édification de la construction sera subordonnée au renforcement du réseau.

○ Assainissement

Eaux usées :

- Le branchement sur le réseau d'assainissement est obligatoire pour toute nouvelle construction.
- Les effluents rejetés doivent être compatibles avec les capacités de la station d'épuration. Tout rejet d'eaux autres que domestiques dans le réseau d'assainissement devra faire l'objet d'une autorisation préalable du gestionnaire dudit réseau, conformément à l'article L 1331-10 du code de la santé publique.

Eaux pluviales :

- Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales ; un dispositif visant à limiter les débits évacués pourra être exigé.



- En cas d'existence d'un réseau collecteur d'eaux pluviales, les aménagements réalisés sur le terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.
- En cas d'absence d'un réseau collecteur d'eaux pluviales, des aménagements d'hydrauliques douces (de type noues ou dépressions végétalisées) devront être favorisés.
- Des rétentions pourront être demandées en cas de besoin.

- o **Réseaux divers**

Electricité :

Tout raccordement électrique basse tension ainsi que tout branchement à un réseau de chaleur doivent être réalisés en souterrain depuis le domaine public.

Télécommunications, télévision (câble), fibres :

- Tout raccordement d'une installation doit être réalisé en souterrain depuis le domaine public.
- Les ouvrages de télécommunications doivent être conformes aux documents officiels en vigueur aux Télécoms à la date de dépôt de permis de construire.
- Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunication en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'à un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée - publique.

Article UB 5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet

Article UB 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions devront être implantées :

- soit à l'alignement,
- soit à une distance n'excédant pas 5 m par rapport à l'alignement des voies en fonction des implantations majoritaires des constructions édifiées sur les parcelles voisines.

Article UB 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Les constructions devront être implantées :

- soit en limite séparative
- soit à une distance minimale de 3 m.

Article UB 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sans objet.



Article UB 9 : Emprise au sol des constructions

En Espace Proche du Rivage

- L'emprise au sol des constructions principales nouvelles ne peut excéder 70 % de l'unité foncière.
- Cette règle ne s'applique pas dans les parcelles de moins de 100 m², où l'emprise au sol des constructions peut aller jusqu'à 100 % de l'emprise de la parcelle.

Article UB 10 : Hauteur maximale des constructions

- Les constructions nouvelles ne devront pas dépasser 12,00 mètres entre le niveau naturel du sol avant travaux et tout point du faîtage.

Dans les Espaces Proches du Rivage :

- La hauteur des extensions autorisées ne devra pas dépasser la hauteur de la construction qui leur sert de base, excepté dans le cas des équipements et ouvrages nécessitant la proximité de l'eau.
- Pour les annexes, la hauteur maximale est de 4,00 m, entre le niveau naturel du sol avant travaux et le point le plus haut de la construction.
- Les constructions nouvelles ne doivent pas dépasser R+combles, sans que la cote du point culminant de la construction n'aille au-delà de 8 m de hauteur par rapport à la cote de terrain naturel, rattachée au NGF. Dans les zones submersibles, cette hauteur maximale sera considérée depuis la cote de référence 2100 de l'aléa submersion marine du PPRL applicable au projet.
- Les constructions existantes pourront être reconstruites dans leur hauteur d'origine.

Article UB 11 : Aspect extérieur

Généralités :

- En aucun cas, les constructions, installations et clôtures ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, 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.
- Le stationnement isolé ou non des caravanes, bateaux ou constructions légères et/ou mobiles devra être masqué depuis la rue.
- L'aménagement ou l'extension d'un bâtiment existant doit respecter son caractère général pour ce qui concerne notamment l'harmonie des volumes, l'échelle des percements et les associations de matériaux et de teintes.
- Les annexes des habitations, telles que garages, ateliers,..., doivent être composées en harmonie avec le bâtiment principal dans un souci de qualité, de tenue dans le temps et dans le respect du contexte urbain environnant.
- L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits (parpaings, etc) est strictement interdit.
- Les vides sanitaires sont autorisés.
- Les installations techniques liées à la régulation de la consommation d'énergie du bâtiment, tels les panneaux solaires, ou tous autres dispositifs conformes au développement durable (récupération des eaux de pluie par exemple) devront être disposées de façon à s'intégrer au mieux à l'architecture du bâti, que celle-ci soit d'inspiration traditionnelle ou d'expression contemporaine.
- Le recours aux matériaux sains et recyclables ou aux techniques innovantes découlant de la mise en œuvre d'une démarche environnementale est fortement encouragé.

Toitures



- L'aménagement des parties supérieures des constructions nouvelles à usage d'hébergement devra impérativement être prévu pour servir de refuge aux habitants de la construction concernée. Les dispositifs retenus devront être justifiés lors de toute demande d'autorisation de construire ou de déclaration.

Toitures

- L'aménagement des parties supérieures des constructions nouvelles à usage d'hébergement devra impérativement être prévu pour servir de refuge aux habitants de la construction concernée. Les dispositifs retenus devront être justifiés lors de toute demande d'autorisation de construire ou de déclaration.

- Les toitures seront à pans, couvertes d'ardoises, à l'exception des toitures des annexes et des extensions.

- Des couvertements de zinc ou en tuiles pourront être acceptées en fonction du contexte et de l'harmonie avec le bâti spécifique ou en fonction de l'architecture environnante.

- Les toitures en terrasse pourront être admises sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère de l'environnement bâti et qu'au moins un des alinéas suivants soit respecté :

- constituer un élément architectural s'intégrant à un ensemble,
- être accessibles au public et constituer un espace utile (type véranda ou terrasse aménagée),
- être végétalisées (arbres ou plantes, sur l'intégralité de la couverture ou non).

Façades et pignons

- Les façades principales et latérales seront traitées avec le même soin. Les pignons sur voies publiques ou privées seront traités en façades principales (pas de murs aveugles sur les voies).

- Les maçonneries apparentes seront réalisées en moellons du pays en respectant la mise en œuvre traditionnelle (joints discrets exécutés au nu de la façade).

- Les matériaux non destinés par nature à demeurer apparents tels que parpaings, briques creuses, etc. doivent être recouverts d'un enduit dont la tonalité s'harmonise avec les constructions traditionnelles d'esprit balnéaire caractérisant le bourg de Saint-Vaast-la-Hougue.

Clôture :

- Sont interdits :

- Les panneaux de béton, pleins ou évidés,
- Les panneaux de béton préfabriqués, pleins ou évidés,
- Les murs de parpaings ou de briques creuses non revêtus d'un enduit,
- Les grillages non cachés par une haie vive.

- Les clôtures doivent être traitées avec soin et en harmonie avec la construction principale édifiée sur la parcelle et avec les clôtures avoisinantes.

- Elles pourront avoir des caractéristiques différentes de celles énoncées ci-après dans les opérations d'aménagement qui disposent d'un règlement particulier.

- Il est possible de dépasser les 2,00 m de hauteur maximale si la clôture justifie d'une bonne intégration dans la volumétrie générale de la rue et du paysage urbain environnant, ou correspond à une reconstruction à l'identique.

- Pour les clôtures sur rue et chemins piétonniers et cyclables :

- la hauteur maximale est de 1,80 m si le matériau utilisé est la pierre,
- la hauteur maximale est de 1,80 m, dont un muret de 1,00 m maximum de hauteur, dans les autres cas (parpaings, murets surmontés d'une grille...).

- L'emploi de matériaux à nu est interdit : l'enduit des surfaces nues sera réalisé dans une colorimétrie identique à celle de la rue et de l'environnement urbain dans lequel s'intégrera la clôture.

- Les piliers de portail d'entrée et de clôture ne peuvent pas dépasser 3,00 m sauf pour être en harmonie avec l'existant (cas des modifications ou réhabilitations).

- Les clôtures contribuant à façonner la rue, devront en outre être en accord et en harmonie avec celles des constructions riveraines, quand celles-ci présentent un intérêt qualitatif certain. Le pétitionnaire présentera un plan de clôture à l'appui de toute demande de permis de construire.

Quand elles existent déjà, toute modification sera portée à la connaissance de la commune à travers la demande d'autorisation de construire.



Dans les zones submersibles :

Les clôtures pleines sont autorisées si elles sont munies de barbacanes (exemple de barbacanes ci-dessous)



Article UB 12 : Obligations en matière de stationnement

Lors de toute opération nouvelle de construction ou de transformation de locaux, des aires de stationnement devront être réalisées en dehors des voies publiques. Les normes minimales et les caractéristiques de ces aires de stationnement sont définies dans le présent article.

En cas d'impossibilité technique ou économique, de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur pourra être soumis aux dispositions de l'article L 421-3 du Code de l'Urbanisme.

TRAITEMENT DES PLACES DE STATIONNEMENT :

Des revêtements perméables (dalle gazon, dalle gravier...) seront privilégiés.

SURFACE DE STATIONNEMENT :

- Pour toute réalisation nécessitant des aires de stationnement, les accès et circulations pour les personnes à mobilité réduite doivent obligatoirement être prévus et aménagés suivant la réglementation en vigueur.
- Pour les services, activités, bureaux, commerces, entrepôts et les équipements collectifs d'intérêt général : la surface réservée au stationnement devra correspondre aux besoins de l'activité et de la vocation du bâtiment construit.
- Pour les hôtels, résidences pour personnes âgées, centres de soins médicaux, centres de formation, centres d'hébergement : au maximum 1 place par lit.

Article UB 13 : Obligations en matière d'espaces libres, aires de jeux, de loisirs et plantations

- Les plantations existantes de qualité doivent être entretenues et maintenues, les plantations nouvelles utiliseront obligatoirement des essences locales.
- Les espaces publics doivent être paysagers et plantés préférentiellement d'essences locales.
- Les aires de stationnement pourront avantageusement s'intégrer à leur environnement par des aménagements paysagers (talus plantés, plantations d'accompagnement).

Article UB 14 : Le coefficient d'occupation du sol

Sans objet.



ZONE UBa

CARACTERE

DE LA ZONE

Cette zone correspond au secteur de Saint-Vaast-la-Hougue qui est dans la continuité de la zone UB, dite Nord Carvallon.

La zone UBa se caractérise par :

- Une mixité des vocations dominantes de l'occupation des sols : habitat et commerces,
- une densité du bâti moins importante que dans les zones UA,
- des implantations en retrait des voies,
- un tissu plus aéré avec des retraits des limites séparatives,
- des secteurs plus ou moins denses selon les typologies de constructions réalisées.

DEVENIR

DE LA ZONE

La zone UBa doit préserver ses fonctions de centre bourg et les formes architecturales et urbanistiques traditionnelles de la commune.

Les règles de la zone UBa doivent permettre la réalisation de constructions à usages mixtes, denses et variés.



Article UBa 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont Interdits :

- Les activités agricoles et constructions à usage agricole.
- Les activités incompatibles avec la proximité de l'habitat.
- Les activités de camping et implantation d'habitations légères de loisirs.
- Le stationnement isolé de caravanes et de bateaux sur terrain non bâti, hors activités de commercialisation de ces produits.
- L'ouverture et l'exploitation de carrière.
- Les affouillements et exhaussements de sol s'ils dépassent 100 m² de surface et 2 m de hauteur ou de profondeur.
- Les sous-sols.
- La construction de boxes et abris pour chevaux et autres équidés est interdite.

Dans la bande des 100m autour de la digue et dans les zones situées à plus d'un mètre au dessous du niveau marin centennal, toutes constructions, extensions, annexes et changements de destination sont interdits, sauf celles autorisées en UBa2

Article UBa 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont autorisés sous condition :

- Les activités artisanales lorsque les bâtiments nécessaires à leur exploitation sont compatibles avec la proximité de l'habitat humain et que toutes les dispositions nécessaires soient prises pour qu'elles n'entraînent pas de risques ou de nuisances supplémentaires.
- Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau, électricité, transports en commun...) pour lesquels les règles des articles 5 à 14 du règlement ne s'appliquent pas.

Dans les Espaces Proches du Rivage:

Les annexes et les extensions des constructions nouvelles à condition que la surface de plancher de l'extension mesurée représente au maximum 30 % de la surface de plancher de la construction principale existante lui servant de base, à la date d'approbation du présent dossier de PLU.

Les constructions nouvelles, ainsi que les ouvrages et équipements publics et leurs extensions sous réserve de s'intégrer harmonieusement aux constructions environnantes et que cela ne crée pas de rupture d'échelle.



Article UBa 3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

○ Accès

Terrains enclavés :

Tout terrain enclavé ne disposant pas d'accès sur une voie publique ou privée est inconstructible, sauf si le propriétaire produit une servitude de passage suffisante.

Desserte :

- La réalisation d'un projet est subordonnée à la desserte du terrain par des voies dont les caractéristiques répondent à la destination et à l'importance du trafic généré par le projet.
- Les caractéristiques doivent permettre la circulation des engins de lutte contre l'incendie.
- Les caractéristiques doivent permettre la circulation des engins de collecte des déchets ménagers, ou, dans le cas d'une impossibilité technique, un espace de dépôt intégré d'un point de vue architectural et paysager devra être prévu à l'entrée du terrain.

○ Voirie

- Le respect des normes d'accessibilité des voiries admises est une obligation pour toute construction, aménagement ou installation même temporaire.
- Les voies en impasse devront être évitées au maximum ; toutefois dans le cas où il n'y aurait pas d'autre alternative pour desservir le terrain, ces impasses devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.
- L'autorisation sera refusée si le terrain n'est pas desservi par une voie publique ou privée répondant à la destination et à l'importance de l'immeuble à réaliser.
- L'accès aux voies publiques doit être entièrement sécurisé.

Article UBa 4 : Dessertes par les réseaux

○ Généralités

- Le rejet des eaux pluviales est interdit dans le réseau des eaux usées ;
- Le rejet des eaux usées est interdit dans les fossés, réseaux d'eaux pluviales et cours d'eau ;
- La rétention des eaux pluviales à la parcelle est préconisée lorsque cela est possible ;
- La collecte des eaux pluviales de toiture, via une cuve enterrée ou aérienne, pour utiliser l'eau de pluie à des usages extérieurs au bâtiment (arrosage du jardin, lavage de la voiture...) est fortement préconisée.

○ Alimentation en eau potable

- Le branchement est obligatoire.
- Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau potable doit être alimentée par branchement au réseau public de distribution. Les constructions qui ne peuvent être desservies en eau ne sont pas admises. Si la capacité du réseau est insuffisante, l'édification de la construction sera subordonnée au renforcement du réseau.

○ Assainissement

Eaux usées :

- Le branchement sur le réseau d'assainissement est obligatoire pour toute nouvelle construction.
- Les effluents rejetés doivent être compatibles avec les capacités de la station d'épuration. Tout rejet d'eaux autres que domestiques dans le réseau d'assainissement devra faire l'objet d'une autorisation préalable du gestionnaire dudit réseau, conformément à l'article L 1331-10 du code de la santé publique.

Eaux pluviales :

- Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales ; un dispositif visant à limiter les débits évacués pourra être exigé.



- En cas d'existence d'un réseau collecteur d'eaux pluviales, les aménagements réalisés sur le terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.
- En cas d'absence d'un réseau collecteur d'eaux pluviales, des aménagements d'hydrauliques douces (de type noues ou dépressions végétalisées) devront être favorisés.
- Des rétentions pourront être demandées en cas de besoin.

- o **Réseaux divers**

Electricité :

Tout raccordement électrique basse tension ainsi que tout branchement à un réseau de chaleur doivent être réalisés en souterrain depuis le domaine public.

Télécommunications, télévision (câble), fibres :

- Tout raccordement d'une installation doit être réalisé en souterrain depuis le domaine public.
- Les ouvrages de télécommunications doivent être conformes aux documents officiels en vigueur aux Télécoms à la date de dépôt de permis de construire.
- Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunication en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'à un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée - publique.

Article UBa 5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet

Article UBa 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions devront être implantées :

- soit à l'alignement des voies
- soit en retrait maximale de 5 m de l'alignement des voies.

Article UBa 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions devront être implantées :

- soit en limite séparative,
- soit en retrait d'au moins 3 mètres.

Article UBa 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sans Objet

Article UBa 9 : Emprise au sol des constructions

En Espace Proche du Rivage

-L'emprise au sol des constructions principales nouvelles ne peut excéder 70 % de l'unité foncière.



- Cette règle ne s'applique pas dans les parcelles de moins de 100 m², où l'emprise au sol des constructions peut aller jusqu'à 100 % de l'emprise de la parcelle.

Article UBa 10 : Hauteur maximale des constructions

- Les constructions à usage de commerces et d'activités ne devront pas dépasser 10,00 mètres entre le niveau naturel du sol avant travaux et tout point du faîtage.
- les constructions à usage de logement ne devront pas dépasser 12,00 mètres entre le niveau naturel du sol avant travaux et tout point du faîtage.

- Au-dessus de cette limite, seuls peuvent être édifiés des ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souches de cheminée, garde-corps, murs-pignons, les trappes de désenfumage, les verrières et les ouvertures de toit assurant un éclairage des espaces couverts.

Dans les zones submersibles :

L'aménagement des parties supérieures des constructions devra impérativement être prévu pour servir de refuge aux habitants de la construction concernée. Les dispositifs retenus devront être justifiés lors de toute demande d'autorisation de construire ou de déclaration.

Dans les Espaces Proches du Rivage :

- La hauteur des extensions autorisées ne devra pas dépasser la hauteur de la construction qui leur sert de base, excepté dans le cas des équipements et ouvrages nécessitant la proximité de l'eau.
- Pour les annexes, la hauteur maximale est de 4,00 m, entre le niveau naturel du sol avant travaux et le point le plus haut de la construction.
- Les constructions nouvelles ne doivent pas dépasser R+1+combles, sans que la cote du point culminant de la construction n'aille au-delà de 10 m de hauteur par rapport à la cote de terrain naturel, rattachée au NGF. Dans les zones submersibles, cette hauteur maximale sera considérée depuis la cote de référence 2100 de l'aléa submersion marine du PPRL applicable au projet.
- Les constructions existantes pourront être reconstruites dans leur hauteur d'origine.

Article UBa 11 : Aspect extérieur

Généralités :

- En aucun cas, les constructions, installations et clôtures ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, 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.
- Le stationnement isolé ou non des caravanes, bateaux ou constructions légères et/ou mobiles devra être masqué depuis la rue.
- L'aménagement ou l'extension d'un bâtiment existant doit respecter son caractère général pour ce qui concerne notamment l'harmonie des volumes, l'échelle des percements et les associations de matériaux et de teintes.
- Les annexes des habitations, telles que garages, ateliers,..., doivent être composées en harmonie avec le bâtiment principal dans un souci de qualité, de tenue dans le temps et dans le respect du contexte urbain environnant.
- L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits (parpaings, etc) est strictement interdit.
- Les installations techniques liées à la régulation de la consommation d'énergie du bâtiment, tels les panneaux solaires, ou tous autres dispositifs conformes au développement durable (récupération des eaux de pluie par exemple) devront être disposées de façon à s'intégrer au mieux à l'architecture du bâti, que celle-ci soit d'inspiration traditionnelle ou d'expression contemporaine.
- Le recours aux matériaux sains et recyclables ou aux techniques innovantes découlant de la mise en œuvre d'une démarche environnementale est fortement encouragé.
- Le stockage aérien des eaux pluviales et potables devra être masqué.
- Les vides sanitaires sont autorisés.

Toitures



- L'aménagement des parties supérieures des constructions nouvelles à usage d'hébergement devra impérativement être prévu pour servir de refuge aux habitants de la construction concernée. Les dispositifs retenus devront être justifiés lors de toute demande d'autorisation de construire ou de déclaration.
- Les toitures en terrasse sont admises sous réserve qu'au moins un des alinéas suivants soit respecté :
 - constituer un élément architectural s'intégrant à un ensemble,
 - être accessibles au public et constituer un espace utile (type véranda ou terrasse aménagée),
 - être végétalisées (arbres ou plantes, sur l'intégralité de la couverture ou non).

Façades et pignons

- Les façades principales et latérales seront traitées avec le même soin. Les pignons sur voies publiques ou privées seront traités en façades principales (pas de murs aveugles sur les voies).
- Les maçonneries apparentes seront réalisées en moellons du pays en respectant la mise en œuvre traditionnelle (joints discrets exécutés au nu de la façade).
- Les matériaux non destinés par nature à demeurer apparents tels que parpaings, briques creuses, etc. doivent être recouverts d'un enduit dont la tonalité s'harmonise avec les constructions traditionnelles d'esprit balnéaire caractérisant le bourg de Saint-Vaast-la-Hougue.

Clôture :

- Sont interdits :
 - Les panneaux de béton, pleins ou évidés,
 - Les panneaux de béton préfabriqués, pleins ou évidés,
 - Les murs de parpaings ou de briques creuses non revêtus d'un enduit,
 - Les grillages non cachés par une haie vive.
- Les clôtures doivent être traitées avec soin et en harmonie avec la construction principale édifée sur la parcelle et avec les clôtures avoisinantes.
- Elles pourront avoir des caractéristiques différentes de celles énoncées ci-après dans les opérations d'aménagement qui disposent d'un règlement particulier.
- Il est possible de dépasser les 2,00 m de hauteur maximale si la clôture justifie d'une bonne intégration dans la volumétrie générale de la rue et du paysage urbain environnant, ou correspond à une reconstruction à l'identique.
- Pour les clôtures sur rue et chemins piétonniers et cyclables :
 - la hauteur maximale est de 1,80 m si le matériau utilisé est la pierre,
 - la hauteur maximale est de 1,80 m, dont un muret de 1,00 m maximum de hauteur, dans les autres cas (parpaings, murets surmontés d'une grille...).
- L'emploi de matériaux à nu est interdit : l'enduit des surfaces nues sera réalisé dans une colorimétrie identique à celle de la rue et de l'environnement urbain dans lequel s'intégrera la clôture.
- Les piliers de portail d'entrée et de clôture ne peuvent pas dépasser 3,00 m sauf pour être en harmonie avec l'existant (cas des modifications ou réhabilitations).
- Les clôtures contribuant à façonner la rue, devront en outre être en accord et en harmonie avec celles des constructions riveraines, quand celles-ci présentent un intérêt qualitatif certain. Le pétitionnaire présentera un plan de clôture à l'appui de toute demande de permis de construire.

Quand elles existent déjà, toute modification sera portée à la connaissance de la commune à travers la demande d'autorisation de construire.

Dans les zones submersibles :

Les clôtures pleines sont interdites

Article UBa 12 : Obligations en matière de stationnement

Lors de toute opération nouvelle de construction ou de transformation de locaux, des aires de stationnement devront être réalisées en dehors des voies publiques. Les normes minimales et les caractéristiques de ces aires de stationnement sont définies dans le présent article.



En cas d'impossibilité technique ou économique, de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur pourra être soumis aux dispositions de l'article L 421-3 du Code de l'Urbanisme.

TRAITEMENT DES PLACES DE STATIONNEMENT :

Des revêtements perméables (dalle gazon, dalle gravier...) seront privilégiés.

SURFACE DE STATIONNEMENT :

- Pour toute réalisation nécessitant des aires de stationnement, les accès et circulations pour les personnes à mobilité réduite doivent obligatoirement être prévus et aménagés suivant la réglementation en vigueur.
- Pour les services, activités, bureaux, commerces, entrepôts et les équipements collectifs d'intérêt général : la surface réservée au stationnement devra correspondre aux besoins de l'activité et de la vocation du bâtiment construit.
- Pour les hôtels, résidences pour personnes âgées, centres de soins médicaux, centres de formation, centres d'hébergement : au maximum 1 place par lit.

Article UBa 13 : Obligations en matière d'espaces libres, aires de jeux, de loisirs et plantations

- Les plantations existantes de qualité doivent être entretenues et maintenues, les plantations nouvelles utiliseront obligatoirement des essences locales.
- Les espaces publics doivent être paysagers et plantés préférentiellement d'essences locales.
- Les aires de stationnement pourront avantageusement s'intégrer à leur environnement par des aménagements paysagers (talus plantés, plantations d'accompagnement).

Article UBa 14 : Le coefficient d'occupation du sol

Sans objet.



Commune de Saint-Vaast-la-Hougue
Plan Local d'Urbanisme

REGLEMENT

zone **UBa**



ZONE UC

CARACTERE DE LA ZONE

Cette zone correspond au secteur de Saint-Vaast-la-Hougue autour de la zone dense UB.

La zone UC se caractérise par :

- une densité du bâti moins importante que dans les zones UB
- des implantations en retrait des voies,
- un tissu plus aéré avec des retraits des limites séparatives,
- des secteurs plus ou moins denses selon les typologies de constructions réalisées.

La zone UC est en partie concernée par la délimitation des Espaces Proches du Rivage.

DEVENIR DE LA ZONE

La zone UC doit permettre l'implantation de constructions aux formes, typologies et vocations variées.



Article UC 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- Les entrepôts.
- Les activités agricoles et les constructions à usage agricole.
- Les activités industrielles.
- Les activités artisanales incompatibles avec la proximité de l'habitat.
- L'ouverture et l'exploitation de carrière.
- Les installations génératrices de bruits.
- Les affouillements et exhaussements de sol qui ne sont pas liés aux travaux d'aménagement ou de construction admises.
- Les sous-sols.
- La construction de boxes et abris pour chevaux et autres équidés est interdite.

Dans la bande des 100m autour de la digue et dans les zones situées à plus d'un mètre au dessous du niveau marin centennal, toutes constructions, extensions, annexes et changements de destination sont interdits, sauf celles autorisées en UC2

Article UC 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- Les activités artisanales lorsque les bâtiments nécessaires à leur exploitation sont compatibles avec la proximité de l'habitat humain et que toutes les dispositions nécessaires soient prises pour qu'elles n'entraînent pas de risques ou de nuisances supplémentaires.
- Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau, électricité, transports en commun...) pour lesquels les règles des articles 5 à 14 du règlement ne s'appliquent pas.

Dans les Espaces Proches du Rivage

Les annexes et les extensions des constructions nouvelles à condition que la surface de plancher de l'extension mesurée représente au maximum 30 % de la surface de plancher de la construction principale existante lui servant de base, à la date d'approbation du présent dossier de PLU.

Les constructions nouvelles, ainsi que les ouvrages et équipements publics et leurs extensions sous réserve de s'intégrer harmonieusement aux constructions environnantes et que cela ne crée pas de rupture d'échelle.



Article UC 3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

○ Accès

Terrains enclavés :

Tout terrain enclavé ne disposant pas d'accès sur une voie publique ou privée est inconstructible, sauf si le propriétaire produit une servitude de passage suffisante.

Desserte :

- La réalisation d'un projet est subordonnée à la desserte du terrain par des voies dont les caractéristiques répondent à la destination et à l'importance du trafic généré par le projet.
- Les caractéristiques doivent permettre la circulation des engins de lutte contre l'incendie.
- Les caractéristiques doivent permettre la circulation des engins de collecte des déchets ménagers, ou, dans le cas d'une impossibilité technique, un espace de dépôt intégré d'un point de vue architectural et paysager devra être prévu à l'entrée du terrain.

○ Voirie

- Le respect des normes d'accessibilité des voiries admises est une obligation pour toute construction, aménagement ou installation même temporaire.
- Les voies en impasse devront être évitées au maximum ; toutefois dans le cas où il n'y aurait pas d'autre alternative pour desservir le terrain, ces impasses devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.
- L'autorisation sera refusée si le terrain n'est pas desservi par une voie publique ou privée répondant à la destination et à l'importance de l'immeuble à réaliser.
- L'accès aux voies publiques doit être entièrement sécurisé.

Article UC 4 : Dessertes par les réseaux

○ Généralités

- Le rejet des eaux pluviales est interdit dans le réseau des eaux usées ;
- Le rejet des eaux usées est interdit dans les fossés, réseaux d'eaux pluviales et cours d'eau ;
- La rétention des eaux pluviales à la parcelle est préconisée lorsque cela est possible ;
- La collecte des eaux pluviales de toiture, via une cuve enterrée ou aérienne, pour utiliser l'eau de pluie à des usages extérieurs au bâtiment (arrosage du jardin, lavage de la voiture...) est fortement préconisée.

○ Alimentation en eau potable

- Le branchement est obligatoire.
- Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau potable doit être alimentée par branchement au réseau public de distribution. Les constructions qui ne peuvent être desservies en eau ne sont pas admises. Si la capacité du réseau est insuffisante, l'édification de la construction sera subordonnée au renforcement du réseau.

○ Assainissement

Eaux usées :

- Dans les zones d'assainissement collectif, le branchement sur le réseau d'assainissement est obligatoire pour toute nouvelle construction.
- Les effluents rejetés doivent être compatibles avec les capacités de la station d'épuration. Tout rejet d'eaux autres que domestiques dans le réseau d'assainissement devra faire l'objet d'une autorisation préalable du gestionnaire dudit réseau, conformément à l'article L 1331-10 du code de la santé publique.

Eaux pluviales :

- Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales ; un dispositif visant à limiter les débits évacués pourra être exigé.



- En cas d'existence d'un réseau collecteur d'eaux pluviales, les aménagements réalisés sur le terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.
- En cas d'absence d'un réseau collecteur d'eaux pluviales, des aménagements d'hydrauliques douces (de type noues ou dépressions végétalisées) devront être favorisés.
- Des rétentions pourront être demandées en cas de besoin.

o **Réseaux divers**

Electricité :

Tout raccordement électrique basse tension ainsi que tout branchement à un réseau de chaleur doivent être réalisés en souterrain depuis le domaine public.

Télécommunications, télévision (câble), fibres :

- Tout raccordement d'une installation doit être réalisé en souterrain depuis le domaine public.
- Les ouvrages de télécommunications doivent être conformes aux documents officiels en vigueur aux Télécoms à la date de dépôt de permis de construire.
- Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunication en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'à un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée - publique.

Article UC 5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet

Article UC 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- Les constructions devront être implantées
 - soit à l'alignement,
 - soit à une distance n'excédant pas 5 m par rapport à l'alignement des voies en fonctions des implantations des constructions édifiées sur les parcelles voisines.
- Toutefois, des implantations différentes pourront être acceptées si les nouvelles façades sont implantées dans la continuité des façades situées sur des fonds parcellaires limitrophes.

Article UC 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Les constructions devront être implantées :
 - soit en limite séparative
 - soit à une distance minimale de 3 m.

Article UC 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sans objet



Article UC 9 : Emprise au sol des constructions

En Espace Proche du Rivage

- L'emprise au sol des constructions principales nouvelles ne peut excéder 50 % de l'unité foncière.
- Cette règle ne s'applique pas dans les parcelles de moins de 100 m², où l'emprise au sol des constructions peut aller jusqu'à 100 % de l'emprise de la parcelle.

Article UC 10 : Hauteur maximale des constructions

- Les constructions nouvelles ne devront pas dépasser 12,00 mètres entre le niveau naturel du sol avant travaux et tout point du faîtage.

Dans les Espaces Proches du Rivage :

- La hauteur des extensions autorisées ne devra pas dépasser la hauteur de la construction qui leur sert de base, excepté dans le cas des équipements et ouvrages nécessitant la proximité de l'eau.
- Pour les annexes, la hauteur maximale est de 4,00 m, entre le niveau naturel du sol avant travaux et le point le plus haut de la construction.
- Les constructions nouvelles ne doivent pas dépasser R+combles, sans que la cote du point culminant de la construction n'aille au-delà de 8 m de terrain naturel, rattachée au NGF. Dans les zones submersibles, cette hauteur maximale sera considérée depuis la cote de référence 2100 de l'aléa submersion marine du PPRL applicable au projet.
- Les constructions existantes pourront être reconstruites dans leur hauteur d'origine.

Article UC 11 : Aspect extérieur

Généralités :

- En aucun cas, les constructions, installations et clôtures ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, 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.
- Le stationnement isolé ou non des caravanes, bateaux ou constructions légères et/ou mobiles devra être masqué depuis la rue.
- L'aménagement ou l'extension d'un bâtiment existant doit respecter son caractère général pour ce qui concerne notamment l'harmonie des volumes, l'échelle des percements et les associations de matériaux et de teintes.
- Les annexes des habitations, telles que garages, ateliers,..., doivent être composées en harmonie avec le bâtiment principal dans un souci de qualité, de tenue dans le temps et dans le respect du contexte urbain environnant.
- L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits (parpaings, etc) est strictement interdit.
- Les installations techniques liées à la régulation de la consommation d'énergie du bâtiment, tels les panneaux solaires, ou tous autres dispositifs conformes au développement durable (récupération des eaux de pluie par exemple) devront être disposées de façon à s'intégrer au mieux à l'architecture du bâti, que celle-ci soit d'inspiration traditionnelle ou d'expression contemporaine.



- Le recours aux matériaux sains et recyclables ou aux techniques innovantes découlant de la mise en œuvre d'une démarche environnementale est fortement encouragé.
- Les vides sanitaires sont autorisés.

Toitures

- L'aménagement des parties supérieures des constructions nouvelles à usage d'hébergement devra impérativement être prévu pour servir de refuge aux habitants de la construction concernée. Les dispositifs retenus devront être justifiés lors de toute demande d'autorisation de construire ou de déclaration.
- Les toitures seront à pans, couvertes d'ardoises, à l'exception des toitures des annexes et des extensions.
- Des couvertements de zinc ou en tuiles pourront être acceptées en fonction du contexte et de l'harmonie avec le bâti spécifique ou en fonction de l'architecture environnante.
- Les toitures en terrasse pourront être admises sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère de l'environnement bâti et qu'au moins un des alinéas suivants soit respecté :
 - constituer un élément architectural s'intégrant à un ensemble,
 - être accessibles au public et constituer un espace utile (type véranda ou terrasse aménagée),
 - être végétalisées (arbres ou plantes, sur l'intégralité de la couverture ou non).

Façades et pignons

- Les façades principales et latérales seront traitées avec le même soin. Les pignons sur voies publiques ou privées seront traités en façades principales (pas de murs aveugles sur les voies).
- Les maçonneries apparentes seront réalisées en moellons du pays en respectant la mise en œuvre traditionnelle (joints discrets exécutés au nu de la façade).
- Les matériaux non destinés par nature à demeurer apparents tels que parpaings, briques creuses, etc. doivent être recouverts d'un enduit dont la tonalité s'harmonise avec les constructions traditionnelles d'esprit balnéaire caractérisant le bourg de Saint-Vaast-la-Hougue.

Clôture :

- Sont interdits :
 - Les panneaux de béton, pleins ou évidés,
 - Les panneaux de béton préfabriqués, pleins ou évidés,
 - Les murs de parpaings ou de briques creuses non revêtus d'un enduit,
 - Les grillages non cachés par une haie vive.
- Les clôtures doivent être traitées avec soin et en harmonie avec la construction principale édifée sur la parcelle et avec les clôtures avoisinantes.
- Elles pourront avoir des caractéristiques différentes de celles énoncées ci-après dans les opérations d'aménagement qui disposent d'un règlement particulier.
- Il est possible de dépasser les 2,00 m de hauteur maximale si la clôture justifie d'une bonne intégration dans la volumétrie générale de la rue et du paysage urbain environnant, ou correspond à une reconstruction à l'identique.
- Pour les clôtures sur rue et chemins piétonniers et cyclables :
 - la hauteur maximale est de 1,80 m si le matériau utilisé est la pierre,
 - la hauteur maximale est de 1,80 m, dont un muret de 1,00 m maximum de hauteur, dans les autres cas (parpaings, murets surmontés d'une grille...).
- L'emploi de matériaux à nu est interdit : l'enduit des surfaces nues sera réalisé dans une colorimétrie identique à celle de la rue et de l'environnement urbain dans lequel s'intégrera la clôture.
- Les piliers de portail d'entrée et de clôture ne peuvent pas dépasser 3,00 m sauf pour être en harmonie avec l'existant (cas des modifications ou réhabilitations).
- Les clôtures contribuant à façonner la rue, devront en outre être en accord et en harmonie avec celles des constructions riveraines, quand celles-ci présentent un intérêt qualitatif certain. Le pétitionnaire présentera un plan de clôture à l'appui de toute demande de permis de construire.

Quand elles existent déjà, toute modification sera portée à la connaissance de la commune à travers la demande d'autorisation de construire.



Dans les zones submersibles :

Les clôtures pleines sont autorisées si elles sont munies de barbicanes (exemple de barbicanes ci-dessous)



Article UC 12 : Obligations en matière de stationnement

Lors de toute opération nouvelle de construction ou de transformation de locaux, des aires de stationnement devront être réalisées en dehors des voies publiques. Les normes minimales et les caractéristiques de ces aires de stationnement sont définies dans le présent article.

En cas d'impossibilité technique ou économique, de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur pourra être soumis aux dispositions de l'article L 421-3 du Code de l'Urbanisme.

TRAITEMENT DES PLACES DE STATIONNEMENT :

Des revêtements perméables (dalle gazon, dalle gravier...) seront privilégiés.

SURFACE DE STATIONNEMENT :

- Pour toute réalisation nécessitant des aires de stationnement, les accès et circulations pour les personnes à mobilité réduite doivent obligatoirement être prévus et aménagés suivant la réglementation en vigueur.
- Pour les services, activités, bureaux, commerces, entrepôts et les équipements collectifs d'intérêt général : la surface réservée au stationnement devra correspondre aux besoins de l'activité et de la vocation du bâtiment construit.
- Pour les hôtels, résidences pour personnes âgées, centres de soins médicaux, centres de formation, centres d'hébergement : au maximum 1 place par lit.

Article UC 13 : Obligations en matière d'espaces libres, aires de jeux, de loisirs et plantations

- Les plantations existantes de qualité doivent être entretenues et maintenues, les plantations nouvelles utiliseront obligatoirement des essences locales.
- Les espaces publics doivent être paysagers et plantés préférentiellement d'essences locales.
- Les aires de stationnement pourront avantageusement s'intégrer à leur environnement par des aménagements paysagers (talus plantés, plantations d'accompagnement).

Article UC 14 : Le coefficient d'occupation du sol

Sans objet.



ZONE UE

CARACTERE

DE LA ZONE

Cette zone correspond au secteur de Saint-Vaast-la-Hougue qui regroupe l'ensemble des équipements collectifs et publics d'intérêt général, comme le collège, les terrains de sports, les écoles...

La zone UE est en partie concernée par la délimitation des espaces proches du rivage.

DEVENIR

DE LA ZONE

La zone UE n'est pas totalement occupée : elle doit permettre de répondre aux besoins des populations nouvelles.

La zone UE comprend :

- la zone UE qui accueille les équipements collectifs et publics d'intérêt général dans un ensemble de terrains publics,
- la zone UEc qui ne concerne que le camping municipal de la Gallouette,
- la zone UEs qui ne concerne que les équipements publics et collectifs sportifs.



Article UE 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Dans les zones UE, UEc et UEs :

- Les entrepôts.
- Les activités agricoles et les constructions à usage agricole.
- Les activités industrielles.
- Les activités artisanales incompatibles avec la proximité de l'habitat.
- L'ouverture et l'exploitation de carrière.
- Les installations génératrices de bruits.
- Les affouillements et exhaussements de sol qui ne sont pas liés aux travaux d'aménagement ou de construction admises.
- Les sous-sols.

Dans les zones submersibles (zones situées jusqu'à 1 m au dessus de la côte de référence de 4.25m IGN 69 et en dessous) :

- les autorisations d'urbanisme pourront être refusées en fonction des dispositions de l'article R111-2 du CU.
- les remblais sont interdits.
- les sous-sols sont interdits.

Dans la bande des 100m autour de la digue et dans les zones situées à plus d'un mètre au dessous du niveau marin centennal, toutes constructions, extensions, annexes et changements de destination sont interdits, sauf celles indiquées à l'article UE2

Article UE 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Dans les zones UE, UEc et UEs :

- Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient destinées à l'hébergement des personnes dont la présence permanente ou saisonnière est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage des locaux sont autorisées.
- La reconstruction d'aspect et de surface de plancher identique des constructions détruites après sinistre, dégradations notoires ou démolies pour des raisons d'insalubrité pourra s'exempter des règles définies aux articles UE 5 à UE14.

Plus particulièrement dans la zone UEs :

Les aménagements et équipements sportifs

Dans les Espaces Proches du Rivage

Les annexes et les extensions des constructions nouvelles à condition que la surface de plancher de l'extension mesurée représente au maximum 30 % de la surface de plancher de la construction principale existante lui servant de base, à la date d'approbation du présent dossier de PLU.



Les constructions nouvelles, ainsi que les ouvrages et équipements publics et leurs extensions sous réserve de s'intégrer harmonieusement aux constructions environnantes et que cela ne crée pas de rupture d'échelle.

Article UE 3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Dans les zones UE, UEc et UEs :

- Pour être constructible un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil qui permet à un propriétaire d'obtenir des accès adaptés à l'utilisation de son terrain.
- Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères..., et de façon plus générale respecter les dispositions de l'article R 111.4 du Code de l'Urbanisme.
- Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic sur celles-ci de façon à assurer la sécurité de la circulation générale, et celle des usagers des accès, et avoir une largeur minimale de 3,50 m.
- Des voies douces (cheminements piétonniers et pistes cyclables) pourront être aménagées.

Article UE 4 : Dessertes par les réseaux

Dans les zones UE, UEc et UEs :

Généralités

- Le rejet des eaux pluviales est interdit dans le réseau des eaux usées ;
- Le rejet de produits dangereux ou nocifs pour l'homme et l'environnement est interdit dans le réseau d'eau pluviale et dans les réseaux d'assainissement ;
- Le rejet des eaux usées est interdit dans les fossés, réseaux d'eaux pluviales et cours d'eau ;
- La rétention des eaux pluviales de la parcelle est préconisée lorsque cela est possible ;
- La collecte des eaux pluviales de toiture, via une cuve enterrée ou aérienne, pour utiliser l'eau de pluie à des usages extérieurs au bâtiment est fortement préconisée ;
- Les eaux de piscine devront être recyclées par un dispositif adapté ou à défaut rejetées dans le réseau d'eaux usées.

○ Alimentation en eau potable

- Le branchement est obligatoire.
- Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau potable doit être alimentée par branchement au réseau public de distribution. Les constructions qui ne peuvent être desservies en eau ne sont pas admises. Si la capacité du réseau est insuffisante, l'édification de la construction sera subordonnée au renforcement du réseau.

○ Assainissement

Eaux usées :

- Dans les zones d'assainissement collectif, le branchement sur le réseau d'assainissement est obligatoire pour toute nouvelle construction.
- Les effluents rejetés doivent être compatibles avec les capacités de la station d'épuration. Tout rejet d'eaux autres que domestiques dans le réseau d'assainissement devra faire l'objet d'une autorisation préalable du gestionnaire dudit réseau, conformément à l'article L 1331-10 du code de la santé publique.



Eaux pluviales :

- Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales ; un dispositif visant à limiter les débits évacués pourra être exigé.
- En cas d'existence d'un réseau collecteur d'eaux pluviales, les aménagements réalisés sur le terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.
- En cas d'absence d'un réseau collecteur d'eaux pluviales, des aménagements d'hydrauliques douces (de type noues ou dépressions végétalisées) devront être favorisés.
- Des rétentions pourront être demandées en cas de besoin.

Article UE 5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Dans les zones UE, UEc et UEs :

Sans objet

Article UE 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Dans les zones UE, UEc et UEs :

- Les constructions devront être implantées en retrait d'au moins 5 m de l'alignement des voies existantes ou à créer

- Dans la zone liée au risque de submersion marine :

Sans objet

- Dans les zones liées au risque de submersion marine :

Les extensions pourront être implantées

- soit dans la continuité de la façade existante avant travaux,
- soit à l'alignement sur voirie.

Article UE 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dans les zones UE, UEc et UEs :

- Les constructions devront être implantées sur au moins une limite séparative ou en retrait d'au moins 5 m des limites séparatives

Article UE 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sans objet

Article UE 9 : Emprise au sol des constructions

Sans objet.



Article UE 10 : Hauteur maximale des constructions

Dans les Espaces Proches du Rivage :

- La hauteur des extensions autorisées ne devra pas dépasser la hauteur de la construction qui leur sert de base, excepté dans le cas des équipements et ouvrages nécessitant la proximité de l'eau.
- Pour les annexes, la hauteur maximale est de 4,00 m, entre le niveau naturel du sol avant travaux et le point le plus haut de la construction.
- Les constructions nouvelles ne doivent pas dépasser R+combles, sans aller au-delà de 8 m de hauteur entre le niveau naturel du sol avant travaux et tout point culminant de la construction.
- Les constructions existantes pourront être reconstruites dans leur hauteur d'origine.

Article UE 11 : Aspect extérieur

Les clôtures pleines sont interdites dans les zones submersibles.

- Sont interdits pour les clôtures :
 - Les panneaux de béton préfabriqués, pleins ou évidés en façade,
 - Les murs de parpaings ou de briques creuses non revêtus d'un enduit,
 - Les grillages non cachés par une haie vive.
- Les vides sanitaires sont autorisés.

Dans les zones UE, UEc et UEs :

- L'aménagement des parties supérieures des constructions nouvelles à usage d'hébergement devra impérativement être prévu pour servir de refuge aux habitants de la construction concernée. Les dispositifs retenus devront être justifiés lors de toute demande d'autorisation de construire ou de déclaration.
- Le traitement extérieur des constructions et leur intégration dans l'environnement doivent être particulièrement étudiés compte-tenu :
 - de la vocation d'intérêt général de la centralité urbaine des équipements
 - de la morphologie urbaine des quartiers environnant
 - de la situation du site, notamment en matière d'espaces verts remarquables.

Les constructions nouvelles à usage d'habitation, les extensions, les annexes, les garages et les abris de jardins qui seront admis devront respecter les dispositions de l'article UB 11 du présent règlement.

Article UE 12 : Obligations en matière de stationnement

Dans les zones UE, UEc et UEs :

Lors de toute opération nouvelle de construction ou de transformation de locaux, des aires de stationnement devront être réalisées en dehors des voies publiques. Les normes minimales et les caractéristiques de ces aires de stationnement sont définies dans le présent article.

En cas d'impossibilité technique ou économique de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur pourra être soumis aux dispositions de l'article L 421-3 du Code de l'Urbanisme.

TRAITEMENT DES PLACES DE STATIONNEMENT :

Des revêtements perméables (dalle gazon, dalle gravier...) seront privilégiés.



SURFACE DE STATIONNEMENT :

- Pour toute réalisation nécessitant des aires de stationnement, les accès et circulations pour les personnes à mobilité réduite doivent obligatoirement être prévus et aménagés suivant la réglementation en vigueur.
- Pour les autres constructions à usage d'habitation admises : au moins 2 places par logement
- Pour les constructions à usage d'équipement collectif d'intérêt général : une surface et un nombre de places de stationnement équivalent au fonctionnement et à l'accueil du public devront être prévus.

Article UE 13 : Obligations en matière d'espaces libres, aires de jeux, de loisirs et plantations

Dans les zones UE, UEc et UEs :

- Les plantations existantes de qualité doivent être entretenues et maintenues, les plantations nouvelles utiliseront obligatoirement des essences locales.
- Les espaces publics doivent être paysagers et plantés préférentiellement d'essences locales.
- Les aires de stationnement pourront avantageusement s'intégrer à leur environnement par des aménagements paysagers (talus plantés, plantations d'accompagnement).

Article UE 14 : Le coefficient d'occupation du sol

Dans les zones UE, UEc et UEs :

Sans objet.



Commune de Saint-Vaast-la-Hougue
Plan Local d'Urbanisme

REGLEMENT

zones UX



ZONES UX

CARACTERE

DE LA ZONE

Cette zone correspond aux zones d'activités et aux secteurs commerciaux de la commune.

La zone UX se caractérise par :

- des localisations réparties sur l'ensemble du territoire communal,
- des disponibilités foncières restantes,
- une desserte routière et par les réseaux existants.

Deux sous-zones composent la zone UX :

- la zone UXa qui regroupe les activités industrielles, artisanales, commerciales et de stockage,
- la zone UXc qui regroupe les activités commerciales,
- la zone UXm qui regroupe les activités maritimes

La zone UX (UXa, UXc et UXm) est en partie concernée par la délimitation des espaces proches du rivage.

DEVENIR

DE LA ZONE

Le règlement des zones UXa et UXc doit permettre l'implantation d'activités traditionnelles autour des activités maritimes (UXm : exploitation de la mer et de ses richesses), mais aussi un renouvellement de l'offre des activités et des locaux dans leur typologie et leur affectation.

Le règlement de ces zones doit également garantir une bonne répartition entre les secteurs à vocation commerciale (de part et d'autre de la RD 1 en entrée de ville depuis Quettehou) d'une part et, d'autre part, à vocation plus industrielle et de production dans les autres secteurs.



Article UX 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Dans les zones submersibles (zones situées jusqu'à 1 m au dessus de la côte de référence de 4.25m IGN 69 et en dessous) :

- les autorisations d'urbanisme pourront être refusées en fonction des dispositions de l'article R111-2 du CU.
- les remblais sont interdits..
- Les sous-sols sont interdits.

Dans la bande des 100m autour de la digue et dans les zones situées à plus d'un mètre au dessous du niveau marin centennal, toutes constructions, extensions, annexes et changements de destination sont interdits, sauf celles autorisées en UX2

Dans les zones UXa, UXc et UXm :

- Les constructions à usage d'habitation, sauf conditions particulières.
- Les activités agricoles et les constructions à usage agricole.
- Les maisons forestières.
- Les hôtels et les centres d'hébergement, sauf conditions particulières.
- L'ouverture et l'exploitation de carrière.
- Le stationnement des caravanes, le camping, l'implantation d'habitations légères de loisirs et de type mobile-home.

Plus particulièrement en zone UXc :

Les activités industrielles.

Plus particulièrement en zone UXm :

Les activités industrielles, artisanales et commerciales sauf conditions particulières.

Article UX 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Dans les zones UXa, UXc et UXm :

- Les constructions à usage d'habitation sous réserve :
 - qu'elles soient liées à l'entretien, au gardiennage, à la sécurité ou au fonctionnement des installations et activités admises,
 - qu'elles soient intégrées à une construction à usage d'activité, d'entrepôt ou de bureau.
- Les centres d'hébergement pour les personnes dont la présence est liée à la fonction de l'entreprise ou de l'ensemble de constructions (type séminaires, centre de formation...).

Plus particulièrement en zone UXm :

Les activités industrielles, artisanales et commerciales sous réserve d'être liées :

- aux activités marines et maritimes,
- à l'entretien, la réparation et la construction des matériels utilisés pour ces activités,
- la transformation, la mise en valeur, le conditionnement ou la vente des produits et richesses extraits de la mer.



Dans les Espaces Proches du Rivage

Les annexes et les extensions des constructions nouvelles à condition que la surface de plancher de l'extension mesurée représente au maximum 30 % de la surface de plancher de la construction principale existante lui servant de base, à la date d'approbation du présent dossier de PLU.

Les constructions nouvelles, ainsi que les ouvrages et équipements publics et leurs extensions sous réserve de s'intégrer harmonieusement aux constructions environnantes et que cela ne crée pas de rupture d'échelle.

Article UX 3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Dans les zones UXa, UXc et UXm :

○ Accès

Terrains enclavés :

Tout terrain enclavé ne disposant pas d'accès sur une voie publique ou privée est inconstructible, sauf si le propriétaire produit une servitude de passage suffisante.

Desserte :

- La réalisation d'un projet est subordonnée à la desserte du terrain par des voies dont les caractéristiques répondent à la destination et à l'importance du trafic généré par le projet (notamment la circulation des poids lourds liée à l'approvisionnement en marchandises et à la collecte des déchets produits des entreprises).

- Les caractéristiques doivent permettre la circulation des engins de lutte contre l'incendie.

○ Voirie

- Les voies nouvelles, publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques répondant à leur destination et à l'importance de leur trafic. Elles doivent avoir au minimum une plate forme de 8 mètres et une chaussée de 5 mètres.

- Ces caractéristiques doivent permettre la circulation aisée des engins de lutte contre l'incendie.

- Les voies en impasse devront être évitées au maximum, toutefois dans le cas où il n'y aurait pas d'autre alternative pour desservir le terrain, ces impasses devront être aménagées dans leur partie terminale et elles devront permettre à tout véhicule de faire demi-tour aisément.

Article UX 4 : Dessertes par les réseaux

Dans les zones UXa, UXc et UXm :

○ Généralités

- Le rejet des eaux pluviales est interdit dans le réseau des eaux usées ;

- Les rejets des eaux usées des entreprises dans le réseau public d'assainissement sont conditionnés par l'obtention d'une convention spécifique de déversement (conformément au Code de la santé publique, arrêté du 22 décembre 1994) auprès de la collectivité gestionnaire du réseau public d'assainissement.

Cette convention de raccordement précisera la nature de l'effluent et tous les renseignements susceptibles d'éclairer la collectivité sur les risques éventuels, concernant le réseau, le fonctionnement de la station et l'épandage agricole des boues. L'entreprise concernée devra alors se



doter d'un système de prétraitement de ses eaux usées avant rejet dans le réseau public d'assainissement si nécessaire.

- Le rejet des eaux usées est interdit dans les fossés, réseaux d'eaux pluviales et cours d'eau ;
- La rétention des eaux pluviales à la parcelle est préconisée lorsque cela est possible ;
- La collecte des eaux pluviales de toiture, via une cuve enterrée ou aérienne, pour utiliser l'eau de pluie à des usages extérieurs au bâtiment est fortement préconisée.
- Les abris de jardin qui ne dépassent pas 20 m² d'emprise au sol sont exemptés des règles définies dans cet article.

- **Alimentation en eau potable**

- Le branchement est obligatoire.
- Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau potable doit être alimentée par branchement au réseau public de distribution. Les constructions qui ne peuvent être desservies en eau ne sont pas admises. Si la capacité du réseau est insuffisante, l'édification de la construction sera subordonnée au renforcement du réseau.

- **Assainissement**

Eaux usées :

- Dans les zones d'assainissement collectif, le branchement sur le réseau d'assainissement est obligatoire pour toute nouvelle construction.
- Les effluents rejetés doivent être compatibles avec les capacités de la station d'épuration. Tout rejet d'eaux autres que domestiques dans le réseau d'assainissement devra faire l'objet d'une autorisation préalable du gestionnaire dudit réseau, conformément à l'article L 1331-10 du code de la santé publique.

Eaux pluviales :

- Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales ; un dispositif visant à limiter les débits évacués pourra être exigé.
- En cas d'existence d'un réseau collecteur d'eaux pluviales, les aménagements réalisés sur le terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.
- En cas d'absence d'un réseau collecteur d'eaux pluviales, des aménagements d'hydrauliques douces (de type noues ou dépressions végétalisées) devront être favorisés.
- En cas d'absence d'un réseau collecteur d'eaux pluviales, des aménagements d'hydrauliques douces (de type noues ou dépressions végétalisées) devront être favorisés.
- Des rétentions pourront être demandées en cas de besoin.

- **Réseaux divers**

Electricité :

Tout branchement à un réseau de chaleur doit être réalisé en souterrain depuis le domaine public. Tout raccordement électrique basse tension ainsi que tout branchement à un réseau de chaleur doivent être réalisés en souterrain depuis le domaine public.

Télécommunications, télévision (câble), fibres :

- Tout raccordement d'une installation doit être réalisé en souterrain depuis le domaine public.
- Les ouvrages de télécommunications doivent être conformes aux documents officiels en vigueur aux Télécoms à la date de dépôt de permis de construire.
- Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunication en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée - publique.

Article UX 5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Dans les zones UXa, UXc et UXm :
Sans objet



Article UX 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Dans les zones UXa, UXc :

- Les constructions devront être implantées en retrait d'au moins 5 m de l'alignement des voies existantes ou à créer.
- Toutefois, un recul d'au moins 10 m est exigé par rapport à l'alignement de la RD 1 et de son élargissement pour toutes les constructions nouvelles.

Dans les zones UXm :

- Les constructions devront être implantées à l'alignement des voies ou avec un recul maximum de 5 m.

Article UX 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dans les zones UXa, UXc :

- Les constructions devront être implantées :
 - soit en limite séparative
 - soit à une distance entre la limite parcellaire et tous points de la construction, au moins égale à la moitié de la hauteur de celle-ci, sans pouvoir être inférieure à 3 m.

Dans les zones UXm :

- Les constructions devront être implantées en limite séparative ou avec un recul maximum de 10 m.

Article UX 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sans objet

Article UX 9 : Emprise au sol des constructions

Dans les zones UXa, UXc et UXm :

En Espace Proche du Rivage

- L'emprise au sol des constructions principales nouvelles ne peut excéder 60 % de l'unité foncière.
- Cette règle ne s'applique pas dans les parcelles de moins de 100 m², où l'emprise au sol des constructions peut aller jusqu'à 100 % de l'emprise de la parcelle.

Article UX 10 : Hauteur maximale des constructions

Dans les zones UXa, UXc et UXm :

- Les constructions nouvelles à usage d'habitation autorisées à l'article UX du présent règlement ne devront pas dépasser **10 mètres** entre le niveau naturel du sol avant travaux et tout point du faîtage.



- Les autres constructions nouvelles autorisées ne devront pas dépasser **15 mètres** entre le niveau naturel du sol avant travaux et tout point du faîtage.

Dans les zones submersibles :

L'aménagement des parties supérieures des constructions devra impérativement être prévu pour servir de refuge aux habitants de la construction concernée. Les dispositifs retenus devront être justifiés lors de toute demande d'autorisation de construire ou de déclaration.

Dans les Espaces Proches du Rivage :

- La hauteur des extensions autorisées ne devra pas dépasser la hauteur de la construction qui leur sert de base, excepté dans le cas des équipements et ouvrages nécessitant la proximité de l'eau.
- Pour les annexes, la hauteur maximale est de 4,00 m, entre le niveau naturel du sol avant travaux et le point le plus haut de la construction.
- Les constructions nouvelles ne doivent pas dépasser 10 m de hauteur entre le niveau naturel du sol avant travaux et tout point culminant de la construction.
- Les constructions existantes pourront être reconstruites dans leur hauteur d'origine.

Article UX 11 : Aspect extérieur

Dans les zones UXa, UXc et UXm :

Le permis de construire sera refusé ou ne sera accordé 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 R. 111-21 du code de l'urbanisme).

- Les vides sanitaires sont autorisés.

Aspect des bâtiments

- Les constructions doivent présenter autant que possible une simplicité de volume, une unité de structures et une bonne intégration dans le paysage.
- Les façades doivent présenter une unité architecturale sur toutes les faces des bâtiments.
- Les teintes des bâtiments doivent favoriser leur insertion dans la zone et leur intégration dans le paysage.

Clôtures

- Les clôtures en limites séparatives doivent être constituées de haies vives et pourront être doublées d'un grillage plastifié vert tendu sur poteaux métalliques. Elles doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation, notamment à proximité des carrefours et des accès aux établissements.
- Toutefois, les clôtures pleines peuvent être autorisées exceptionnellement lorsqu'elles répondent à des nécessités ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation ou au caractère des constructions édifiées sur la parcelle intéressée.
- L'utilisation de panneaux béton sera interdite en façade ainsi que les murs en parpaings non revêtus d'un enduit.
- Les abords des aires de stockage à l'air libre, des citernes et d'autres éléments disgracieux visibles depuis les voies devront être protégés par une haie vive.
- Sont interdits :
 - Les panneaux de béton préfabriqués, pleins ou évidés en façade,
 - Les murs de parpaings ou de briques creuses non revêtus d'un enduit,
 - Les grillages non cachés par une haie vive.
- Les clôtures pleines sont interdites dans les zones submersibles.



Article UX 12 : Obligations en matière de stationnement

Dans les zones UXa, UXc et UXm :

- Le stationnement devra être réalisé en dehors des emprises publiques.
- Dans le cas de réalisation accueillant du public, 5 % des surfaces de stationnement seront réservées aux personnes à mobilité réduite avec un minimum d'une place.
- Les besoins en places de stationnement devront correspondre aux différents types d'activités autorisés.
- Lors de leur réalisation en bordure de voie ou visible depuis des voies proches et / ou adjacentes, les aires de stationnement tels que les parcs de stationnement ou les parkings devront être masqués par un écran végétal composé d'essences locales.
- Les aires et parcs de stationnement ou les parkings devront se conformer aux règles en vigueur en termes de nombre de places, d'organisation des circulations, de sécurité et de paysagement.
- En cas d'impossibilité technique ou économique de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur pourra être soumis aux dispositions de l'article L 421-3 du Code de l'Urbanisme.
- L'organisation de la circulation, des espaces de stationnement et des aires de chargement / déchargement devra être étudiée afin que dans la mesure du possible les distances parcourues soient les plus courtes (optimisation des déplacements) tout en offrant une sécurité maximale.

TRAITEMENT DES PLACES DE STATIONNEMENT :

Des revêtements perméables (dalle gazon, dalle gravier...) seront privilégiés.

SURFACE DE STATIONNEMENT :

- Pour les constructions à usage de logement admises : 2 places au moins par logement
- Pour les services, activités, bureaux, commerces, entrepôts : au moins 60 % de la surface de planchers autorisée sera consacrée au stationnement.

Article UX 13 : Obligations en matière d'espaces libres, aires de jeux, de loisirs et plantations

Dans les zones UXa, UXc et UXm :

- Au moins 10 % de l'unité foncière devront être traités en espace vert paysager et planté hors stationnement : les espaces voués à l'hydraulique douce, collecte et absorption diffuse des eaux de pluies par des noues et des dépressions végétalisées, dans la mesure où ils sont traités d'un point de vue paysager, peuvent entrer dans ce pourcentage.
- Les espaces libres doivent être paysagers et plantés d'essences de préférence locales ; il en est de même pour les parcs publics et les aires de jeux.
- Les plantations existantes de qualité doivent être entretenues et maintenues, les plantations nouvelles seront obligatoirement choisies parmi des essences locales.
- Le déplacement ou le remplacement de certains arbres peut être autorisé.
- Les transformateurs électriques, les espaces de stockage des déchets, les ouvrages techniques et les citernes de gaz comprimé (ou contenant d'autres combustibles) visibles des voies, cheminements et espaces libres communs, doivent être entourés d'une haie d'arbustes à feuillage persistant ou marcescent (qui persiste en se desséchant) d'essence locale et formant un écran.
- Les aires de stationnement nouvellement aménagées seront plantées à raison d'1 sujet / 30 m² de surface affectée au stationnement.

Article UX 14 : Le coefficient d'occupation du sol

Sans objet



ZONE UP

CARACTERE

DE LA ZONE

Cette zone correspond au port de Saint-Vaast-la-Hougue au sud-ouest de la commune.

Elle est principalement destinée à l'amarrage des bateaux de pêche et de plaisance.

Elle abrite également :

- des services liés à la proximité avec la mer (commerces, activités de tourisme)
- des installations liées à l'activité portuaire (chantier naval, déchetterie portuaire, distribution de carburant, etc.)
- des activités de loisirs nautiques.

Le règlement de la zone UP doit être compatible avec le règlement particulier de police applicable au port de Saint-Vaast-la-Hougue.

La zone UP est concernée par la délimitation des espaces proches du rivage.

La zone UP est incluse en totalité en Espace Proche du Rivage.

DEVENIR

DE LA ZONE

La zone UP doit permettre le développement des activités portuaires (plaisance, pêche, tourisme et loisirs nautiques).



Article UP 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

- Les activités agricoles et les constructions à usage agricole.
- Les activités industrielles.
- Les activités artisanales.
- L'ouverture et l'exploitation de carrière.
- Les affouillements et exhaussements de sol qui ne sont pas liés aux travaux d'aménagement ou de construction admises.
- Le camping et le caravanning.
- Le dépôt de matériel.
- Les opérations de sablages sur la zone technique.
- Les sous-sols.

Article UP 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- Les équipements nécessaires à l'entretien des embarcations, et l'implantation des engins de levage.
- Les installations précaires ou amovibles telles que les structures servant à couvrir les terrasses des commerces.
- Les ouvrages techniques des services publics.
- les constructions et aménagements strictement liées à l'activité portuaire, l'usage de la gestion, de l'administration du port, à l'accueil des usagers, les activités nautiques et de loisirs, des clubs sportifs et des plaisanciers.
- Le dépôt de matériel est autorisé pour les besoins d'exploitation du port.
- Les ouvrages publics d'infrastructures nécessaires au fonctionnement de la zone et conformes à sa vocation.
- Les amers et fanaux nécessaires à la navigation.

Article UP 3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

- Les accès et voiries existants ne peuvent être modifiés.

Article UP 4 : Dessertes par les réseaux

○ Généralités

- Le rejet des eaux pluviales est interdit dans le réseau des eaux usées ;
- Le rejet des eaux usées est interdit dans les fossés, réseaux d'eaux pluviales et cours d'eau ;

○ Alimentation en eau potable

- Le branchement est obligatoire.
- Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau potable doit être alimentée par branchement au réseau public de distribution. Les constructions qui ne peuvent être desservies en eau ne sont pas admises. Si la capacité du réseau est insuffisante, l'édification de la construction sera subordonnée au renforcement du réseau.

○ Assainissement

Eaux usées :

- Toute occupation ou utilisation du sol doit être raccordée au réseau public d'assainissement.
- Les effluents rejetés doivent être compatibles avec les capacités de la station d'épuration.



Eaux pluviales :

- Les eaux pluviales des toitures et plus généralement les eaux qui proviennent du ruissellement sur les voies, cours et espaces libres, doivent être convenablement recueillies et canalisées vers les ouvrages susceptibles de les recevoir tant du point de vue qualitatif que quantitatif.

Rejets en mer :

- les rejets en mer d'eaux pluviales, d'eaux usées ou d'eaux industrielles ne peuvent être effectués qu'en accord avec le service chargé de la police de l'eau en mer, dans le cadre de la réglementation en vigueur.

- o **Réseaux divers (électricité, télécommunications) :**

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques, sur le domaine public doivent être installés en souterrain.

Article UP 5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet.

Article UP 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions devront être implantées à l'alignement ou en retrait des voies.

Article UP 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions devront être implantées en limites séparatives ou en retrait d'au moins 2 mètres.

Article UP 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sans objet.

Article UP 9 : Emprise au sol des constructions

Sans objet.

Article UP 10 : Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions, mesurée en tout point du bâtiment à partir du sol existant, ne peut excéder **7,00 mètres** à l'égout du toit.



Article UP 11 : Aspect extérieur

En aucun cas, les constructions, installations et clôtures ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, 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.

Les vides sanitaires sont autorisés.

Article UP 12 : Obligations en matière de stationnement

Lors de toute opération nouvelle de construction ou de transformation de locaux, des aires de stationnement devront être réalisées en dehors des voies publiques. Les normes minimales et les caractéristiques de ces aires de stationnement sont définies dans le présent article.

En cas d'impossibilité technique ou économique, de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur pourra être soumis aux dispositions de l'article L 421-3 du Code de l'Urbanisme.

SURFACE DE STATIONNEMENT :

- Pour toute réalisation nécessitant des aires de stationnement, les accès et circulations pour les personnes à mobilité réduite doivent obligatoirement être prévus et aménagés suivant la réglementation en vigueur.
- Pour les services, activités, bureaux, commerces, entrepôts et les équipements collectifs d'intérêt général : la surface réservée au stationnement devra correspondre aux besoins de l'activité et de la vocation du bâtiment construit.

Article UP 13 : Obligations en matière d'espaces libres, aires de jeux, de loisirs et plantations

Sans objet.

Article UP 14 : Le coefficient d'occupation du sol

Sans objet.



Commune de Saint-Vaast-la-Hougue
Plan Local d'Urbanisme

REGLEMENT

Zone UP

Titre III :

**REGLES APPLICABLES AUX
ZONES A URBANISER**



ZONE 1AUC

CARACTERE

DE LA ZONE

Cette zone correspond au secteur d'expansion de la commune de Saint-Vaast-la-Hougue dans la continuité de la zone urbanisée existante et à dominante de logement ou d'habitat sous ses formes les plus abouties en matière de gestion et d'aménagement durable.

La zone 1AUC se caractérise par :

- l'obligation de réaliser les réseaux et voirie lors de toute nouvelle opération d'aménagement,
- la nécessité pour toute opération d'aménagement et de construction de disposer d'un plan de masse faisant figurer les voies principales, les accès aux lots et la vocation des lots.
- l'obligation pour toute opération d'aménagement et de construction de logements de mixité des formes bâties et du type de financement des logements.

DEVENIR

DE LA ZONE

- La zone 1AUC doit permettre l'implantation de constructions aux formes, typologies, vocations et financements variés.
- La zone 1AUC est ouverte à l'urbanisation sans modification du présent dossier de PLU.
- Toute opération d'aménagement ou de construction doit impérativement être réalisée dans la continuité de la zone urbanisée ou de la précédente opération.
- Un plan de masse ou un plan d'aménagement d'ensemble doit être produit pour toute opération d'aménagement ou de construction.



Article 1AUC 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

- Les activités agricoles et constructions à usage agricole.
- Les activités industrielles.
- Les activités artisanales incompatibles avec la proximité de l'habitat.
- Les commerces d'une surface de planchers de plus de 1 000 m².
- Les entrepôts d'une surface de planchers de plus de 1 000 m².
- Les activités de camping et implantation d'habitations légères de loisirs.
- Le stationnement isolé de caravanes et de bateaux sur terrain non bâti.
- L'ouverture et l'exploitation de carrière.
- Les installations génératrices de bruits.
- Les affouillements et exhaussements de sol s'ils dépassent 100 m² de surface et 2 m de hauteur ou de profondeur.
- Les sous-sols sont interdits.

Dans les zones submersibles (zones situées jusqu'à 1 m au dessus de la côte de référence de 4.25m IGN 69 et en dessous) :

- les autorisations d'urbanisme pourront être refusées en fonction des dispositions de l'article R111-2 du CU.
- les remblais sont interdits.
- les sous-sols sont interdits.

Dans la bande des 100m autour de la digue et dans les zones situées à plus d'un mètre au dessous du niveau marin centennal, toutes constructions, extensions, annexes et changements de destination sont interdits, sauf celles autorisées à l'article 1AUC2

Article 1AUC 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Les activités soumises à la législation des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement, lorsque les bâtiments nécessaires à leur exploitation sont compatibles avec la proximité de l'habitat humain et que toutes les dispositions nécessaires soient prises pour qu'elles n'entraînent pas de risques ou de nuisances incompatibles avec celle-ci soient prises.

Dans les zones soumises au risque de submersions marines :

- Dans la bande des 100 m de part et d'autre des digues et dans les zones situées plus d'un mètre au dessous du niveau marin centennal, les aménagements des bâtiments visant à réduire la vulnérabilité à la submersion marine sont autorisés (niveau refuge, accès de secours, étage avec couverture permettant l'évacuation, toiture terrasse accessible depuis le bâtiment).
- Dans les autres zones submersibles, les autorisations seront accordées sous réserve de la création d'une zone refuge (étage, toiture terrasses, combles) permettant l'évacuation avec accès de secours.

Article 1AUC 3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

○ **Accès**

Terrains enclavés :

Tout terrain enclavé ne disposant pas d'accès sur une voie publique ou privée est inconstructible, sauf si le propriétaire produit une servitude de passage suffisante.

Desserte :

- La réalisation d'un projet est subordonnée à la desserte du terrain par des voies dont les caractéristiques répondent à la destination et à l'importance du trafic généré par le projet.
- Les caractéristiques doivent permettre la circulation des engins de lutte contre l'incendie.



- Les caractéristiques doivent permettre la circulation des engins de collecte des déchets ménagers, ou, dans le cas d'une impossibilité technique, un espace de dépôt intégré d'un point de vue architectural et paysager devra être prévu à l'entrée du terrain.

- Voirie

- Les voies en impasse doivent être évitées au maximum ; toutefois dans le cas où il n'y aurait pas d'autre alternative pour desservir le terrain, ces impasses devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

- L'autorisation sera refusée si le terrain n'est pas desservi par une voie publique ou privée répondant à la destination et à l'importance de l'immeuble à réaliser.

- Le fonctionnement général de la circulation pour les nouvelles voies devra être tel que les débouchés dangereux seront interdits.

L'accès aux voies publiques doit être entièrement sécurisé.

- Réseaux divers

Electricité et réseau de chaleur :

Tout raccordement électrique basse tension, tout branchement ainsi que tout branchement à un réseau de chaleur doivent être réalisés en souterrain depuis le domaine public.

Télécommunications et télévision (câble) :

- Tout raccordement d'une installation doit être réalisé en souterrain depuis le domaine public.

- Les ouvrages de télécommunications doivent être conformes aux documents officiels en vigueur aux Télécoms à la date de dépôt de permis de construire.

- Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunication en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'à un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée - publique.

Article 1AUC 4 : Dessertes par les réseaux

Généralités

- Le rejet des eaux pluviales est interdit dans le réseau des eaux usées ;

- Le rejet de produits dangereux ou nocifs pour l'homme ou l'environnement est interdit dans le réseau d'eau pluviale et dans les réseaux d'assainissement ;

- Le rejet des eaux usées est interdit dans les fossés, réseaux d'eaux pluviales et cours d'eau ;

- La rétention des eaux pluviales à la parcelle est préconisée lorsque cela est possible ;

- La collecte des eaux pluviales de toiture, via une cuve enterrée ou aérienne, pour utiliser l'eau de pluie à des usages extérieurs au bâtiment (arrosage du jardin, lavage de la voiture...) est fortement préconisée.

- Les eaux de piscine devront être recyclées par un dispositif adapté ou à défaut rejetées dans le réseau d'eaux usées conformément aux réglementations en vigueur.

- Alimentation en eau potable

- Le branchement est obligatoire.

- Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau potable doit être alimentée par branchement au réseau public de distribution. Les constructions qui ne peuvent être desservies en eau ne sont pas admises. Si la capacité du réseau est insuffisante, l'édification de la construction sera subordonnée au renforcement du réseau.

- Assainissement

Eaux usées :

- Dans les zones d'assainissement collectif, le branchement sur le réseau d'assainissement est obligatoire pour toute nouvelle construction.

- Les effluents rejetés doivent être compatibles avec les capacités de la station d'épuration. Tout rejet artisanal devra faire l'objet d'un prétraitement conforme à la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales :

- Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales ; un dispositif visant à limiter les débits évacués pourra être exigé.



- En cas d'existence d'un réseau collecteur d'eaux pluviales, les aménagements réalisés sur le terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.
- En cas d'absence d'un réseau collecteur d'eaux pluviales, des aménagements d'hydrauliques douces (de type noues ou dépressions végétalisées) devront être favorisés.
- Des rétentions pourront être demandées en cas de besoin.

Article 1AUC 5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet

Article 1AUC 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Sur la base des orientations particulières d'aménagement, les constructions devront être implantées :

- soit à l'alignement des voies existantes ou à créer..
- soit en recul maximal de 5 m de l'alignement des voies existantes ou à créer..

Article 1AUC 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Les constructions devront être implantées :
 - soit en limite séparative
 - soit à une distance minimale de 3 m.

Article 1AUC 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sans objet

Article 1AUC 9 : Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol maximale des constructions est de 60 % de la surface du terrain.

Article 1AUC 10 : Hauteur maximale des constructions

Les constructions nouvelles ne devront pas dépasser **11,00 mètres** entre le niveau naturel du sol avant travaux et tout point du faîtage.



Article 1AUC 11 : Aspect extérieur

Généralités :

- L'objet du présent article est de promouvoir la qualité architecturale sur le territoire de la commune. Afin de favoriser d'une part la création architecturale et de préserver d'autre part la qualité du patrimoine traditionnel local, le futur demandeur d'une autorisation bénéficiera des deux possibilités suivantes :

- soit il privilégiera la création architecturale, à la condition expresse de pouvoir justifier de la qualité de sa démarche,
- soit il préférera réaliser son projet en s'inspirant strictement de l'architecture traditionnelle locale.

- Quelle que soit l'option retenue, il est rappelé que les dispositions de l'article R. 111-21 du code de l'urbanisme sont applicables : le permis de construire sera refusé ou ne sera accordé 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.

- Les extensions et les annexes des habitations principales devront satisfaire aux mêmes exigences de respect de l'unité architecturale et paysagère du bourg.

- Les vides sanitaires sont autorisés.

Toitures

- Les toitures en terrasse sont admises sous réserve qu'au moins un des alinéas suivants soit respecté :

- constituer un élément architectural s'intégrant à un ensemble,
- être accessibles au public et constituer un espace utile (type véranda ou terrasse aménagée),
- être végétalisées (arbres ou plantes, sur l'intégralité de la couverture ou non).

Façades et pignons

- Les façades principales et latérales seront traitées avec le même soin. Les pignons sur voies publiques ou privées seront traités en façades principales (pas de murs aveugles sur les voies).

- Les maçonneries apparentes seront réalisées en moellons du pays en respectant la mise en œuvre traditionnelle (joints discrets exécutés au nu de la façade).

- Les matériaux non destinés par nature à demeurer apparents tels que parpaings, briques creuses, etc. doivent être recouverts d'un enduit dont la tonalité s'harmonise avec les constructions traditionnelles d'esprit balnéaire, en cohérence avec l'existant.

Clôture :

- Les clôtures doivent être traitées avec soin et en harmonie avec la construction principale édifiée sur la parcelle et avec les clôtures avoisinantes.

- Elles pourront avoir des caractéristiques différentes de celles énoncées ci-après dans les opérations d'aménagement qui disposent d'un règlement particulier.

- Il est possible de dépasser les 1.80 m de hauteur maximale si la clôture justifie d'une bonne intégration dans la volumétrie générale de la rue et du paysage urbain environnant, ou correspond à une reconstruction à l'identique.

- Pour les clôtures sur rue et chemins piétonniers et cyclables :

- la hauteur maximale est de 1,80 m si le matériau utilisé est la pierre,
- la hauteur maximale est de 1,80 m, dont un muret de 1 m maximum de hauteur, dans les autres cas (parpaings, murets surmontés d'une grille...).



- L'emploi de matériaux à nu est interdit : l'enduit des surfaces nues sera réalisé dans une colorimétrie identique à celle de la rue et de l'environnement urbain dans lequel s'intégrera la clôture.
- Les piliers de portail d'entrée et de clôture ne peuvent pas dépasser 2.20 m sauf pour être en harmonie avec l'existant (cas des modifications ou réhabilitations).
- Les clôtures contribuant à façonner la rue, devront en outre être en accord et en harmonie avec celles des constructions riveraines, quand celles-ci présentent un intérêt qualitatif certain. Le pétitionnaire présentera un plan de clôture à l'appui de toute demande de permis de construire.

Quand elles existent déjà, toute modification sera portée à la connaissance de la commune à travers la demande d'autorisation d'urbanisme.

- Sont interdits :

- Les panneaux de béton préfabriqués, pleins ou évidés en façade,
- Les murs de parpaings ou de briques creuses non revêtus d'un enduit,
- Les grillages non cachés par une haie vive.

Dans les zones submersibles :

Les clôtures pleines sont interdites

Article 1AUC 12 : Obligations en matière de stationnement

Lors de toute opération nouvelle de construction ou de transformation de locaux, des aires de stationnement devront être réalisées en dehors des voies publiques. Les normes minimales et les caractéristiques de ces aires de stationnement sont définies dans le présent article.

En cas d'impossibilité technique ou économique de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur pourra être soumis aux dispositions de l'article L 421-3 du Code de l'Urbanisme.

DIMENSIONS DES PLACES :

Longueur : 5,00 m

Largeur : 2,50 m

Dégagement : au moins 5,50 m dans la mesure du possible techniquement

Places pour handicapés : 5,00 m x 3,30 m

TRAITEMENT DES PLACES DE STATIONNEMENT :

Des revêtements perméables (dalle gazon, dalle gravier...) seront privilégiés

SURFACE DE STATIONNEMENT :

- Pour toute réalisation nécessitant des aires de stationnement, les accès et circulations pour les personnes à mobilité réduite doivent obligatoirement être prévus et aménagés suivant la réglementation en vigueur.

- Pour les logements sociaux : au moins place par logement

- Pour les constructions à usage d'habitation : au moins 2 places par logement

- Pour les services, activités, bureaux, commerces, entrepôts et hôtels : au moins 60 % de la surface de plancher autorisée sera consacrée au stationnement.

Dans la mesure du possible, et pour des aires de stationnement non utilisées de façon intensive, des revêtements perméables (dalle gazon, dalle gravier...) seront privilégiés.

Article 1AUC 13 : Obligations en matière d'espaces libres, aires de jeux, de loisirs et plantations

- Les plantations existantes de qualité doivent être entretenues et maintenues, les plantations nouvelles seront préférentiellement choisies parmi des essences locales.

- Les espaces libres pourront avantageusement être paysagers et plantés d'essences de préférence locales ; il en est de même pour les parcs publics et les aires de jeux.



zones 1AUC

- Les aires de stationnement pourront avantageusement s'intégrer à leur environnement par des plantations d'accompagnement
- Dans les opérations réalisées sur un terrain d'une superficie supérieure à 5 000 m², 10 % au minimum de la surface devront être traités en espaces verts commun à tous les lots.

Article 1AUC 14 : Le coefficient d'occupation du sol

Sans objet.



Commune de Saint-Vaast-la-Hougue
Plan Local d'Urbanisme

REGLEMENT

zone **2AUC**



ZONE 2AUC

CARACTERE

DE LA ZONE

La zone 2AU ne comporte pas de réseaux et n'est destinée à en recevoir qu'une fois les opérations d'aménagement et de constructions réalisées en zone 1AUC (au moins à la réception des travaux d'aménagement et de viabilisation des terrains).

La zone 2AU est située en totalité jusqu'à 1 mètre au dessus du niveau marin centennal.

DEVENIR

DE LA ZONE

La zone 2AU correspond aux extensions de la commune pour les années à venir.

Son ouverture à l'urbanisation pour tout ou partie est conditionnée à une modification du présent dossier de PLU.



Article 2AUC 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Dans les zones submersibles (zones situées jusqu'à 1 m au dessus de la côte de référence de 4.25m IGN 69 et en dessous) :

- les autorisations d'urbanisme pourront être refusées en fonction des dispositions de l'article R111-2 du CU.
- les remblais sont interdits.
- les sous-sols sont interdits.

Dans la bande des 100m autour de la digue et dans les zones situées à plus d'un mètre au dessous du niveau marin centennal, toutes constructions, extensions, annexes et changements de destination sont interdits, sauf celles autorisées à l'article 2AUC2.

Article 2AUC 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Dans les zones soumises au risque de submersions marines :

- Dans la bande des 100 m de part et d'autre des digues et dans les zones situées plus d'un mètre au dessous du niveau marin centennal, les aménagements des bâtiments visant à réduire la vulnérabilité à la submersion marine sont autorisés (niveau refuge, accès de secours, étage avec couverture permettant l'évacuation, toiture terrasse accessible depuis le bâtiment).
- Dans les autres zones submersibles, les autorisations seront accordées sous réserve de la création d'une zone refuge (étage, toiture terrasses, combles) permettant l'évacuation avec accès de secours.

Article 2AUC 3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Sans objet

Article 2AUC 4 : Dessertes par les réseaux

Sans objet

Article 2AUC 5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet

Article 2AUC 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Sur la base des orientations particulières d'aménagement, les constructions devront être implantées :

- soit à l'alignement des voies existantes ou à créer..
- soit en recul maximal de 5 m de l'alignement des voies existantes ou à créer..



Article 2AUC 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions nouvelles pourront être implantées sur en limite séparative ou en retrait d'au moins 3 m des limites séparatives.

Article 2AUC 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sans objet

Article 2AUC 9 : Emprise au sol des constructions

Sans objet

Article 2AUC 10 : Hauteur maximale des constructions

Dans les zones submersibles :

L'aménagement des parties supérieures des constructions devra impérativement être prévu pour servir de refuge aux habitants de la construction concernée. Les dispositifs retenus devront être justifiés lors de toute demande d'autorisation de construire ou de déclaration.

Article 2AUC 11 : Aspect extérieur

Les clôtures pleines sont interdites dans les zones submersibles.
Les vides sanitaires sont autorisés.

Article 2AUC 12 : Obligations en matière de stationnement

Article 2AUC 13 : Obligations en matière d'espaces libres, aires de jeux, de loisirs et plantations

Sans objet

Article 2AUC 14 : Le coefficient d'occupation du sol

Sans objet.



Commune de Saint-Vaast-la-Hougue
Plan Local d'Urbanisme

REGLEMENT

zone **2AUC**



Titre IV :
REGLES APPLICABLES AUX
ZONES NATURELLES et
AGRICOLES



Commune de Saint-Vaast-la-Hougue
Plan Local d'Urbanisme

REGLEMENT

Zones naturelles



ZONES **N**

<p><i>CARACTERE DES ZONES</i></p>	<p>La zone N correspond aux ensembles naturels, boisés, paysagers, remarquables de la commune. Certains secteurs comportent des constructions et des équipements existants.</p> <p><i>La zone N (2N, NP, NR, NS, NA) est en partie concernée par la délimitation des espaces proches du rivage.</i></p>
<p><i>DEVENIR DES ZONES</i></p>	<p>La zone N doit permettre l'évolution ou la protection des différents secteurs qui la composent :</p> <ul style="list-style-type: none">- la zone 2N proprement dite est inconstructible ;- la zone NE accueille la station d'épuration ;- la zone NP est la zone naturelle au droit de l'espace portuaire- la zone NR couvre les espaces remarquables au sens de la loi Littoral ;- la zone NS est la zone des aménagements légers de sports et de loisirs de la commune.- la zone NA localisée sur le rocher Bécu est destinée à accueillir une œuvre d'art.



Article N 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Dans les zones submersibles (zones situées jusqu'à 1 m au dessus de la côte de référence de 4.25m IGN 69 et en dessous) :

- les autorisations d'urbanisme pourront être refusées en fonction des dispositions de l'article R111-2 du CU.
- les remblais sont interdits.
- les sous-sols sont interdits

Dans la bande des 100m autour de la digue et dans les zones situées à plus d'un mètre au dessous du niveau marin centennal, toutes constructions, extensions, annexes et changements de destination sont interdits, sauf celles indiquées à l'article N2 du présent règlement.

Dans les zones NE, 2N, NP, NR, NA, et NS :

Toutes les constructions nouvelles et les occupations des sols sauf conditions particulières.

Article N 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Dans les Espaces Proches du Rivage

Les annexes et les extensions des constructions nouvelles à condition que la surface de plancher de l'extension mesurée représente au maximum 30 % de la surface de plancher de la construction principale existante lui servant de base, à la date d'approbation du présent dossier de PLU.

Plus particulièrement en zone 2N :

- Le changement de destination des constructions existantes à la date d'approbation du présent dossier de PLU sous réserve que cela n'entraîne pas de désagrément(s) pour le voisinage, et des dégradations irréversibles de l'environnement et des paysages,
- Les aménagements liés à la pédagogie, à la présentation ou à la découverte, autour de la nature des sols ou de la végétation, sous réserve du respect de l'intégrité du cadre naturel où ils seront réalisés.

Plus particulièrement en zone NE :

Les installations et constructions strictement liées au fonctionnement, à l'entretien, au gardiennage, et à la surveillance de la station d'épuration.

Plus particulièrement en zone NP :

Les constructions et aménagements liés à la sécurité portuaire.

Plus particulièrement en zone NR :



Peuvent être implantés, après enquête publique les aménagements suivants :

- les chemins piétonniers et les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux.
- les aménagements liés à la pédagogie, à la présentation ou à la découverte, autour de la nature des sols ou de la végétation, sous réserve du respect de l'intégrité du cadre naturel où ils seront réalisés.
- les installations, constructions et aménagements de voiries et ouvrages nécessaires à la sécurité maritime et aérienne, à la défense nationale, à la sécurité civile, au fonctionnement des services publics portuaires autres que les ports de plaisance.
- les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, de pêche et culture marines ou lacustres, conchylicoles, pastorales et forestières ne créant pas de surface hors œuvre nette (en mètres carrés). Ces aménagements doivent être nécessaires à l'exercice de ces activités pour répondre aux prescriptions des règlements sanitaires nationaux ou communautaires, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des lieux et que leur localisation dans ces espaces ou milieux soit rendue indispensable par des nécessités techniques.

Plus particulièrement en zone NS :

- les chemins piétonniers et les objets immobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux.
- les aménagements légers de loisirs ou sportifs.
- les aménagements et constructions à usage touristique sous réserve de ne pas avoir de caractère irréversible.
- le réaménagement des bâtiments existants avant la date d'approbation du présent dossier de PLU sous réserve que cela n'ait pas d'impact(s) négatif(s) sur l'environnement et le caractère des lieux.
- les structures légères pouvant être amovibles, dont l'utilisation est directement liée aux pratiques sportives, de loisirs, de tourisme ou culturelles admis en zone NS de type toilettes, cagibis ou locaux techniques (coffrets électriques, vestiaires de petites dimensions, local).
- les aménagements légers nécessaires aux pratiques économiques de tourisme, de loisirs et culturelles.

Plus particulièrement en zone NA :

L'installation d'une œuvre d'art est autorisée.

Article N 3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Dans les zones NE, 2N, NP, NR, et NS :

- Tout terrain doit être desservi par une voie en bon état de viabilité et dont les caractéristiques doivent correspondre aux règles minimales de desserte, de sécurité et de défense contre l'incendie.
- Cette desserte est faite soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins (servitude de passage établie par acte authentique en application de l'article 682 du Code Civil).
- Leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent.
- Les voies en impasse doivent être évitées au maximum, toutefois dans le cas où il n'y aurait pas d'autre alternative, ces impasses pourront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.



Article N 4 : Dessertes par les réseaux

Généralités

- Le rejet des eaux pluviales est interdit dans le réseau des eaux usées ;
- Le rejet de produits dangereux ou nocifs pour l'homme ou l'environnement est interdit dans le réseau d'eau pluviale et dans les réseaux d'assainissement ;
- Le rejet des eaux usées est interdit dans les fossés, réseaux d'eaux pluviales et cours d'eau ;
- La rétention des eaux pluviales à la parcelle est préconisée lorsque cela est possible ;
- La collecte des eaux pluviales de toiture, via une cuve enterrée ou aérienne, pour utiliser l'eau de pluie à des usages extérieurs au bâtiment (arrosage du jardin, lavage de la voiture...) est fortement préconisée.
- Les eaux de piscine devront être recyclées par un dispositif adapté ou à défaut rejetées dans le réseau d'eaux usées conformément aux réglementations en vigueur.

Dans les zones NE, 2N, NP, NR, et NS :

Eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction qui requiert une alimentation en eau potable.

Assainissement :

- Eaux usées : Le raccordement au réseau d'assainissement non collectif est obligatoire pour toute nouvelle construction qui le nécessite. Le dispositif d'assainissement devra être conforme à la réglementation en vigueur. Ce dispositif devra faire appel en priorité au sol en place pour l'épuration et la dispersion des eaux usées.
- Eaux pluviales : Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales ; un dispositif visant à limiter les débits évacués pourra être exigé.
- En cas d'existence d'un réseau collecteur d'eaux pluviales, les aménagements réalisés sur le terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.
- En cas d'absence d'un réseau collecteur d'eaux pluviales, des aménagements d'hydrauliques douces (de type noues ou dépressions végétalisées) devront être favorisés.
- Des rétentions pourront être demandées en cas de besoin.

Réseaux divers

Electricité et réseau de chaleur :

Le cas échéant, tout raccordement électrique basse tension ainsi que tout branchement à un réseau de chaleur doivent être réalisés en souterrain depuis le domaine public.

Télécommunications et télévision (câble) :

Le cas échéant, tout raccordement d'une installation doit être réalisé en souterrain depuis le domaine public.

Plus particulièrement dans la zone NR de l'île de Tatihou et dans la zone NR de la Hougue, qui sont toutes desservies par l'assainissement collectif :

Alimentation en eau potable

- Le branchement au réseau d'adduction en eau potable est obligatoire.
- Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau potable doit être alimentée par branchement au réseau public de distribution.
- Les constructions qui ne peuvent être desservies en eau ne sont pas admises. Si la capacité du réseau est insuffisante, l'édification de la construction sera subordonnée au renforcement du réseau.

Assainissement



Eaux usées :

- Eaux usées : la mise en place d'un dispositif d'assainissement non collectif est obligatoire pour toute nouvelle construction qui le nécessite. Le dispositif d'assainissement devra être conforme à la réglementation en vigueur. Ce dispositif devra faire appel en priorité au sol en place pour l'épuration et la dispersion des eaux usées.

Eaux pluviales :

- Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales ; un dispositif visant à limiter les débits évacués pourra être exigé.
- En cas d'existence d'un réseau collecteur d'eaux pluviales, les aménagements réalisés sur le terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.
- En cas d'absence d'un réseau collecteur d'eaux pluviales, des aménagements d'hydrauliques douces (de type noues ou dépressions végétalisées) devront être favorisés.
- Des rétentions pourront être demandées en cas de besoin.

Article N 5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Dans les zones NE, 2N, NP, NR, et NS :

En l'absence de réseau d'assainissement non collectif, la parcelle devra avoir une superficie suffisante pour permettre hors la construction, ses annexes et accès, la mise en place d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur et aux recommandations de l'article 4.

Article N 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Dans les zones NE, 2N, NP, NR, et NS :

- Les constructions nouvelles admises et les extensions devront être implantées en retrait d'au moins 5 m de l'alignement des voies existantes ou à créer.
- Les constructions nouvelles admises et les extensions pourront être implantées dans la continuité des façades existantes si celle-ci ne respecte pas la règle édictée ci-dessus, de manière à respecter l'harmonie de lieux.

Article N 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dans les zones NE, 2N, NP, NR, et NS :

- Les constructions nouvelles admises devront être implantées :
 - Soit en retrait d'au moins 3 m des limites séparatives.
 - Soit en limites séparatives.
- Les extensions admises pourront être implantées dans la continuité des constructions existantes :
 - Soit en limite séparative.
 - Soit avec un recul minimum de 2 m.
 - Soit dans l'alignement de la construction existante.

Article N 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Dans les zones NE, 2N, NP, NR, et NS :

Sans objet



Article N 9 : Emprise au sol des constructions

Sans objet.

Article N 10 : Hauteur maximale des constructions

Dans les zones submersibles :

L'aménagement des parties supérieures des constructions devra impérativement être prévu pour servir de refuge aux habitants de la construction concernée. Les dispositifs retenus devront être justifiés lors de toute demande d'autorisation de construire ou de déclaration.

Dans les zones NE, 2N, NP, NR, et NS :

Sans objet

Article N 11 : Aspect extérieur

Les vides sanitaires sont autorisés.

Dans les zones NE, 2N, NP, NR, et NS :

- Le permis de construire sera refusé ou ne sera accordé 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 créer ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au sites, au paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R. 111-21 du code de l'urbanisme).
- L'aménagement des parties supérieures des constructions nouvelles à usage d'hébergement devra impérativement être prévu pour servir de refuge aux habitants de la construction concernée. Les dispositifs retenus devront être justifiés lors de toute demande d'autorisation de construire ou de déclaration.
- Les clôtures pleines sont interdites dans les autres zones submersibles.

Article N 12 : Obligations en matière de stationnement

Dans les zones NE, 2N, NP, NR, et NS :

Les aires de stationnement devront être traitées par des revêtements perméables (dalle gazon, dalle gravier...).

Article N 13 : Obligations en matière d'espaces libres, aires de jeux, de loisirs et plantations

Dans les zones NE, 2N, NP, NR, et NS :

- Les plantations existantes de qualité doivent être entretenues et maintenues, les plantations nouvelles utiliseront obligatoirement des essences locales.
- Le déplacement ou le remplacement de certains arbres peut être autorisé.
- Les transformateurs électriques, ouvrages techniques et les citernes de gaz comprimé (ou contenant d'autres combustibles à usage domestique) visibles des voies, cheminements et espaces libres



communs, doivent être entourés d'une haie d'arbustes à feuillage persistant ou marcescent (qui persiste en se desséchant) d'essence locale et formant un écran.

Article N 14 : Le coefficient d'occupation du sol

Sans objet.



Commune de Saint-Vaast-la-Hougue
Plan Local d'Urbanisme

REGLEMENT

Zone A



ZONE A

CARACTERE DE LA ZONE

La zone A englobe les secteurs de la commune à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

La zone A est en partie concernée par la délimitation des espaces proches du rivage.

DEVENIR DE LA ZONE

La zone A est destinée à promouvoir les pratiques agricoles. Ce zonage doit permettre une pérennisation de l'agriculture dans ces espaces de richesses naturelles.

Seules y seront autorisées les constructions ou installations nécessaires à des équipements collectifs ou a des services publics ou nécessaires à l'exploitation agricole.

La zone A comprend un secteur :

- la zone 1A correspond aux hameaux, elle comporte des constructions existantes à dominante d'habitat



Article A 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- Toutes les constructions neuves sauf conditions particulières précisées à l'article A2.

Dans la bande des 100m autour de la digue et dans les zones situées à plus d'un mètre au dessous du niveau marin centennal, toutes constructions, extensions, annexes et changements de destination, sauf celles autorisées à l'article A2 du présent règlement.

Dans les zones 1A :

Toutes les constructions nouvelles et les occupations des sols sauf conditions particulières, précisées à l'article A2 du présent règlement.

Article A 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont autorisés sous conditions :

- Les extensions mesurées des constructions déjà existantes dès lors qu'elles sont nécessaires à l'agriculture.
- Les habitations principales des agriculteurs sous réserve d'être nécessaires à l'exploitation agricole.
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole
- Les changements de destination des bâtiments agricoles identifiés sur le règlement graphique par un astérisque (qui en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, peuvent en faire l'objet) et sous réserve de ne pas compromettre pas l'exploitation agricole

Dans les Espaces Proches du Rivage

Les annexes et les extensions des constructions nouvelles à condition que la surface de plancher de l'extension mesurée représente au maximum 30 % de la surface de plancher de la construction principale existante lui servant de base, à la date d'approbation du présent dossier de PLU.



Plus particulièrement en zone 1A :

- Le changement de destination et d'affectation des constructions existantes.
- L'extension mesurée des constructions principales existantes à l'approbation du présent dossier de PLU devra représenter une surface de planchers inférieure ou égale à 30 % de la surface de planchers existante à la date d'approbation du présent dossier de PLU.

Article A 3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

➤ Terrains enclavés :

Tout terrain enclavé ne disposant pas d'accès sur une voie publique ou privée est inconstructible, sauf si le propriétaire produit une servitude de passage suffisante.

➤ Desserte :

- Tout terrain doit être desservi dans des conditions répondant à l'importance ou, la destination du projet. Les caractéristiques des voies doivent permettre de répondre à l'importance du trafic.
- Ces caractéristiques doivent permettre la circulation aisée des engins de lutte contre l'incendie.

➤ Voirie :

- Les voies nouvelles publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques répondant à leur destination et à l'importance de leur trafic.
- Les voies en impasse devront être évitées au maximum, toutefois dans le cas où il n'y aurait pas d'autre alternative, ces impasses pourront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

Article A 4 : Dessertes par les réseaux

○ Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction et installation nouvelle.

○ Assainissement

- Eaux usées : la mise en place d'un dispositif d'assainissement non collectif est obligatoire pour toute nouvelle construction qui le nécessite. Le dispositif d'assainissement devra être conforme à la réglementation en vigueur. Ce dispositif devra faire appel en priorité au sol en place pour l'épuration et la dispersion des eaux usées.

Les eaux usées (eaux ménagères et eaux de vannes) doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs de traitement individuels : fosse toutes eaux, pré-filtre, lagunage naturel, phytoépuration, épandage ou systèmes équivalents pour être épurées et évacuées conformément à la réglementation sanitaire en vigueur. L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fosses, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

- Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales ; un dispositif visant à limiter les débits évacués pourra être exigé.
- En cas d'existence d'un réseau collecteur d'eaux pluviales, les aménagements réalisés sur le terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

- En cas d'absence d'un réseau collecteur d'eaux pluviales, des aménagements d'hydrauliques douces (de type noues ou dépressions végétalisées) devront être favorisés.

- Le raccordement au réseau d'assainissement non collectif est obligatoire pour toute nouvelle construction.

- En l'absence de réseau, un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur faisant appel en priorité au sol en place pour l'épuration et la dispersion des eaux usées est exigé.



Article A 5 : Superficie minimale des terrains constructibles

En l'absence de réseau d'assainissement non collectif, la parcelle devra avoir une superficie suffisante pour permettre hors la construction, ses annexes et accès, la mise en place d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur et aux recommandations de l'article 4.

Article A 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- Les constructions nouvelles à usage agricole devront être implantées à au moins 10 m de l'alignement des voies.

Plus particulièrement en zone 1A :

Les extensions admises devront être implantées :

- soit en retrait d'au moins 2 m de l'alignement des voies existantes ou à créer,
- soit dans la continuité de la façade existante de manière à respecter l'harmonie de lieux.

Article A 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Les constructions nouvelles à usage agricole devront être implantées à au moins 10 m des limites séparatives.

- Les constructions nouvelles à usage d'habitation devront être implantées :

- soit en limite séparative
- soit à une distance entre la limite parcellaire et tous points de la construction, au moins égale à la moitié de la hauteur de celle-ci, sans pouvoir être inférieure à 3 m.

. Toutefois ces constructions devront respecter les distances minimales entre bâtiments agricoles et habitations induites par l'article L 111-3 du Code Rural.

- Si la construction nouvelle a la même vocation et la même destination ~~usage~~ qu'un autre bâtiment, construction ou local, elle pourra être implantée dans la continuité de ce bâtiment, construction ou local.

Dans les zones 1A :

Les constructions nouvelles admises devront être implantées :

- Soit en retrait d'au moins 2 m des limites séparatives.
- Soit en limites séparatives.

- Les extensions admises pourront être implantées dans la continuité des constructions existantes :

- Soit en limite séparative.
- Soit avec un recul minimum de 2 m.
- Soit dans l'alignement de la construction existante.

Article A 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

- Les serres pourront être à 5 m des habitations.

- Les constructions devront respecter les distances minimales entre bâtiments agricoles et habitations induites par l'article L 111-3 du Code Rural.



Article A 9 : Emprise au sol des constructions

Sans objet.

Article A 10 : Hauteur maximale des constructions

- La hauteur des constructions, mesurée en tous points du faîtage ou de l'acrotère par rapport au niveau du sol naturel avant travaux, ne peut excéder 15 mètres.
- La hauteur des constructions à usage d'habitation ne pourra excéder 11 m au faîtage.

Dans les zones submersibles :

L'aménagement des parties supérieures des constructions devra impérativement être prévu pour servir de refuge aux habitants de la construction concernée. Les dispositifs retenus devront être justifiés lors de toute demande d'autorisation de construire ou de déclaration.

Plus particulièrement en zone 1A :

La hauteur des extensions autorisées ne devra pas excéder la hauteur au faîtage des constructions existantes qui leur sert de base.

Article A 11 : Aspect extérieur

- Le permis de construire sera refusé ou ne sera accordé 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 créer 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 R. 111-21 du code de l'urbanisme).
- Les clôtures pleines sont interdites dans les autres zones submersibles.
- Les vides sanitaires sont autorisés.
- les murs de clôture existants pourront être reconstruits à l'identique.

Dans les zones submersibles :

Les clôtures pleines sont autorisées si elles sont munies de barbacanes (exemple de barbacanes ci-dessous)



Article A 12 : Obligations en matière de stationnement

Les aires de stationnement devront être traitées par des revêtements perméables (dalle gazon, dalle gravier...).



Article A 13 : Obligations en matière d'espaces libres, aires de jeux, de loisirs et plantations

- Les plantations existantes de qualité doivent être entretenues et maintenues, les plantations nouvelles utiliseront obligatoirement des essences locales.
- Le déplacement ou le remplacement de certains arbres peut être autorisé.
- Les bâtiments techniques agricoles doivent être isolés par un masque paysager d'essences vernaculaires. Les plantations seront réalisées en arbres et/ou en arbustes, en rapport avec la hauteur de la construction.
- Les transformateurs électriques, ouvrages techniques et les citernes de gaz comprimé (ou contenant d'autres combustibles à usage domestique) visibles des voies, cheminements et espaces libres communs, doivent être entourés d'une haie d'arbustes à feuillage persistant ou marcescent (qui persiste en se desséchant) d'essence locale et formant un écran.
- Les aires de stockage ou de dépôts visibles des voies et cheminements doivent être entourés d'une haie d'essences locales formant écran.
- Les terrains indiqués aux documents graphiques par une légende Espaces Boisés Classés sont des espaces boisés classés à conserver et à protéger, en application des dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

Article A 14 : Le coefficient d'occupation du sol

Sans objet.



Commune de Saint-Vaast-la-Hougue
Plan Local d'Urbanisme

REGLEMENT

Zone A

Titre V :

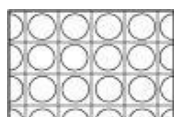
ANNEXES



1 - ESPACES BOISES CLASSES

TERRAINS BOISES CLASSES

Les terrains indiqués aux documents graphiques par une légende EBC (comme indiqué ci-après) sont des espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer, en application des dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.



Trame EBC

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 par l'article L 311-1 du Code Forestier.

Le 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 aux chapitres Ier et II du titre Ier livre III du code forestier (sauf indication des dispositions de l'article L 130-2 du Code de l'Urbanisme, ces terrains sont inconstructibles à l'exception des bâtiments strictement nécessaires à l'exploitation des bois soumis au régime forestier).

Dans les bois, forêts ou parcs situés sur le territoire de communes où l'établissement d'un plan local d'urbanisme a été prescrit, ainsi que dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à la déclaration préalable prévue par l'article L. 421-4, sauf dans les cas suivants :

- s'il est fait application des dispositions du livre I du code forestier ;
- s'il est fait application d'un plan simple de gestion agréé conformément à l'article L. 222-1 du code forestier ou d'un règlement type de gestion approuvé conformément aux dispositions du II de l'article L. 8 et de l'article L. 222-6 du même code ;
- si les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, après avis du centre régional de la propriété forestière.



2 - E M P L A C E M E N T S R E S E R V E S A U X V O I E S E T O U V R A G E S P U B L I C S , I N S T A L L A T I O N S D ' I N T E R E T G E N E R A L E T A U X E S P A C E S V E R T S

Les emplacements réservés aux créations ou extensions de voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, sont représentés au document graphique par des croisillons fins, comme indiqué ci-après.



Trame Emplacement réservé

I. DISPOSITIONS GENERALES

1. Sous réserve des dispositions de l'article L 423-1 du Code de l'Urbanisme, la construction est interdite sur les terrains bâtis ou non, compris par le plan local d'urbanisme dans un emplacement réservé.
2. Le propriétaire d'un terrain réservé peut, à compter du jour où le plan local d'urbanisme a été rendu public exiger de la collectivité ou du service public, au bénéfice duquel ce terrain a été réservé, qu'il soit procédé à son acquisition en application des dispositions du Code de l'Urbanisme.
3. Si un propriétaire accepte de céder gratuitement la partie de son terrain comprise dans un emplacement réservé, il peut être autorisé à reporter sur la partie restante de son terrain un droit de construire, correspondant à tout ou partie du coefficient des sols affectant la superficie du terrain (article R 123-22.2° du Code de l'Urbanisme).

II. DISPOSITIONS PARTICULIERES

Chaque emplacement réservé est indiqué au document graphique par une lettre ou par un numéro de référence. Ces lettres et numéros sont répertoriés dans le tableau annexé au rapport de présentation ou au présent règlement.

Ce tableau indique la collectivité ou le service public au bénéfice duquel la réserve est inscrite.



**3. Etude
d'urbanisme
:
« Les
vérandas du
Quai
Vauban »**



Généralités

Localisation

« La commune de Saint-Vaast-la-Hougue (2 097 hab. en 1999) est située dans le Grand Ouest sur le littoral de la Manche, dans le Cotentin.

C'est une commune littorale de la Région Basse-Normandie, au Nord-Est du département de la Manche.

Saint-Vaast-la-Hougue se situe à 30 Km à l'Est de Cherbourg, elle est plus précisément localisée dans le Val de Saire, entre Barfleur et Montebourg.

Saint-Vaast-la-Hougue dispose d'un port de pêche et d'un port de plaisance, tous deux dynamiques.

De plus, cette petite ville de la côte manchoise possède de nombreux atouts touristiques qui en font une vitrine touristique du Val de Saire.

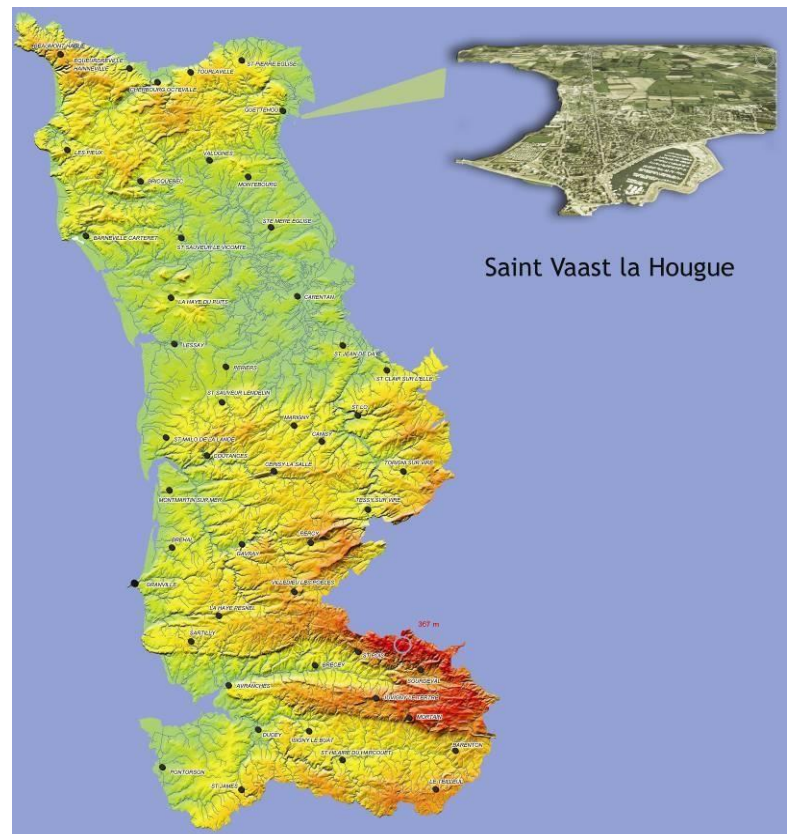
Son port fait parti de ses atours économiques et touristiques et l'aménagement des quais forme la « vitrine » de Saint Vaast la Hougue.

Pourvoyeuse d'emplois, la commune de Saint-Vaast-la-Hougue est elle-même une presqu'île : gardée par l'île de Tatihou à l'Est et la presqu'île de la Hougue au Sud, la ville est organisée autour du port à l'est de la commune et s'étend vers Quettehou au Nord (par la RD 1) et le long de la digue vers le Nord-Est : les extensions de la zone urbanisée sont freinées par des zones de remontées de nappe phréatiques en cas de fortes pluies. »

(Texte issu du Rapport de Présentation)



Localisation de la commune de Saint-Vaast-la-Hougue dans la Manche

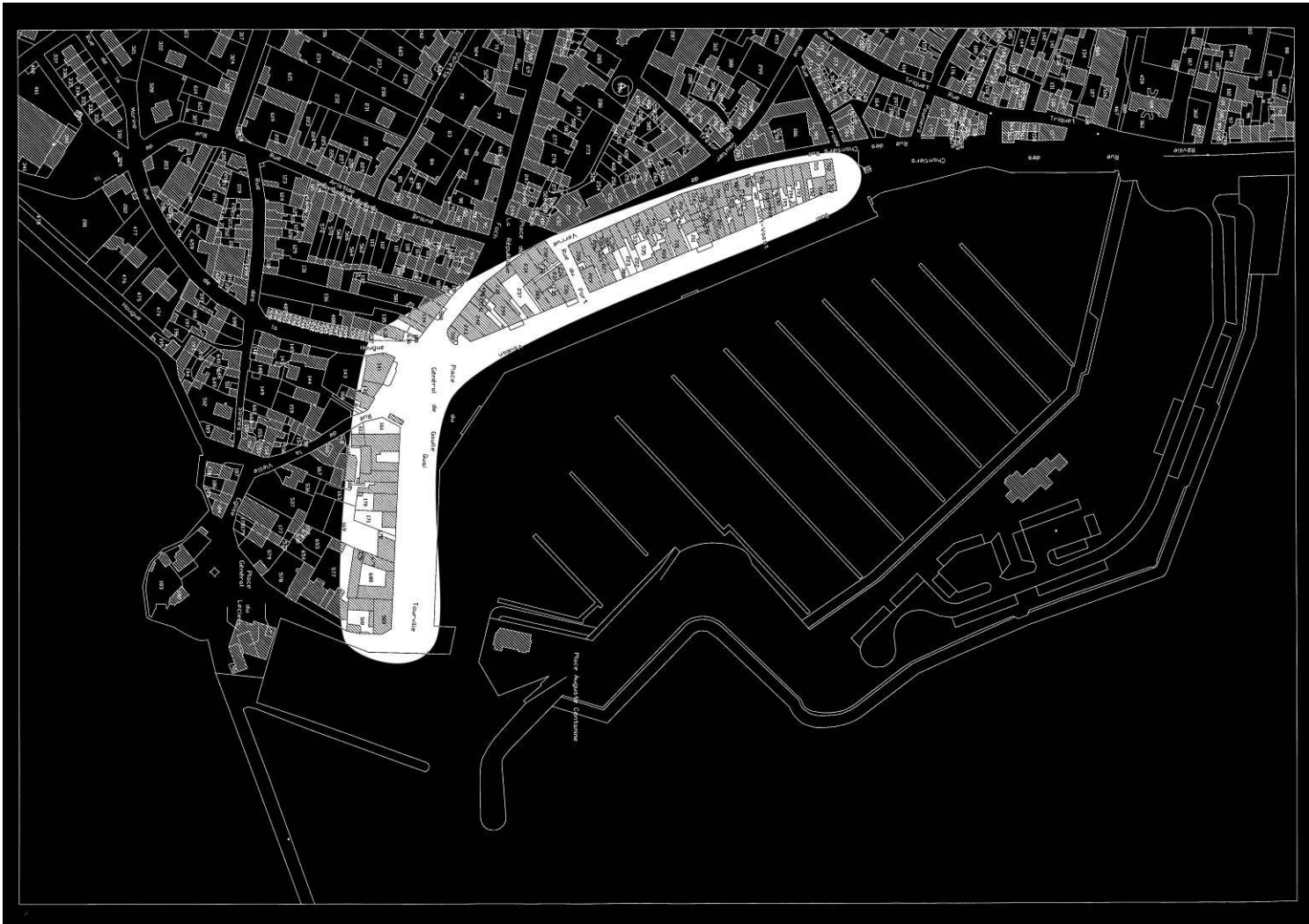


Localisation du quai Vauban (1) et du quai de Tourville (2) à Saint Vaast.



I/ La vision actuelle des quais

Le parcellaire



Les quais sont situés au cœur du centre ville de Saint-Vaast-la-Hougue. Ils font face au port de plaisance, sont longés par le port de pêche, et offrent une vue sur la mer et l'île de Tatihou.

Leur situation est idéale pour la localisation des terrasses de café et de restaurants.

Le cadastre permet d'identifier un bâti ayant les caractéristiques suivantes :

- Trame bâtie dense
- Etreitesse du bâti
- Continuité bâtie sur l'ensemble des deux quais.
- Un espace vaste entre les bâtiments et le bassin



Commune de Saint-Vaast-la-Hougue
Plan Local d'Urbanisme

ANNEXES DU REGLEMENT



Commune de Saint-Vaast-la-Hougue
Plan Local d'Urbanisme

ANNEXES DU REGLEMENT



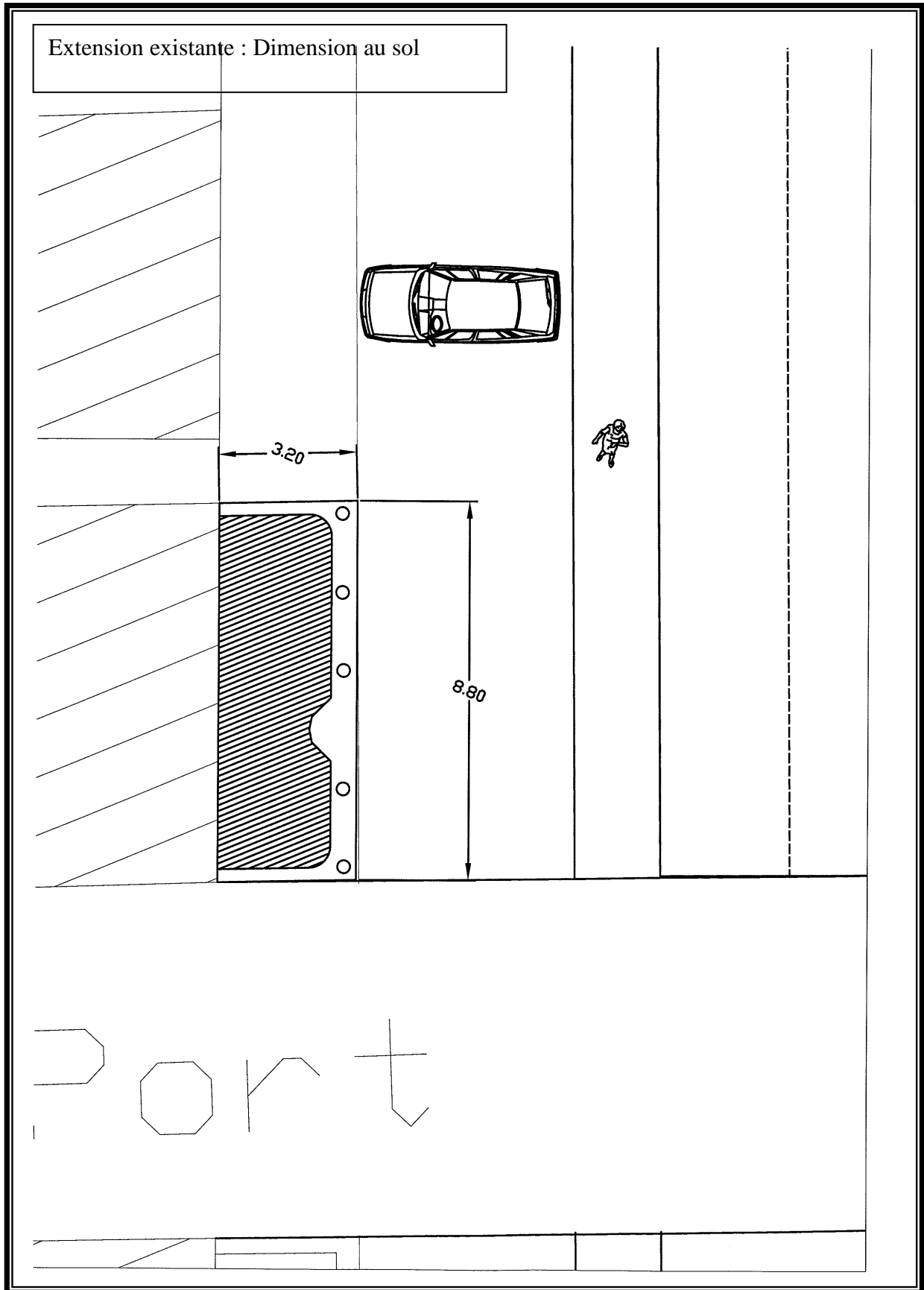
Quai Vauban



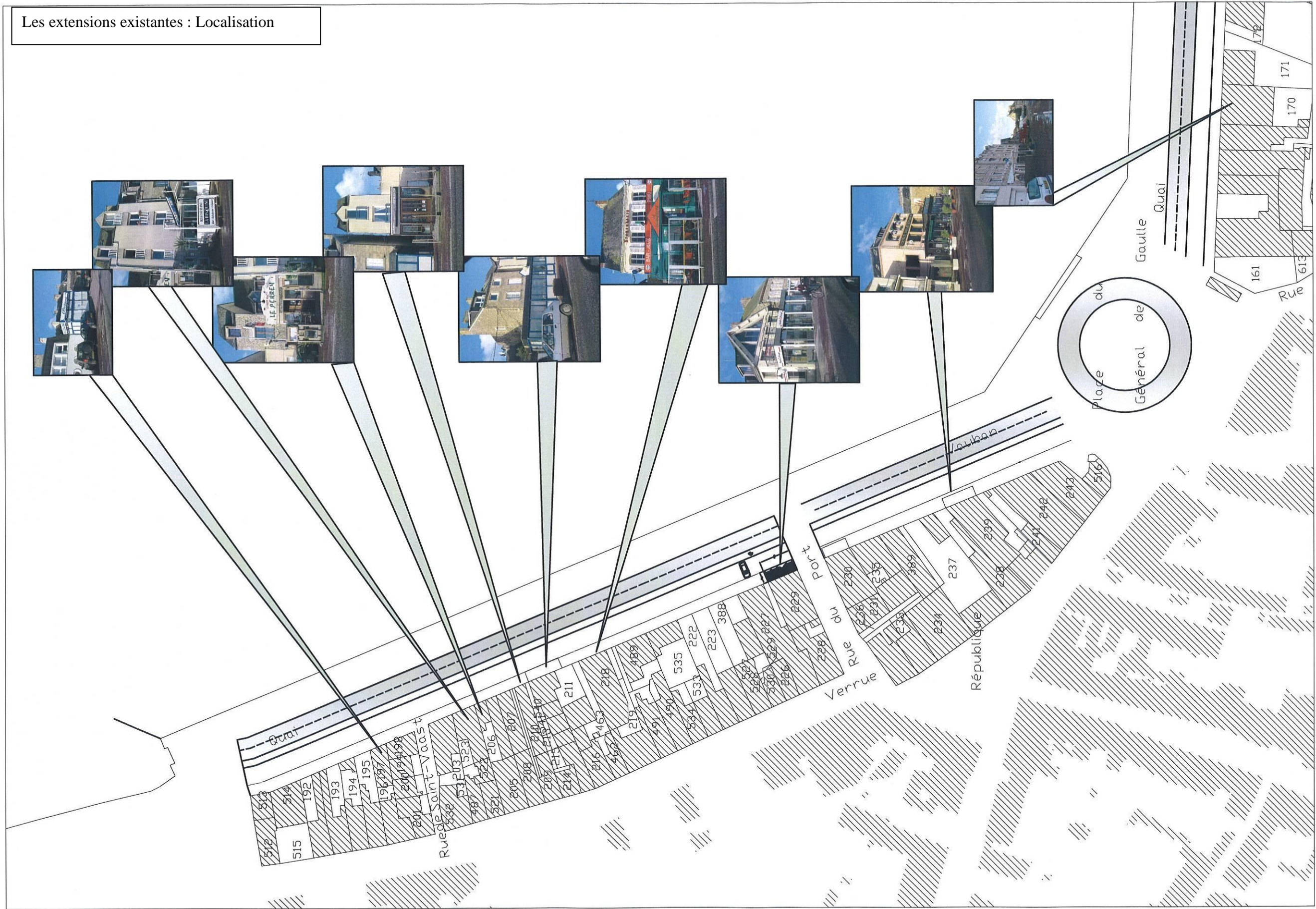


Typologie

- **Bâti continu, mais hétérogène**
- **Extensions nombreuses de vérandas et terrasses couvertes ou non**
- **Un espace important dédié au parking et à la voie**
- **Multifonctionnalités de l'espace du quai**



Les extensions existantes : Localisation







Préconisations générales applicables à toutes les vérandas nouvelles donnant le sur Quai Vauban, réalisées après la date d'approbation du dossier de PLU :

Alignement du bâti :

- Profondeur : à 3,20 m de la façade principale.
- Largeur : sur la largeur complète du bâtiment.
- Les vérandas doivent être dans la continuité du bâti et non pas d'un mur d'enceinte.

Hauteur :

Hauteur totale : Jusqu'aux appuis de fenêtre du premier étage.

Toiture :

- Toit plat avec ou sans garde corps avec possibilité de former une terrasse, ou toit avec pente. Pas d'escalier extérieur. Pour les bâtiments d'un seul niveau, il faudra prendre en référence la construction mitoyenne la plus basse.

Matériaux :

Les matériaux doivent être l'outil d'une bonne intégration dans l'environnement urbain.

Coloris :

Les couleurs vives sont proscrites.

Vocations :

Les extensions bâties ne sont autorisées que pour les bâtiments à vocation commerciale ou de service à la personne.

Terrasse :

Des terrasses peuvent être en continuité des vérandas et ce jusqu'à 8,2 m maximum du bâti principal.



Photomontages des vérandas situées Quai Vauban

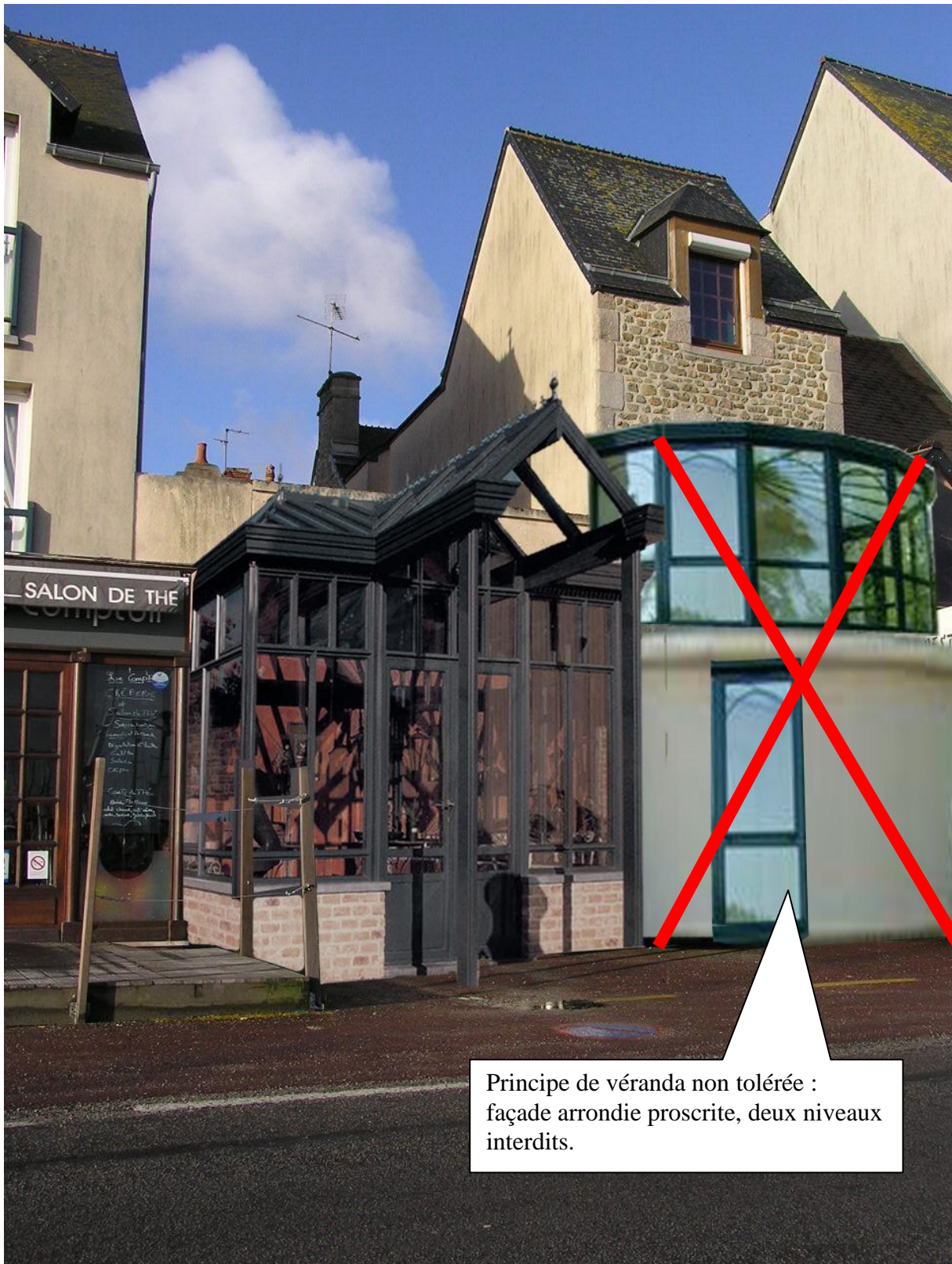












Principe de véranda non tolérée :
façade arrondie proscrite, deux niveaux
interdits.







CONTRE-EXEMPLE :
Véranda située sur un mur de clôture ;
pas de façade bâtie servant d'assise à la
véranda.



Cas particulier de la Boulangerie

Au vue de la proximité de la boulangerie avec le bâtiment de l'office du Tourisme, la municipalité a décidé d'étudier de manière plus précise l'extension possible des bâtiments voisin.

Préconisations :

Au vu de l'existant, les préconisations sont les suivantes :

- Alignement du bâti : Profondeur : à 3,20 m de la façade principale
 Largeur : sur la largeur complète du bâtiment
 Dans l'alignement du bâtiment existant

- Hauteur : Hauteur totale : Jusqu'en haut au niveau de la dalle de
 couverture du rez-de-chaussée donnant sur le Quai
 Vauban.

- Toiture : Toit avec pente. Le haut de la pente se situe en haut du
 garde-corps. Pas d'escalier extérieur.

- Matériaux Toit : matériaux transparents et ou ardoise et ou pierre
 traditionnelle du val de Saire
 Mur : matériaux transparents avec sous-bassement
 opaques (ne sont pas conseillées les briques)

- Coloris Couleur vive proscrite, les couleurs s'approchant des
couleurs utilisés par l'office du tourisme sont à préconisées, y compris le noir, et le vert
sombre.

Les extensions bâties ne sont autorisées que pour les bâtiments à vocation commerciale ou de service à la personne.

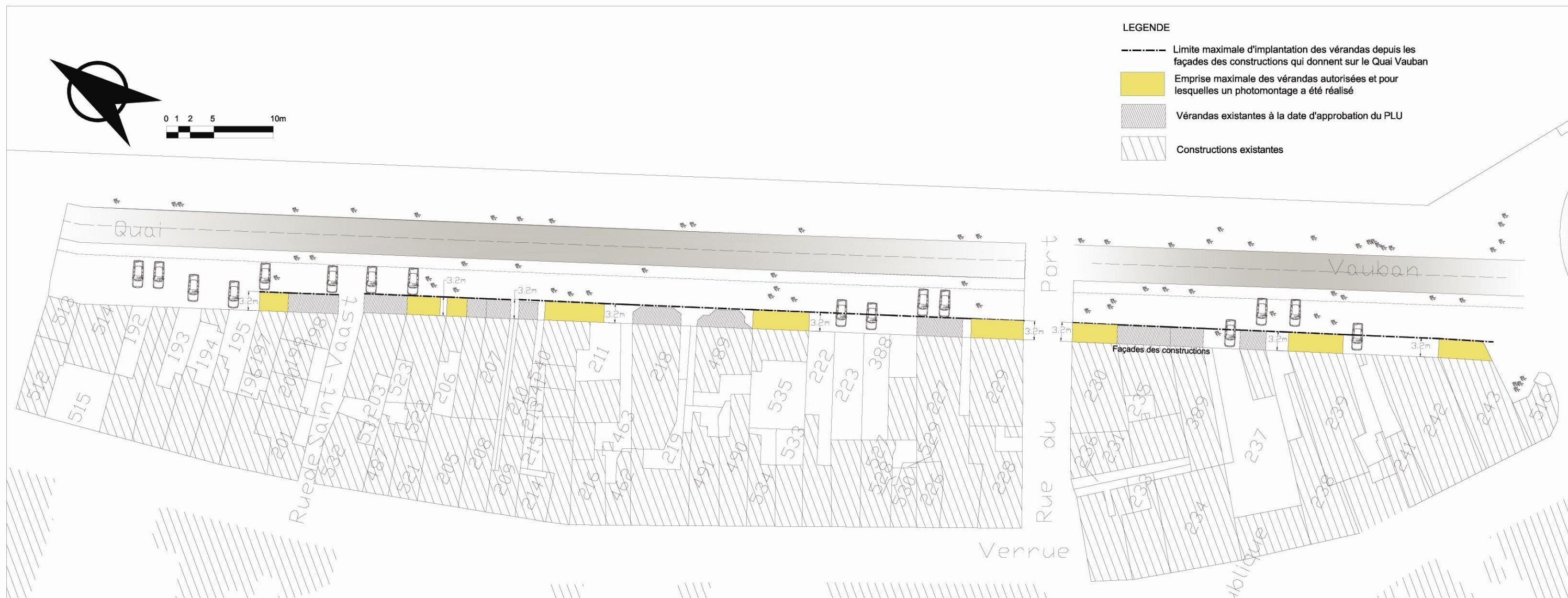
Les vérandas doivent être dans la continuité du bâti et non pas d'un mur d'enceinte.
Des terrasses peuvent être en continuité des vérandas et ce jusqu'à 8,2 m maximum du bâti principal.



Photomontage de la Boulangerie située Quai Vauban



LIMITES D'IMPLANTATION DES VERANDAS FUTURES SUR LE QUAI VAUBAN









LIMITES D'IMPLANTATION DES VERANDAS FUTURES SUR LE QUAI VAUBAN

Extraits



LEGENDE

- 
 Limite maximale d'implantation des vérandas depuis les façades des constructions qui donnent sur le Quai Vauban
- 
 Emprise maximale des vérandas autorisées et pour lesquelles un photomontage a été réalisé
- 
 Vérandas existantes à la date d'approbation du PLU
- 
 Constructions existantes

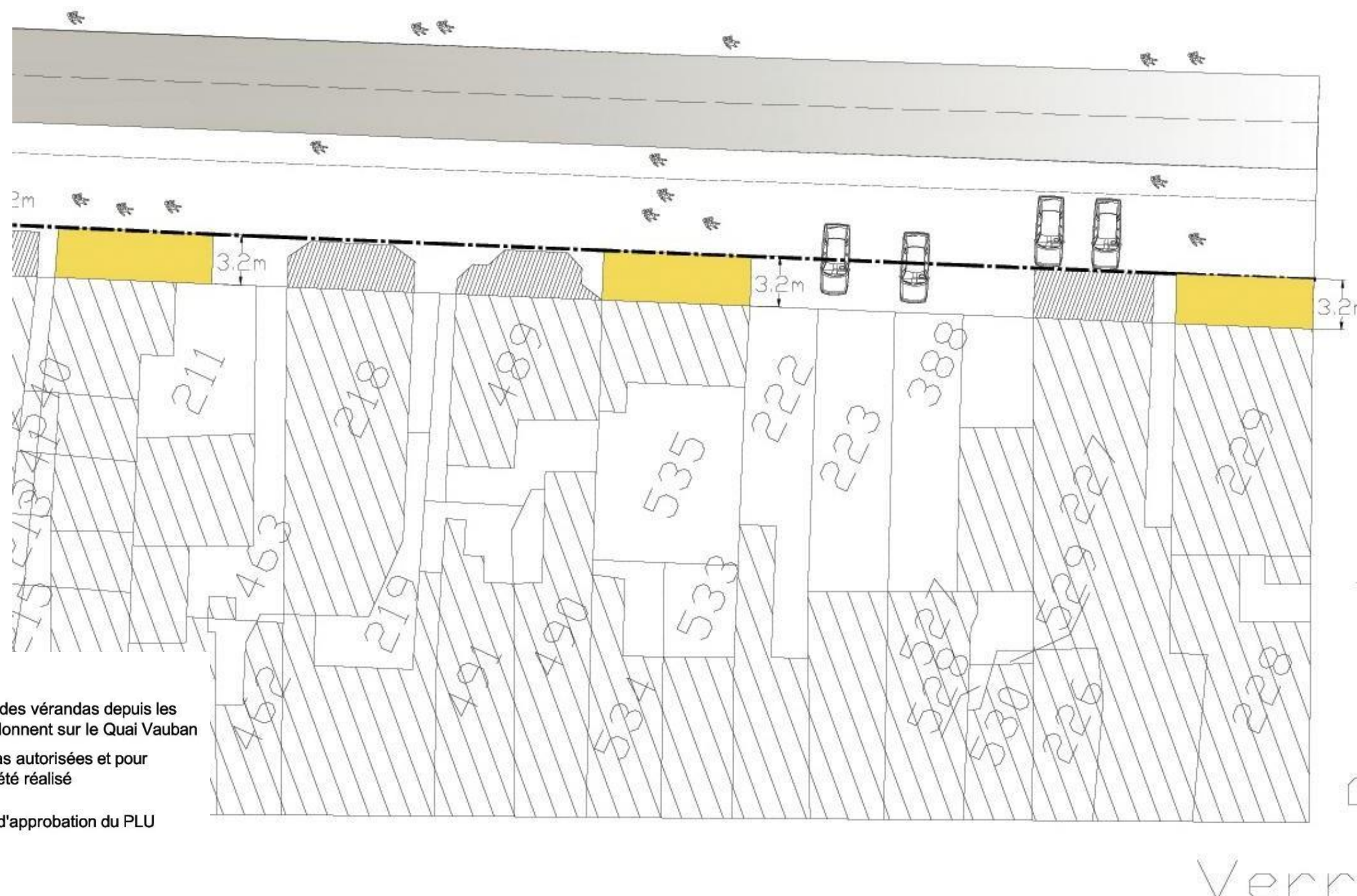


Commune de Saint-Vaast-la-Hougue
Plan Local d'Urbanisme

ANNEXES DU REGLEMENT

LIMITES D'IMPLANTATION DES VERANDAS FUTURES SUR LE QUAI VAUBAN

Extraits



Verr



LIMITES D'IMPLANTATION DES VERANDAS FUTURES SUR LE QUAI VAUBAN

Extraits







Commune de Saint-Vaast-la-Hougue
Plan Local d'Urbanisme

ANNEXES DU REGLEMENT



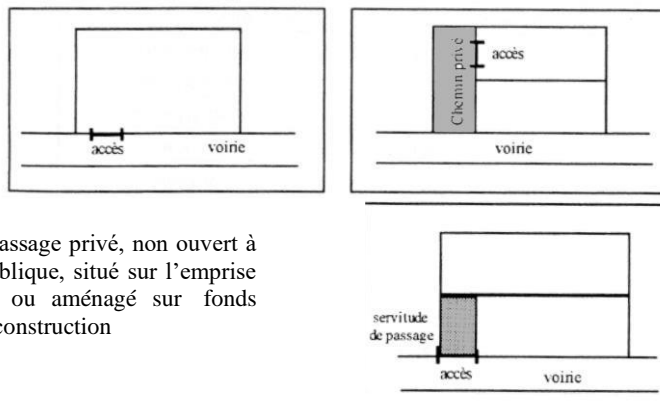
Titre VI :
GLOSSAIRE

A

Abris de jardin :

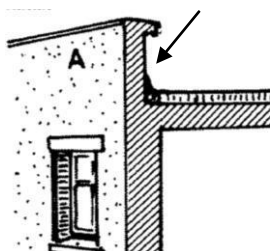
Construction annexe de petite taille (moins de 20m²), n'étant pas desservie par l'assainissement collectif, et le réseau électrique.

Accès :



L'accès est un passage privé, non ouvert à la circulation publique, situé sur l'emprise de la propriété ou aménagé sur fonds voisin reliant la construction

Acrotère



Partie supérieure d'un mur réalisée dans le cas de toitures terrasses ou à l'extrémité et au sommet d'un fronton ou d'un pignon

Annexe :

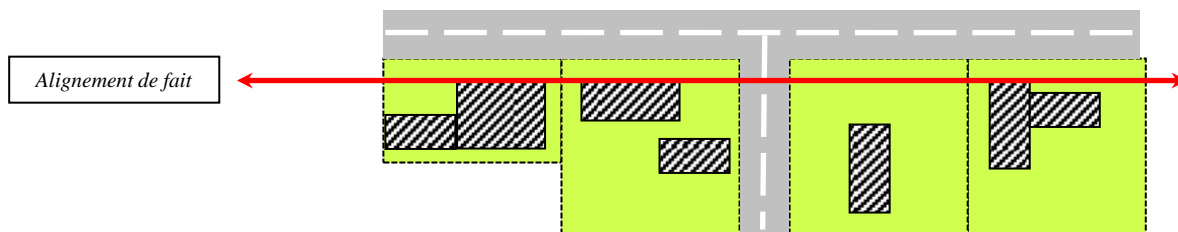
C'est une construction détachée de la construction principale.

Alignement :

C'est la limite entre une propriété privée et une voie ouverte à la circulation publique ou privée.

Alignement de fait :

C'est l'alignement principal que dessinent les façades des constructions environnantes ou voisines.



Axe de la voie :

C'est la ligne parallèle à la voie située à égale distance de ses marges extérieures.



B

Baie :

Ouverture dans un mur (fenêtre, porte, etc.)

Bardage :

Revêtement d'un mur, réalisé en matériaux minces de charpente (bois), de couverture (tuiles, ardoises) ou métallique.

Barbacane :

Ouverture étroite dans un mur pour faciliter l'écoulement des eaux

**Bâtiments d'activités :**

Bâtiment servant à exercer une profession, à l'exclusion d'habitation ou d'équipement public.

Bâtiment ou construction annexe :

Il s'agit d'un bâtiment situé sur le même terrain que la construction principale, mais non accolé à cette dernière. Il n'est affecté ni à l'habitation, ni à l'activité (garage, abri de jardin).

Bâtiment ou construction principale :

C'est le bâtiment ayant la fonction principale dans un ensemble de constructions ou le bâtiment le plus important dans un ensemble de constructions ayant la même fonction.

Bâtiment Durable ou Construction durable :

Bâtiment ou construction mettant en application les principes de l'architecture bioclimatique :

- Construire une maison la plus compacte possible,
- Orienter le bâtiment pour maximiser l'insolation et donc l'utilisation de la lumière naturelle,
- Structurer la maison en fonction de l'orientation du bâtiment
- Utiliser des matériaux performants éco-labelisés (matériaux de construction, d'isolation, de décoration ...)
- Favoriser la circulation de l'air, pour bénéficier d'un air sain en permanence
- Limiter au maximum la consommation d'énergie du bâtiment (isolation, double vitrage...)
- Limiter au maximum la consommation d'eau (mise en place de réseaux de récupération d'eau de pluie ...)
- Utiliser les énergies renouvelables (vent, soleil, eau, énergie du sol) pour se chauffer mais aussi pour la consommation électrique de l'ensemble du bâtiment (cuisson, éclairage)
- Minimiser les échanges thermiques entre l'extérieur du bâtiment et son intérieur en l'isolant au maximum des températures hivernales (isolation des murs, double vitrage ...) et estivales (toits et murs végétalisés, VMC double flux, puits canadien ...)
- Aménager l'ensemble du terrain pour gérer le ruissellement des eaux pluviales sur la parcelle, limiter l'impact paysager du bâti, favoriser la biodiversité

Ce type de construction doit aussi répondre à des principes de bon sens :

- Prendre en compte la configuration de la parcelle et de l'environnement proche dans la conception du bâtiment (pente, couverts végétal, insolation, présence de nappe ou de cours d'eau, présence ou non de réseaux)
- Limiter au maximum l'imperméabilisation du sol en limitant les voies d'accès



- Utiliser les essences locales et planter de manière à favoriser la biodiversité (ne pas planter de haie monospécifique)

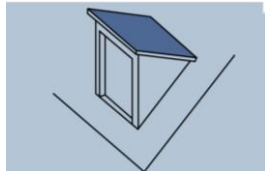
Ces bâtiments peuvent répondre à des labels qui garantissent le respect d'un certain nombre de critères. L'ADEME peut donner l'ensemble des renseignements concernant ces labels. La liste des labels ci-contre est non exhaustive.

LABEL Produit	Produit concerné	Description Générale	Organisme Initiateur
Certificat ACERMI	Matériaux isolants en plaques, rouleaux ou en vrac.	la résistance thermique des isolants du bâtiment, l'aptitude à l'emploi de ceux-ci.	Association pour la Certification des Matériaux Isolants. http://acermi.cstb.fr
Flamme Verte	Equipements de chauffage au bois	Respecte des normes techniques et de sécurité Répond à des exigences au niveau performance énergétique et environnementale	ADEME http://www.flammeverte.org
Natureplus	Ensemble des produits de construction	Label international accordé aux matériaux de construction respectueux de l'environnement et ne présentant pas de risque pour la santé	Association Internationale pour la Construction et l'Habitat durables http://www.natureplus.org
Qualibois	Chaudières bois	volontaire des entreprises qui s'engagent à respecter les 10 « points bois énergie » de la charte qualité Qualibois	Qualit'EnR http://www.qualitenr.org
LABEL BATIMENT	Description générale		Organisme initiateur
BBC (Bâtiment basse consommation)	Ce label Bâtiment Basse consommation impose une consommation énergétique de 50 kWh par m2 et par an		Etat Loi Grenelle et RT 2012
HQE (Haute Qualité Environnementale)	C'est avant tout une méthode pour mener un projet. Aujourd'hui s'ajoute à cela un système de certification s'appuyant sur 14 cibles		Association HQE, certification établie par l'AFNOR http://www.assohqe.org
EFFINERGIE	Ce label impose une consommation maximum de 50 kWh/m2/an pour les constructions nouvelles et 80 kWh/m2 pour l'habitat ancien.		L'association Collectif Effinergie http://www.effinergie.org



C

Chien-assis :



Lucarne de comble à un seul versant, dont le toit est retroussé en pente contraire à celle de la toiture générale.

Chemins piétonniers :

Voie de largeur réduite et sommairement aménagée dont l'accès est interdit aux véhicules motorisés (sauf cas particulier de véhicules de secours et de lutte contre l'incendie, selon les configurations et les équipements prévus ou existants) et destinée aux piétons.

Commerce de proximité :

Un commerce de proximité est un magasin spécialisé pratiquant la vente au détail. On parle par exemple de commerce de proximité concernant les boulangeries, épiceries, drogueries ou cordonneries. Ce commerce est associé à un commerce de détail.

Commerce de détail :

Le commerce de détail consiste à vendre des marchandises dans l'état où elles sont achetées (ou après transformations mineures) généralement à une clientèle de particuliers, quelles que soient les quantités vendues. Outre la vente, cette activité de commerce de détail peut aussi recouvrir la livraison et l'installation chez le client (de meubles ou d'électroménager par exemple).

Coefficient d'occupation du sol :

Le C.O.S. fixe la densité maximale de construction susceptible d'être édifiée sur un même terrain. Plus précisément, il s'agit du rapport exprimant le nombre de mètres carrés de plancher hors œuvre susceptibles d'être construits par mètre carré au sol. A titre d'exemple, un C.O.S. de 2 signifie que l'on peut construire deux mètres carrés de plancher hors œuvre pour chaque mètre carré de terrain.

Cour :

Espaces libres à l'intérieur des terrains sur lesquels les pièces d'habitation ou de travail des bâtiments qui les bordent, peuvent prendre du jour et de l'air.

D

Déclaration d'intention d'aliéner (D.I.A.) :

C'est une déclaration que le propriétaire d'un bien soumis au droit de préemption est obligé de faire préalablement à la vente de ce bien. Cette déclaration doit indiquer le prix et les conditions de la vente du bien et être adressée par pli recommandé à la commune.

La Commune a deux mois pour préempter, c'est à dire se substituer à l'acquéreur.

Déclaration d'utilité publique (D.U.P.)

Est un acte administratif reconnaissant le caractère d'utilité publique à une opération projetée par une personne publique ou pour son compte, après avoir recueilli l'avis de la population (enquête d'utilité publique). Cet acte est en particulier la condition préalable à une expropriation (pour cause d'utilité publique) qui serait rendue nécessaire pour la poursuite de l'opération. Cette déclaration est faite par le Préfet.

Droit de préemption urbain (D.P.U.) :

C'est un instrument de politique foncière institué au profit de la Commune et qui lui permet d'exercer le droit de préemption afin de réaliser des équipements publics, des logements sociaux



E

Égout du toit :

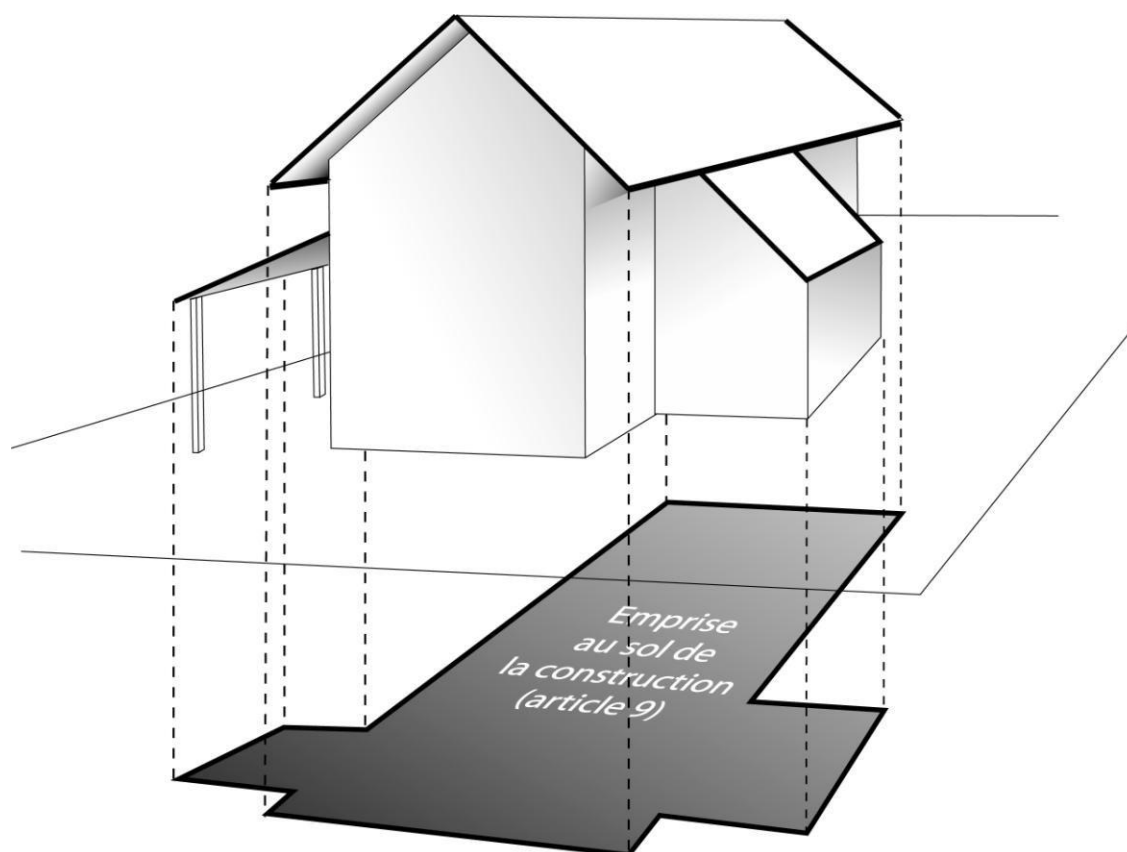
Limite basse d'un pan de couverture, vers laquelle ruissellent les eaux de pluie.

Emplacement réservé :

Emplacements délimités sur le plan de zonage du P.L.U. qui sont réservés en vue de réaliser des programmes de logements sociaux, des voies et ouvrages publics, des espaces verts ainsi que des installations d'intérêt général, les bénéficiaires étant des collectivités territoriales ou l'Etat. Les précisions concernant les bénéficiaires ou les objets des emplacements réservés figurent dans une liste contenue dans les annexes du P.L.U.

Emprise au sol :

C'est la projection au sol du volume de la construction selon le plan vertical. Les sous-sols totalement enterrés ne sont pas pris en compte.



Équipement collectif d'intérêt général :

Établissement public ou privé dont la vocation est d'accueillir le public dans des conditions de desserte, d'accessibilité et d'hygiène conformes aux réglementations en vigueur et adaptées aux types d'activités exercées.

Espace boisé classé

Les espaces boisés classés, indiqués au plan de zonage du P.L.U., sont protégés. Les coupes et abattages d'arbres y sont soumis à autorisation préalable.

Extension :

Il s'agit d'une construction qui se fait dans la continuité de la construction principale. Elle peut ou non créer de la surface de plancher.



F

Fâitage :

Ligne de jonction supérieure de 2 pans de toiture, inclinés suivant des pentes opposées. (cf la hauteur de construction)

Façade :

1/ Façade principale ou frontispice

Façade du bâtiment principal comportant l'entrée, la porte principale.

2/Façade arrière

Façade opposée à la façade principale qui a la porte principale, donnant souvent sur le parc, le jardin ou une cour.

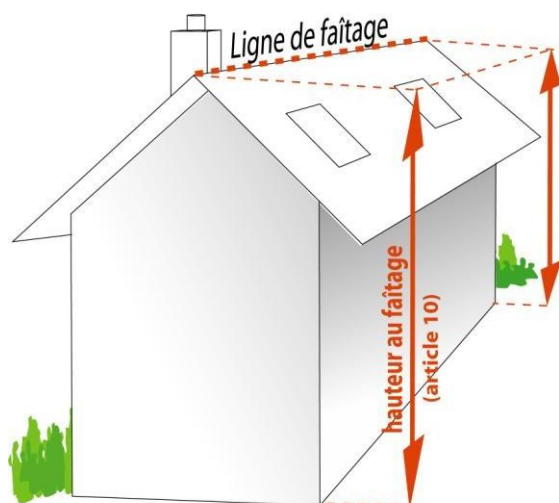
3/ Façade latérale

Façade d'une aile, en angle ou en retrait avec la façade du corps de bâtiment principal.

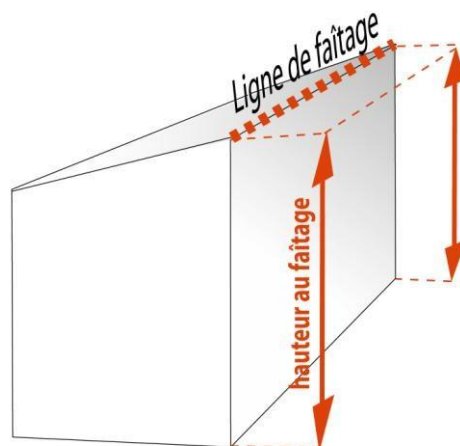
H

Hauteur de construction (art.10) :

Altitude limite que doivent respecter les constructions. La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel existant avant le début des travaux, dans l'axe longitudinal de la construction jusqu'au fâitage.

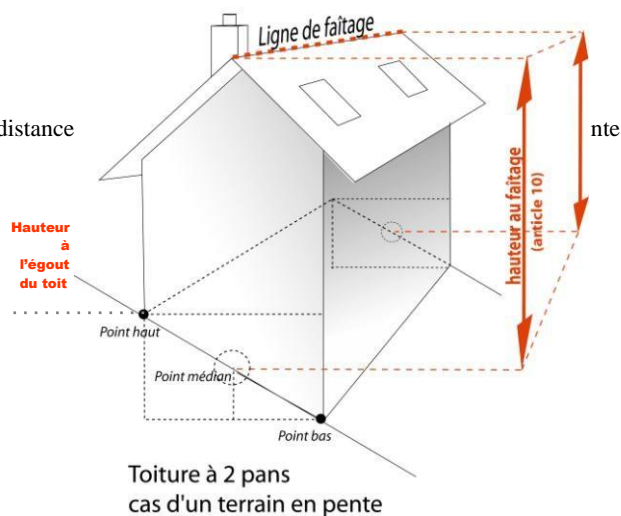


Toiture à 2 pans



Toiture monopente

Dans le cas d'un terrain en pente, c'est le point médian de la distance qui servira de point de calcul de la hauteur.





Haie bocagère :

Les haies champêtres ou bocagères sont des associations végétales de plusieurs espèces bien adaptées au sol et au climat, en accord avec le paysage naturel. Plus une haie est riche en espèces, moins elle sera vulnérable aux attaques des maladies, plus elle sera homogène et offrira un équilibre riche pour les oiseaux, insectes ainsi qu'une variété de couleurs des fleurs ou des feuillages.

La haie bocagère a plusieurs rôles :

- Elle sert de brise-vent en limitant ses effets dévastateurs sur la plaine.
- Elle protège les sols de l'érosion éolienne et hydrologique causée par le vent ou les pluies violentes.
- Elle sert également de clôture autour des pâtures.
- Elle permet également de limiter les inondations en retenant les eaux pluviales ainsi que les eaux souterraines de surface en les piégeant dans leurs racines plutôt que de les envoyer directement à la rivière à l'aide de drains.

Il existe plusieurs types de haies bocagères :

- La haie basse, taillée
- La haie arbustive ou haie intermédiaire
- La haie d'arbres tiges et d'arbustes
- La haie 'grand brise-vents'

Essences végétales pouvant convenir pour la plantation de haies bocagère :

• Merisier	<i>Prunus avium</i>	• Saule Marsault	<i>Salix caprea</i>
• Aubépine	<i>Crataegus monogyna</i>	• Néflier	<i>Mespilus germanica</i>
• Aulne à feuille de coeur	<i>Alnus Cordata</i>	• Noisetier	<i>Corylus avellana</i>
• Aulne glutineux	<i>Alnus glutinosa</i>	• Prunelier	<i>Prunus spinosa</i>
• Charme commun	<i>Carpinus belulus</i>	• Sureau	<i>Sambucus nigra</i>
• Cornouiller mâle	<i>Cornus mas</i>	• Eglantier	<i>Rosa canina</i>
• Cornouiller sanguin	<i>Cornus sanguinea</i>	• Troëne	<i>Ligustrum vulgare</i>
• Peuplier noir	<i>Populus nigra</i>	• Viorne orbier	<i>Viburnum opulus</i>
• Erable champêtre	<i>Acer campestre</i>	• Saule blanc	<i>Salix alba</i>
• Fusain d'Europe	<i>Evonymus europaeus</i>	•	
• Ajonc d'Europe	<i>Ulex europaeus</i>	•	

Essences végétales pouvant convenir pour la plantation isolée ou groupée d'arbres de haut jet :

• Chêne pédonculé	<i>Quercus pedunculata</i>
• Châtaignier commun	<i>Castanea sativa</i>
• Frêne commun	<i>Fraxinus excelsior</i>
• Hêtre	<i>Fagus sylvatica</i>

Les distances d'implantation des plantations :

- Arbre et arbuste d'une hauteur supérieure à 2m à l'âge adulte (et non le jour de la plantation...) doivent être plantés à au moins 2m de la limite de propriété (clôture).
- Arbre et haie ne dépassant pas 2 mètres doivent être plantés à au moins 50cm du terrain voisin.
- Ces règles ne s'appliquent pas aux plantes palissées :
 - s'il existe un mur de séparation mitoyen, chacun est libre d'y adosser un [arbre en espalier](#), ou une [grimpante](#), pourvu que ces derniers ne dépassent pas la crête du mur en question.
 - si le mur est privatif, seul le propriétaire peut planter en espalier..

Huisserie :

Encadrement de porte en bois, métal ou PVC, composé de deux montants, d'une traverse supérieure et éventuellement d'un seuil. Constitue le dormant et se trouve solidaire de la paroi.



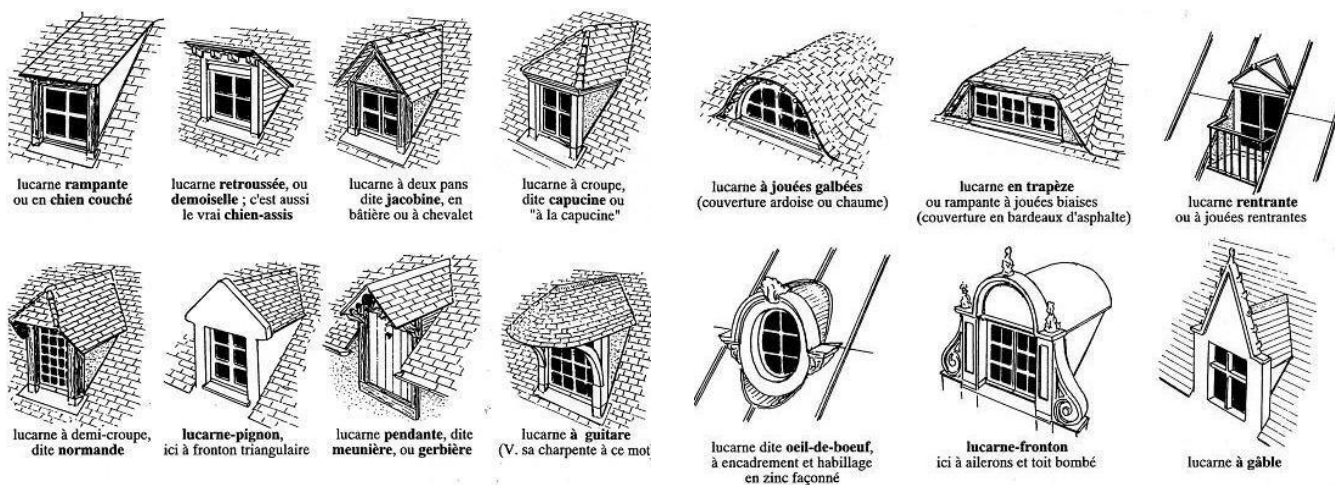
L

Limite séparative :

Ligne commune, séparant deux propriétés privées.

Lucarne :

Ensemble particulier d'une toiture permettant de réaliser une ouverture verticale, créant une vue directe.



M

Marcessant :

Dont le feuillage se dessèche et reste sur la plante durant l'hiver, jusqu'à la nouvelle pousse au printemps.

Mitoyenneté :

Se dit d'un élément situé sur la limite séparative et qui est propriété commune des deux propriétaires. Par extension, se dit d'un élément situé en bordure de la limite séparative.

Mur pignon :

Mur extérieur réunissant les murs de façades.

N

Nivellement Général de la France (NGF) :

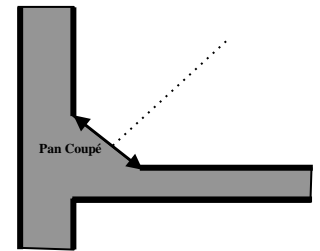
Le NGF est un système de mesure des altitudes en France métropolitaine, basé sur un réseau de repères de nivellement (ou bornes) dont les altitudes sont déterminées par des mesures de nivellement de précision. Ces repères sont disséminés à travers tout le territoire et constituent la base de référence pour les altitudes.



P

Pan coupé :

Le pan coupé est perpendiculaire à la bissectrice de l'angle formé par les deux voies en objet.



Pan de toiture :

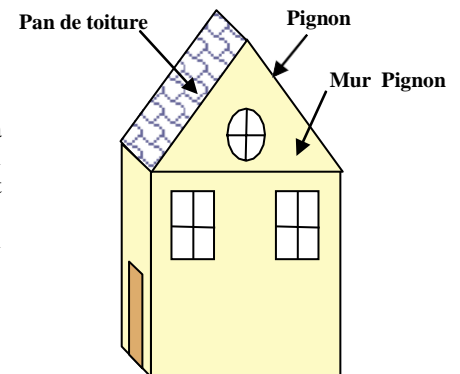
Surface plane de toiture

Plan de masse :

Plan d'un terrain faisant apparaître le projet de construction, les constructions existantes sur le site, la voie d'accès. Ce plan est coté en 3 dimensions.

Pignon :

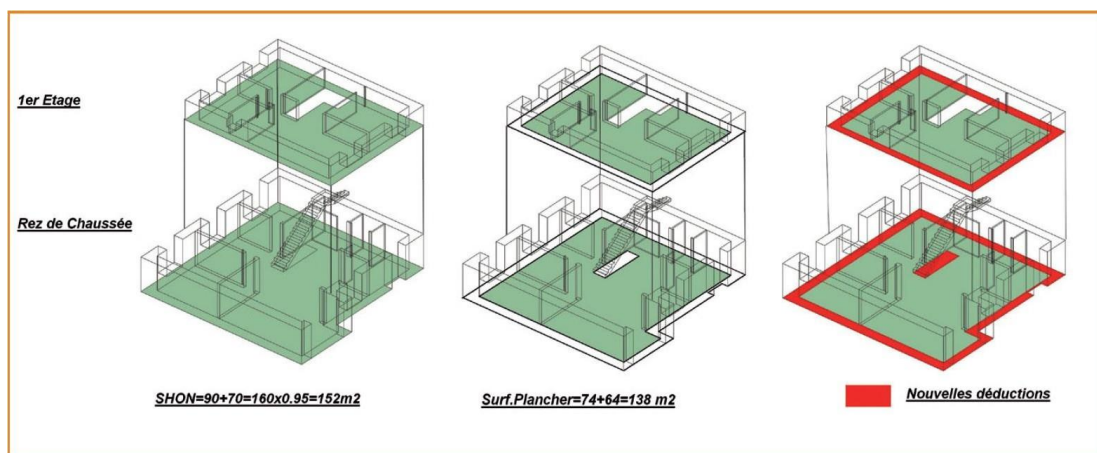
Le pignon désigne à l'origine la partie supérieure triangulaire du mur d'un bâtiment servant à donner des versants à un toit. Le mur qui comporte le pignon est appelé « mur pignon » en opposition au « mur gouttereau » qui supporte le chéneau ou la gouttière qui aboutissait généralement au réservoir d'eau en arrière de bâtisse pour usage domestique et pour le jardin. Le mur pignon est distingué par ses proportions autant que par sa forme : l'autre mur est un long-pan.



S

Surface Plancher :

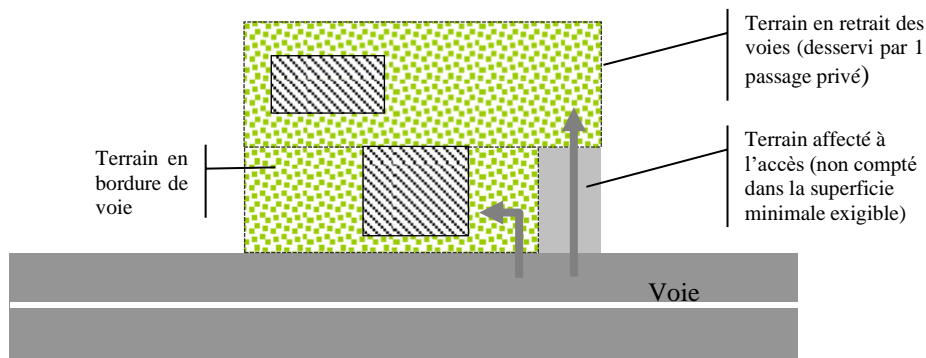
Cette surface de plancher s'entend comme l'ensemble des surfaces de plancher des constructions closes et couvertes, comprises sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 mètre. Ainsi, contrairement à la SURFACE DE PLANCHERS et à la SHOB, la surface de plancher est calculée à partir du nu intérieur des façades.





T

Terrain situé en bordure ou en retrait des voies :



Toiture à la Mansart :

Toit à mansarde, à la Mansard. Toit brisé qui a une double pente de chaque côté.

U

Unité foncière :

Parcelle ou ensemble de parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire.

V

Véranda :

Elle nécessite une autorisation préalable de la municipalité si elle a une emprise au sol inférieure à 20 m². Un permis de construire sera exigé dans le cas contraire.

Voirie :

Ensemble des voies de communication composées de la chaussée et des trottoirs.

Vues :

Il est interdit de créer des ouvertures dites "de vue" donnant sur une propriété privée contiguë et procurant à son occupant une vue sur le terrain de son voisin, à moins de respecter une certaine distance par rapport à cette propriété. En revanche, il est possible d'aménager des ouvertures dites "de jours de souffrance" laissant uniquement passer la lumière, qui doivent respecter certaines conditions.

1/ Création de "vue" : règles à respecter

Vue de droite

Une distance minimale de 1,90 mètre doit être respectée entre l'ouverture (la fenêtre par exemple) et la propriété voisine si la personne qui souhaite réaliser cette ouverture a une vue directe sur le terrain de son voisin. La vue directe correspond à une personne qui se place dans l'axe de l'ouverture et regarde droit devant elle sans se pencher ni à gauche ni à droite.



La distance part de l'extérieur de l'ouverture jusqu'à la limite séparative du terrain voisin.

Dans les cas particuliers résultant de l'existence d'une terrasse ou d'un balcon, la distance se mesure entre l'extrémité extérieure du balcon ou de la terrasse et la limite séparative du fonds voisin.

Par ailleurs, lorsqu'un mur sépare les 2 terrains, la distance doit être déterminée en fonction des cas de figure suivants :

- le mur séparatif appartient à l'observateur : la distance se calcule jusqu'à la façade du mur orientée vers la propriété voisine,
- le mur appartient au voisin : la distance se mesure jusqu'à la façade du mur visible de l'ouverture,
- le mur est mitoyen : la distance se mesure jusqu'au milieu du mur.

Vue oblique

Une distance minimale de 0,60 mètre doit être respectée entre l'ouverture et la propriété voisine si la personne qui souhaite réaliser cette ouverture a une vue oblique (c'est-à-dire de côté) sur le terrain de son voisin. On tient compte d'une personne qui se place dans une direction différente de l'axe de cette vue en se penchant à droite ou à gauche.

La distance part de l'angle de l'ouverture jusqu'à la limite séparative du terrain voisin.

Si la limite est un mur, le point d'arrivée est déterminé comme pour les vues droites.

Création de "jours de souffrance" : règles à respecter

La loi donne la possibilité d'aménager des "jours de souffrance", qui doivent respecter les contraintes suivantes :

- ils doivent être constitués d'un châssis fixe (non ouvrant) et de verre translucide et non transparent de façon à ne laisser passer que la lumière pour éclairer le lieu où ils sont pratiqués en interdisant le regard chez autrui, garni d'un treillis de fer,
- ils doivent être placés à 2,60 mètres au moins au-dessus du plancher en rez-de-chaussée et à 1,90 mètre au moins au-dessus du plancher en étage. Leur dimension n'est pas réglementée.