

VILLE DE  
SAINTE-ADRESSE

# Plan Local d'Urbanisme

*Modification n°3*

**Règlement**

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal  
du 12 février 2018, approuvant la modification du PLU

Qualité de Ville  
SAINT-ADRESSE



*Le Maire*

*Hubert Dejean de La Bâtie*



**Révision  
Elaboration**

Approuvée  
22 octobre 2010

Modification n°1  
approuvée le  
14 mai 2012

Modification n°2  
approuvée le  
27 juin 2016

Modification  
simplifiée n°4  
approuvée le  
26 juin 2017

Modification n°3  
approuvée le  
12 février 2018



# SOMMAIRE

<b>TITRE I DISPOSITIONS GENERALES</b>	<b>3</b>
<b>TITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES</b>	<b>9</b>
Chapitre 1 Dispositions applicables à la zone UB.....	10
Chapitre 2 Dispositions applicables à la zone UC.....	22
Chapitre 3 Dispositions applicables à la zone UE.....	36
Chapitre 4 Dispositions applicables à la zone UM.....	53
Chapitre 5 Dispositions applicables à la zone UT.....	63
<b>TITRE III DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES</b>	<b>69</b>
<b>ANNEXES</b>	
Liste des arbres remarquables	79
Liste des constructions soumises au permis de démolir	80
Liste des végétaux conseillés	82



## ***TITRE I***

## ***DISPOSITIONS GENERALES***

Ce règlement est établi conformément aux articles L.123-1 et R.123-1 du Code de l'Urbanisme.

### **ARTICLE 1 CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN**

Le règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de Sainte-Adresse.

### **ARTICLE 2 PORTEE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DU SOL**

Les règles du P.L.U ont été établies conformément aux articles L.123-1 à L.123-20 et R.123-1 à R.123-25 du Code de l'urbanisme

1. **Les règles de ce Plan Local d'Urbanisme** se substituent aux « règles générales de l'urbanisme » faisant l'objet des articles R.111-1 à R.111-27 du Code de l'Urbanisme, à l'exception des articles d'ordre public suivants qui sont et demeurent applicables au territoire communal : R.111-2, R.111-3-2, R.111-4, R.111-14-2, R.111-15 et R.111-21.
2. Les articles suivants du Code de l'Urbanisme demeurent également applicables, nonobstant les dispositions du présent règlement :
  - . L.111-7 et L.111-8 relatifs au sursis à statuer
  - . L.421-3 relatif à la réalisation d'aires de stationnement.
3. La loi n° 86-2 du 3 Janvier 1986 relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral, et notamment les dispositions particulières au littoral du Code de l'Urbanisme définies aux articles L.146-1 à L.146-9 et figurant en annexe au présent Plan Local d'Urbanisme, demeure applicable au territoire communal.
4. **S'ajoutent aux règles propres du Plan Local d'Urbanisme, les prescriptions prises au titre de législations spécifiques** concernant notamment :
  - **les périmètres spéciaux** visés à l'article R.123-13 du Code de l'Urbanisme, reportés dans les annexes du P.L.U. :
    - les périmètres à l'intérieur desquels s'applique le droit de préemption urbain défini par les articles L.211-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, ainsi que les périmètres provisoires ou définitifs des zones d'aménagement différé (ZAD) ;
    - le périmètre des secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres, dans lesquels des prescriptions d'isolement acoustique ont été édictées en application de l'article L.571-10 du Code de l'Environnement. Le périmètre applicable est de 100 m (catégorie 3) pour la RD940 et de 30 m (catégorie 4) pour la RD32
  - **Les servitudes d'utilité publique** affectant l'utilisation du sol définies en annexe du Plan Local d'Urbanisme et reportées en annexe conformément aux dispositions des articles R.126-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.



- **Les secteurs de sites archéologiques** dans le cadre de l'application de la loi n°2001-44 du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive.
- **Les installations classées** pour la protection de l'environnement (loi n° 76-663 du 19 Juillet 1976 et textes subséquents),
- **les prescriptions liées à la détermination de 8 secteurs de points de vue à préserver**, conformément à l'étude réalisée par le cabinet Falaise
- **Le Plan d'Exposition au Bruit** de l'aérodrome Le Havre-Octeville s'applique sur la commune de Sainte Adresse (articles L147-1 et suivants du Code de l'Urbanisme). Conformément au Code l'Urbanisme, il est annexé au présent PLU.

### **ARTICLE 3 DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES**

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones, elles même divisées en secteurs :

- zones urbaines (U),
- zones naturelles et forestières (N)

dont les délimitations sont reportées aux documents graphiques.

A l'intérieur de ces zones, sont délimités :

- les espaces boisés classés soumis aux dispositions des articles L.130-1 à L.130-6 et R.130-1 à R.130-23 du Code de l'Urbanisme. Les espaces boisés classés sont des éléments irremplaçables du paysage communal. Ils sont nécessaires à l'équilibre biologique des milieux, ils servent de lieux de loisirs et de détente. Ils ont un régime juridique protecteur.
- les emplacements réservés aux voies, ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts (article R.123-11 du Code de l'urbanisme).
- les éléments du paysage à protéger au titre de l'article L.123-1 7° et R.123-11 du Code de l'Urbanisme (édifices et arbres remarquables, points de vue).
- Des voies de circulation à créer (article L123-1°6 Code de l'urbanisme)
- Des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme doit être affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale (article L123-1°16 Code de l'urbanisme)

**1. Les zones urbaines**, auxquelles s'appliquent les dispositions du Titre II du règlement, sont repérées au plan par l'indice U et sont divisées en 5 zones.

- La zone **UB** s'applique aux espaces urbanisés de forte densité du vallon de Sainte-Adresse entre la place Clemenceau et la Broche à Rôtir.
- La zone **UC** correspond aux espaces urbanisés de densité moyenne.
- La zone **UE** recouvre les zones urbanisées de faible densité.
- La zone **UM** est une zone mixte située sur le plateau de la Hève.
- La zone **UT** couvre le terrain des services techniques de la ville.

2. Les zones naturelles et forestières, à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, de l'existence d'une exploitation forestière ou de leur caractère d'espaces naturels, auxquelles s'appliquent les dispositions du Titre III du règlement, sont la zone N repérée au plan par l'indice N.

Le caractère et la vocation de chaque zone sont définis en tête du chapitre qui lui correspond.  
Chaque zone comporte un corps de règles 3 sections et 14 articles.

#### Section 1 Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article 1 Types d'occupation et d'utilisation du sol interdites

Article 2 Types d'occupation et d'utilisation du sol soumises à conditions particulières

#### Section 2 Conditions de l'occupation du sol

Article 3 Accès et voirie

Article 4 Desserte par les réseaux (eau, assainissement, réseaux divers)

Article 5 Superficie minimale des terrains constructibles

Article 6 Implantation des constructions par rapport aux voies

Article 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain

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

Article 9 Emprise au sol

Article 10 Hauteur des constructions

Article 11 Aspect extérieur

Article 12 Stationnement des véhicules

Article 13 Espaces libres et plantations

#### Section 3 Possibilités maximale d'occupation du sol

Article 14 : Coefficient d'occupation du sol

### ARTICLE 4 ADAPTATIONS MINEURES

Les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures conformément à l'article L.123-1 du Code de l'urbanisme lorsqu'elles sont nécessaires pour tenir compte notamment de la nature du sol, de la configuration des parcelles ou du caractère des constructions avoisinantes.



## **ARTICLE 5 – CONSTRUCTIONS SOUMISES AU PERMIS DE DEMOLIR**

En application de l'article L 123-1 10° du Code de l'Urbanisme, sont soumises au permis de démolir :

- 1- Les constructions recensées dans la liste jointe en annexe, du n°1 au n°76
- 2- Les constructions incluses dans un rayon de 500 mètres autour du Manoir de Vitanval, du Château des Gadelles (LE HAVRE), du Phare de la Hève et du Pain du Sucre

## **ARTICLE 6 – DROIT DE PREEMPTION URBAIN**

La commune dispose d'un droit de préemption urbain sur l'ensemble des zones urbanisées et à urbaniser ainsi que du droit de préemption commercial

## **ARTICLE 7 – DEFINITIONS**

**Extension :** ajout à une construction existante

**Limite séparative :** ligne qui sépare deux unités foncières contiguës.

**Hauteur maximale :** la hauteur maximale fixée aux articles 10 des règlements de zone est la hauteur des constructions calculée à partir du niveau le plus bas du terrain naturel de l'emprise projetée.

**Surface de plancher :** (L 112-1 et R 112-2 Code de l'Urbanisme) la surface de plancher de la construction s'entend de la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment. Un décret en Conseil d'Etat précise notamment les conditions dans lesquelles peuvent être déduites les surfaces des vides et des trémies, des aires de stationnement, des caves ou celliers, des combles et des locaux techniques, ainsi que, dans les immeubles collectifs, une part forfaitaire des surfaces de plancher affectées à l'habitation.

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- 1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- 2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- 3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ; 4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- 5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- 6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- 7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- 8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

**Opération d'aménagement :** (lotissement - groupe d'habitations A.F.U - Z.A.C.)

Opération qui, au travers d'un permis de construire groupé, d'un lotissement, ou d'une quelconque autre procédure, vise à l'aménagement d'un terrain et qui comporte plusieurs constructions devant être édifiées selon un schéma d'ensemble.

**Habitations légères de loisirs** : constructions définies à l'article R 444.2 du Code de l'Urbanisme "constructions à usage non professionnel démontables ou transportables et constitutives de logements destinés à l'occupation temporaire ou saisonnière".

**Équipement à caractère d'hébergement collectif** :

- foyers
- casernes
- cités universitaires
- maison de retraite
- pensions, colonies etc ...

**Installations classées** : Installations qui peuvent présenter des dangers ou des inconvénients soit pour la commodité du voisinage, soit pour la santé, la sécurité ou la salubrité publique, soit pour l'agriculture. Elles sont réglementées par la loi du 19 juillet 1976 et les textes pris pour son application

**Emprise au sol** : L'emprise au sol correspond à l'ensemble des projections au sol des divers niveaux de construction y compris leurs annexes.

**Voies** : Il s'agit des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique (donc y compris les voies des lotissements privés ainsi que les chemins ruraux).

S'il est prévu un emplacement réservé pour élargissement d'une voie, il convient d'en tenir compte pour les implantations de bâtiments.

**Profil** : S'inscrire dans le profil d'une construction existante demande à ce que la nouvelle construction s'établisse dans le prolongement de la façade sur rue de la construction, ou respecte une marge de recul équivalente par rapport aux voies et emprises publiques.

**Limite de la voie** :

a - En présence d'un plan d'alignement approuvé : limite d'emprise de la rue ou de la limite définie par le plan d'alignement.

b - En l'absence de plan d'alignement : Limite de l'emprise de la rue ou du chemin existant, séparation entre domaine public et privé ou entre deux domaines privés différents, ou de leur limite fixée par un emplacement réservé.

**Aggravation de la non-conformité** : construction qui entraîne un non-respect encore plus important de la règle, comme surélever un bâtiment dépassant la hauteur fixée, rapprocher d'une limite un bâtiment déjà implanté trop près etc...

**« Jardin/terrasse »** : désigne un immeuble construit dans un terrain en très forte déclivité dans lequel les différents étages sont construits en retrait les uns des autres, en accompagnant la déclivité du sol, avec plusieurs niveaux de fondation de la façade arrière

**Dépendance** : bâtiment à caractère accessoire au regard de l'usage de la construction principale et ne communiquant pas directement avec la construction principale habitation.

## ***TITRE II***

### ***DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES***

## CHAPITRE 1 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

La zone UB s'applique aux espaces urbanisés de forte densité du vallon de Sainte-Adresse situés entre la place Clemenceau et la Broche à Rôtir.

Elle comprend 6 secteurs :

- La **zone UB** (sans indice) s'étend de la Broche à Rôtir à l'Eglise Saint-Denis.
- Le **secteur UBa** couvre l'environnement de la Broche à Rôtir.
- Le **secteur UBb** couvre les îlots avoisinants la Mairie et la place Masquelier.
- Le **secteur UBc** couvre les versants du vallon ou s'associent des immeubles collectifs et des constructions traditionnelles.
- Le **secteur UBd** couvre le débouché du vallon d'Ignauval.
- Le **secteur UBh** s'applique au parc de la Roseraie

### SECTION 1 NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

#### ARTICLE UB1 TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITES

##### *Rappel*

1. Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés conformément à l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.
2. Les travaux et aménagements portant :
  - sur un élément du paysage identifié au titre de l'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme,
  - sur les constructions recensées du n° 1 au n° 76
  - sur les arbres recensés du n° 1 au n° 38

et figurant comme tels aux documents graphiques sont interdits s'ils ne font pas l'objet d'une déclaration préalable ou d'une autorisation (permis de construire ou de démolir).

3. Les établissements et installations qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité ou la sécurité d'un quartier d'habitations.
4. L'ouverture et l'exploitation d'une carrière.
5. Les terrains de camping et parc d'attraction.

6. les habitations légères de loisirs et les caravanes.
7. Les garages collectifs de caravanes.
8. Les décharges, dépôts de vieilles matières, déchets, détritux, les dépôts de véhicules hors d'usage.
9. **Dispositions applicables au secteur UBa** (secteur identifié au titre de l'article L123-1°7 bis) : La transformation des locaux à usage commercial ou artisanal en locaux à usage d'habitation au rez-de-chaussée des immeubles situés autour de la Broche à Rôtir.
10. **Dispositions applicables au secteur UBh** : Les constructions et installations de toute nature, sauf celles visées à l'article 2.
11. **Dispositions applicables aux secteurs de risques naturels liés aux ruissellements** : Les constructions et installations faisant obstacle au libre écoulement des eaux.

## **ARTICLE UB2 TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

1. **Dispositions applicables aux secteurs UB, UBa, UBb, UBc, UBd**
  - Les nouvelles constructions à usage d'habitation, d'enseignement, de santé, de soins et d'action sociale, et d'hébergement à caractère touristique, situées à moins de 100 mètres de part et d'autre de la RD 940, et moins de 30 mètres de part et d'autre de la RD 32, classées voies bruyantes au titre de l'arrêté préfectoral du 28/05/2002, et repérées sur le plan des servitudes et dispositions particulières, doivent être dotées d'un isolement acoustique adapté par rapport aux bruits de l'espace extérieur (Article 13 de la loi Bruit, décret 95-21 du 9 janvier 1995, arrêté du 30 mai 1996)
2. **Dispositions applicables au secteur UBh**
  - Les constructions et installations (y compris classées) de type équipement sanitaire, hospitalier ou social, à condition que ces installations ou constructions ne compromettent pas le caractère du secteur.
  - L'entretien, la reconstruction et l'extension des bâtiments existants.
  - Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics.

## **SECTION 2 CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE UB3 ACCES ET VOIRIE**

1. **Accès**
  - Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès sur une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin, ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

- Les accès doivent être d'une taille et de dimensions suffisantes pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, du brancardage...
- Lorsque le terrain est riverain de plus d'une voie publique, l'accès à l'une des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- Toute unité foncière ne peut avoir plus d'un accès par voie qui la borde même en cas de mise en copropriété horizontale du terrain.  
Toutefois, lorsque la disposition des lieux le justifie, une entrée et une sortie distinctes peuvent être autorisées.

## 2. Voirie

La destination et l'importance des constructions et installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie publique.

### **ARTICLE UB4 DESSERTE PAR LES RESEAUX**

1. Alimentation en eau : toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par des canalisations souterraines.
2. Assainissement des eaux usées et pluviales (système unitaire): toute construction ou installation le nécessitant doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

#### Pour les Eaux pluviales

- Les opérations d'urbanisme visant à restructurer un habitat existant, à créer de nouvelles habitations, ou à aménager des espaces existants, lorsqu'elles s'appliquent à des opérations portant sur des terrains de surfaces supérieures à 1000 m<sup>2</sup> devront réguler les débits d'eau pluviale restitués vers le domaine public ou le domaine aquatique naturel. Le débit des eaux pluviales de ruissellement sortant de la parcelle aménagée devra être adapté aux conditions hydrauliques des ouvrages aval.
- Les rejets maximum tolérés seront limités à 10 litres/seconde/ha de surface imperméable équivalente. Cette précision nécessite la réalisation d'un bassin de retenue d'un volume équivalent à 300 m<sup>3</sup> par hectare de surface équivalente. Il pourra être mis en œuvre des solutions alternatives d'efficacité équivalente<sup>1</sup>.
- Les objectifs de qualité des rejets sur le domaine public seront conformes à la réglementation en vigueur (règlement sanitaire départemental, règlement d'assainissement).
- Lors de la construction d'une nouvelle habitation, il pourra être aménagé une citerne enterrée d'une capacité d'au moins 3 m<sup>3</sup> pour récupérer les eaux pluviales, ce dispositif ne saurait se substituer aux dispositions ci-dessus.

<sup>1</sup> Voir les modalités de calcul des surfaces équivalentes en annexe.



## **ARTICLE UB5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

**Non réglementé**

## **ARTICLE UB6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES**

1. Toute construction ou installation doit être implantée en respectant une marge de recul de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies existantes, à aménager ou à créer. On entend par « alignement des voies » soit l'alignement prescrit, soit, en l'absence d'alignement prescrit, la limite de propriété.
2. Des implantations autres pourront être admises ou imposées :
  - Les garages pourront être réalisés à l'alignement ou avec une marge de recul inférieure à 5 mètres sous réserve de n'engendrer aucun trouble de la circulation piétonne et automobile.
  - la marge de recul ne sera imposée que sur l'une des voies dans le cas où plusieurs voies seraient concernées.
  - Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
  - Dans le cas de front bâti continu ou discontinu, pour conserver l'alignement des façades.
3. Les aménagements et extensions des constructions existantes ne respectant pas la règle précitée, peuvent être autorisés sans qu'il n'y ait aggravation de la non-conformité.

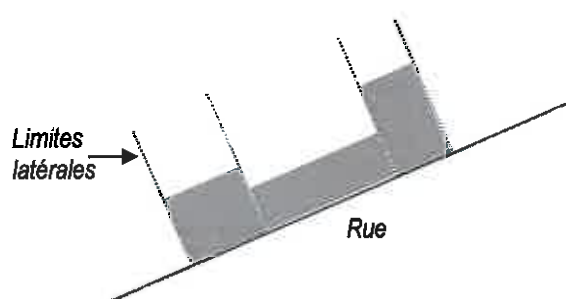
## **ARTICLE UB7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DU TERRAIN**

Toute construction ou installation doit être implantée, par rapport aux limites séparatives, à une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 3 mètres.

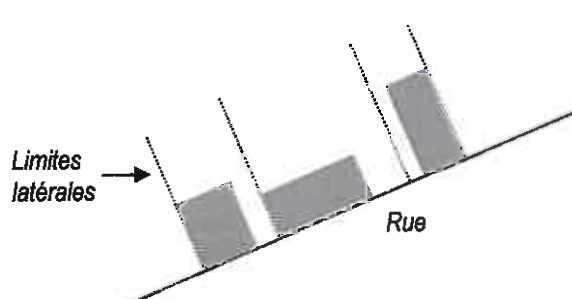
Par exception, des dispositions autres pourront être adoptées :

1. Lorsque les constructions ont une hauteur inférieure à 3,50 mètres, elles peuvent être implantées, soit le long des limites séparatives, soit à une distance qui ne peut être inférieure à 3 mètres.
2. Lorsque deux constructions seront édifiées simultanément, elles pourront jouxter la limite séparative latérale commune, sous réserve d'être construites dans un profil identique. Chacune des deux constructions limitrophes devra être implantée en respectant par rapport à la limite latérale opposée une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur et d'au moins 3 mètres.
3. Lorsqu'une construction est déjà implantée en limite séparative, une nouvelle construction édifiée sur le terrain limitrophe pourra jouxter cette limite séparative commune, à condition de s'inscrire dans le profil de la construction existante, et en respectant par rapport à la limite latérale opposée une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur et d'au moins 3 mètres.
4. Les constructions pourront être édifiées d'une limite latérale à l'autre lorsqu'il existe des constructions déjà édifiées sur ces limites sous réserve de respecter le profil d'au moins une des constructions existantes.

5. Sur les terrain situés à l'angle de deux voies, les constructions pourront être édifiées sur l'une des limites séparatives constituant l'un des côtés de l'angle opposé et observer par rapport à l'autre une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur et d'au moins 3 mètres.
6. Dans les cas où la construction selon un même profil est exigée, la nouvelle construction devra respecter le profil de cette construction. Il sera admis un dépassement de profil de la construction limitrophe dans les limites suivantes :
  - En plan supérieur à 3 mètres par rapport à la construction limitrophe
  - En hauteur supérieur à la moitié de la hauteur à l'égout de la toiture de la construction limitrophe
7. Lorsque les constructions s'inscrivent dans un ordre continu, les nouvelles constructions devront alors être édifiées de façon à maintenir ou à renforcer une continuité bâtie sur une profondeur maximale de 15 mètres à partir de la ligne de recul à observer par rapport aux limites de voies, ou à partir de ces limites lorsque ces dernières constituent l'alignement.



Ordre continu



Ordre semi-continu

- A l'intérieur de cette profondeur de 15 mètres, si la construction ne jouxte pas les limites latérales, elle devra respecter par rapport à celles-ci une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 3m.
  - Au delà de cette profondeur de 15 mètres, les constructions peuvent être édifiées le long des limites séparatives à condition que leur hauteur n'excède pas 3.5 mètres ; au delà des 3,50 mètres elles devront observer, par rapport aux limites séparatives une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 3 mètres.
8. Les aménagements et extensions des constructions existantes ne respectant pas la règle précitée, peuvent être autorisés sans qu'il n'y ait aggravation de la non-conformité.

#### **ARTICLE UB8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

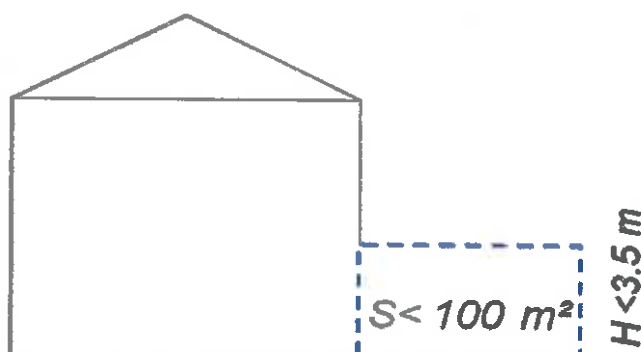
Sauf si elles sont contigües, les constructions devront être séparées par une distance au moins égale à la hauteur de l'immeuble le plus haut et en vis-à-vis et jamais inférieure à 4 mètres.

## **ARTICLE UB9 EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol correspond à l'ensemble des projections au sol des divers niveaux de construction y compris leurs annexes.

La surface maximale d'emprise au sol, correspondant à l'ensemble des projections au sol des divers niveaux de construction y compris leurs annexes, ne doit pas excéder 50% de la superficie de la parcelle.

1. Sans dépasser 350 m<sup>2</sup>, l'emprise au sol peut atteindre 70 % si la partie construite en sus des 50 % d'emprise ne l'est que sur un niveau, sans toutefois dépasser 3,50 mètres de hauteur, et 100 m<sup>2</sup> de surface totale au sol



### **2. Dispositions applicables au secteur UBa**

Sans objet.

### **3. Dispositions applicables aux zones UB, UBb, UBc, UBd, UBh**

Le dépassement de l'emprise au sol est admis :

- en cas de reconstruction à l'identique, après sinistre, à condition qu'il n'y ait pas d'augmentation de l'emprise initiale,
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- en cas de construction d'immeubles « jardin/terrasse ».

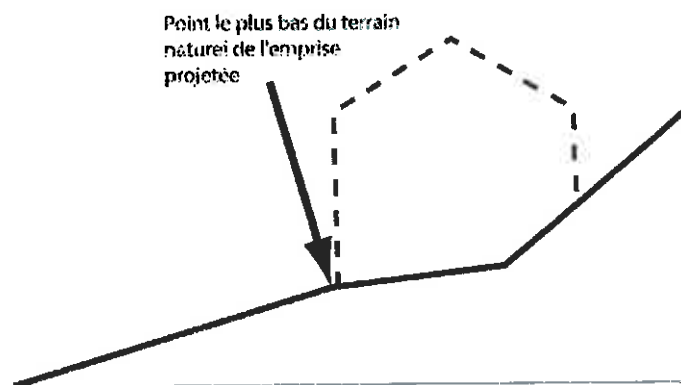
Dans le présent règlement, le terme « jardin/terrasse » désigne un immeuble construit dans un terrain en très forte déclivité dans lequel les différents étages sont construits en retrait les uns des autres, en accompagnant la déclivité du sol, avec plusieurs niveaux de fondation de la façade arrière.

N'entrent pas dans le calcul d'emprise au sol les parcs de stationnement dont la couverture est aménagée en espace vert ou en espace de détente.

## ARTICLE UB10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est calculée à partir du point le plus bas du terrain naturel de l'emprise projetée.

Lorsque la voie est en pente les façades des constructions ou installations seront divisées en section n'excédant pas 10 mètres de longueur. La hauteur sera mesurée au point médian de chacune d'entre elle.



### 1. Dispositions applicables à l'ensemble de la zone UB sans indice

La hauteur des constructions ne doit pas excéder :

- dans le cas de toiture à versants : RDC + 4 + C (15 mètres à l'égout de toiture, 20 mètres au faîtage),
- dans le cas de toiture terrasse : RDC + 4 (15,50 mètres à l'acrotère),
- les 2/3 de la plus petite distance horizontale séparant la construction des alignements opposés de fait ou définis par le plan d'alignement.

Par exception :

- dans le cas de reconstruction après sinistre, la hauteur pourra atteindre, sans la dépasser, la hauteur de la construction initiale,
- dans le cas où la construction à l'alignement serait imposée pour tenir compte du bâti existant, la hauteur ne devra excéder une fois la plus petite distance séparant la construction des alignements opposés de fait ou définis par le plan d'alignement,
- dans le cas de construction « jardin/terrasse », la hauteur hors tout des constructions ne devra pas excéder l'altitude de la courbe de niveau la plus élevée du terrain naturel diminuée de 2 mètres.

### 2. Dispositions applicables au secteur UBa

La hauteur de toute construction ne devra pas atteindre une altitude supérieure au niveau du trottoir le plus proche de la place de la Broche à Rôtir augmentée de 9 mètres à l'égout de toiture, 12 mètres au faîtage s'il s'agit d'une toiture à versants.

### 3. Dispositions applicables aux secteurs UBb et UBd

La hauteur de toute construction ne doit pas excéder 14 mètres au faîtage en cas de toiture à versant et 9,5 mètres à l'acrotère en cas de toiture/terrasse

#### **4. Dispositions applicables au secteur UBc**

La hauteur des constructions ne doit pas excéder :

- dans le cas de toiture à versants : RDC + 2 + C (9 mètres à l'égout de toiture, 13,50 mètres au faîtage)
- dans le cas de toitures-terrasses : RDC + 2 (9,50 mètres à l'acrotère),
- les 2/3 de la plus petite distance horizontale séparant la construction des alignements opposés de fait ou définis par le plan d'alignement.

Par exception :

- « prescription particulière pour la hauteur des bâtiments » indiquée au plan : la hauteur des constructions et installations ne pourra dépasser l'altitude 60 mètres NGF
- dans le cas de reconstruction après sinistre, la hauteur pourra atteindre, sans la dépasser, la hauteur de la construction initiale,
- dans le cas où la construction à l'alignement serait imposée pour tenir compte du bâti existant, la hauteur ne devra pas excéder une fois la plus petite distance séparant la construction des alignements opposés de fait ou définis par le plan d'alignement,
- dans le cas de construction « jardin/terrasse », la hauteur hors tout des constructions ne devra pas excéder l'altitude de la courbe de niveau la plus élevée du terrain naturel diminuée de 2 mètres.

#### **5. Dispositions applicables aux secteurs concernés par les cônes de vue :**

Le plan et le tableau joints en annexe, représentant les points de vue à préserver, définissent des surfaces géométriques dans la limite et au-dessus desquelles la végétation ou les nouvelles constructions susceptibles d'altérer les paysages remarquables sont interdites.

Au plan général, les constructions projetées seront conçues de manière à conserver autant que possible les vues sur le paysage dont jouissent les fonds supérieurs.

#### **6. Dispositions applicables à l'ensemble de la zone UB et ses secteurs :**

La hauteur des garages sur rue ne devra pas excéder 2,50 mètres à l'égout du toit, ou à l'acrotère en cas de toiture-terrasse.

### **ARTICLE UB11 ASPECT EXTERIEUR**

Conformément aux articles R431-4 et suivants du code de l'Urbanisme, tout permis de construire devra comporter notamment une notice précisant :

1<sup>o</sup> L'état initial du terrain et de ses abords indiquant, s'il y a lieu, les constructions, la végétation et les éléments paysagers existants ;

2<sup>o</sup> Les partis retenus pour assurer l'insertion du projet dans son environnement et la prise en compte des paysages.

En vertu de l'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les dispositions de cet article pourront être adaptées aux projets de construction intégrant des technologies compatibles avec la notion de développement durable (énergie solaire, éoliennes, aérothermie...) et aux constructions et installations d'intérêt général.

### 1. Les façades

- Les façades devront présenter un aspect homogène
- La longueur des bâtiments à usage d'habitation ou de bureau ne devra pas excéder 30 mètres. Cette longueur pourra être augmentée en cas de réalisation d'excroissances telles que balcons, bow-windows et ornement de façade ou de pignons. Dans ce cas, le bâtiment devra pouvoir s'inscrire dans un cercle de 35 mètres de diamètre.
- Les garages implantés à l'alignement des voies existantes, à aménager ou à créer devront présenter une façade sur rue d'une longueur inférieure à 8 mètres.
- Pour des raisons de sécurité les éléments techniques en saillie sur l'espace public (conduits d'évacuations,...) devront être placés à 2 mètres de hauteur minimum sauf impératif technique.

### 2. Les toitures

- Le matériau de couverture des toitures à versants sera d'aspect et de tonalité ardoise naturelle ou tuile de terre cuite, à l'exclusion de matériaux de mauvais aspect ou de mauvaise conservation (tôle ondulée, matière plastique, papier goudronné...)
- La pente des toitures à deux versants sera de 30° minimum, et 60° maximum.
- Dans le cas de toitures à la Mansart, la pente du brisis ne doit pas être inférieure à 70 °.
- Dans tous les cas, les combles ne pourront être aménagés que sur un niveau.
- Pour les toitures vitrées réalisées dans le cas d'une extension ou du raccordement de la toiture à une extension le matériau utilisé sera translucide et plan.

Les panneaux solaires implantés sur une partie de toiture visible depuis l'espace public sont autorisés à condition :

- de s'intégrer complètement dans le pan de toiture.
- concernant les toitures terrasses, ils doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions en supprimant l'effet de superstructures surajoutées. Un accompagnement végétal est préconisé.
- ces dispositions ne s'appliquent pas aux bâtiments de logements collectifs, aux constructions à usage d'activités et aux équipements collectifs, sous réserve de justifications au regard d'impératifs techniques et architecturaux.

### 3. Les matériaux et les couleurs

Les façades, ainsi que les clôtures, doivent présenter un état de parfait achèvement excluant tout emploi d'aspect médiocre et non fini. Si, dans les alentours, un matériau de façade ou de toiture est d'usage dominant, il peut être imposé de l'introduire dans la construction projetée ou de choisir un matériau similaire par l'aspect ou la couleur.

Les imitations de matériaux tels que faux bois, fausses pierres,..., sont interdites.

Les enduits, les badigeons des murs extérieurs et les peintures des menuiseries devront s'intégrer au bâti environnant



## **4. Les clôtures**

### **4.1 Dispositions applicables à l'ensemble de la zone UB**

Les clôtures existantes en brique et silex font partie des éléments du paysage de Sainte-Adresse à protéger (article L.123-1 7<sup>ème</sup> alinéa du Code de l'Urbanisme).

A ce titre, elles doivent être maintenues et entretenues.

Les nouvelles clôtures sur rue sont constituées soit de haies vives, soit de grilles ajourées ou grillages, soit d'une structure à claire-voie devant présenter des ouvertures successives d'au moins 12 cm sur parties pleines ne dépassant pas 12 cm. En cas de soubassement, celui-ci ne pourra excéder 70 cm mesurés au plus haut de la limite concernée.

Des clôtures pleines sur rue, composées de matériaux opaques, ou d'une plus grande hauteur, peuvent être autorisées lorsqu'elles répondent à des nécessités tenant à la nature de l'occupation du sol, au caractère particulier des constructions édifiées sur le terrain considéré ou pour se conformer à la spécificité d'un quartier.

Enfin, la hauteur des clôtures en limite séparative ne devra pas excéder 2 mètres.

### **4.2 Dispositions applicables à l'ensemble de la zone UB à l'exception des rues de la Reine Elisabeth, Albert Dubosc, Edith Cavell et du Général de Gaulle.**

Les clôtures sur rue ne peuvent excéder 180 cm

### **4.3 Dispositions applicables aux rues de la Reine Elisabeth, Albert Dubosc, Edith Cavell et du Général de Gaulle.**

Les clôtures sur rue ne peuvent excéder 200 cm

En cas de nécessité de réalisation d'un mur de soutènement sur rue, celui-ci pourra atteindre soit la hauteur de clôture permise dans le secteur soit la hauteur des terres retenues augmentée de 0.5 mètres.

Par exception, d'autres dispositions de clôture pourront être autorisées afin d'affirmer le parti architectural de la propriété à clore ou de respecter l'unité des lieux.

## **ARTICLE UB12 STATIONNEMENT DES VEHICULES**

### **1. Pour les constructions à usage d'habitation il est exigé :**

- 1,5 places de stationnement par logement ayant une surface de plancher habitable inférieure à 70 m<sup>2</sup>,
- 2 places de stationnement par logement ayant une surface de plancher habitable supérieure à 70 m<sup>2</sup>.
- Si ce calcul amène à réaliser plus de 15 places de stationnement, 5 places supplémentaires seront à prévoir pour les visiteurs. Au-delà, 5 places supplémentaires de stationnement seront à réaliser pour chaque tranche de 15 places.

### **2. Pour les logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat est exigée : 1 place par logement**

3. Pour les constructions à usage de bureau, il est exigé une aire de stationnement pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre.
4. Pour les constructions à usage commercial d'au moins 100 m<sup>2</sup> de surface de vente (S.V), il est imposé une place de stationnement pour 25 m<sup>2</sup> de vente suivant la formule :  

$$\frac{(S.V - 100)}{25} = \text{nombre de places de stationnement}$$
5. Pour les constructions à usage d'hôtel, de restaurant, il est exigé une place de stationnement pour 2 chambres et une place de stationnement par 10 m<sup>2</sup> de surface de salle de restaurant.
6. Pour les établissements hospitaliers et les cliniques, une place de stationnement pour 2 lits.
7. Pour les établissements d'enseignement :
  - Etablissements du 1<sup>er</sup> degré : 1 place de stationnement par classe,
  - Collèges : 2 places de stationnement par classe.
  - Autres établissements : 4 places de stationnement par classe.
 Ces établissements doivent aussi comporter une aire pour le stationnement des bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes.
8. Dans le cas de changement d'affectation, le nombre d'emplacements exigibles est obtenu en déduisant le nombre d'emplacements exigibles par le précédent mode d'occupation (qu'ils aient été réalisés ou non) du nombre exigible pour les nouveaux locaux.
9. Pour les autres cas, les surfaces nécessaires aux parcs de stationnement seront déterminées en fonction des caractéristiques propres à chaque établissement, compte tenu notamment des surfaces cumulées de plancher, de la nature des activités exercées, du nombre de personnes pouvant être reçues, de l'effectif du personnel, du nombre de véhicules de service.
10. Le nombre de stationnement pourra éventuellement être réduit en fonction des complémentarités observées entre les différentes fonctions. Une étude particulière devra alors être faite préalablement à l'implantation de ces établissements. Toutefois, la réduction du nombre de places de stationnement ne pourra être supérieure à 20% du nombre de places découlant des règles précédentes.
11. Au-delà de 20 places de stationnement, au moins 50% de la totalité des places de stationnement devront être intégrés dans le volume de la construction ou enterrés ou semi-enterrés et couverts.
12. Dans le cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre de places nécessaires au stationnement, le constructeur peut s'affranchir de ses obligations par quatre moyens :
  - la réalisation d'aires de stationnement dans un rayon de 300 mètres,
  - l'acquisition de places dans un parc privé situé dans le même rayon,
  - la concession de places dans un parc public situé dans le même rayon,

### **ARTICLE UB13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

1. Les plantations existantes doivent être maintenues. S'il s'avère nécessaire de les remplacer, elles peuvent l'être par tous végétaux, excepté par les espèces nécessitant des travaux d'entretien importants, ou dont le système racinaire pourrait endommager les trottoirs et chaussées, tels que bambous, thuyas, peupliers...

A titre indicatif est jointe en annexe une liste de végétaux conseillés.

2. Les espaces boisés figurant au plan sont classés à conserver ou à protéger et soumis au régime de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.
3. Les travaux et aménagements portant sur un élément du paysage identifié au titre de l'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme sont soumis au régime de déclaration préalable ou d'autorisation (permis de construire ou de démolir).
4. Les surfaces libres de toute construction y compris les délaissés des aires de stationnement doivent être plantées et recevoir un traitement paysager. Elles ne peuvent servir de dépôt, même à titre provisoire.
5. Dans le cas d'une opération portant sur plus de 20 logements, 10 m<sup>2</sup> de jeux et de détente publics doivent être créés par logement.

### **ARTICLE UB14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet

## CHAPITRE 2 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

La zone UC correspond aux espaces urbanisés de densité moyenne.

Elle comprend 6 secteurs :

- Le **secteur UC** (sans indice) s'étend dans le fond du vallon de Sainte-Adresse entre la Broche à Rôtir et le groupe scolaire Antoine Lagarde.
- Le **secteur UCa** recouvre l'environnement du manoir de Vitanval et le flanc Est du vallon.
- Le **secteur UCb** s'applique aux immeubles collectifs du bord de mer situés autour de la rue Maurice Taconet. Cette zone contient deux secteurs sujets à des glissements géologiques : UCba, qui correspond à la zone des cabanes, dénommée « les courlis » et UCbb, correspondant au Palais des Régates. Ces sous-secteurs admettent, sous certaines conditions, les constructions et installations à usage de tourisme et de loisir ainsi que l'entretien et la reconstruction des bâtiments existants.
- Le **secteur UCc** environne la place Clémenceau.
- Le **secteur UCd** est situé entre les rues du Roi Albert et Jean Devilder.
- Le **secteur UCe** recouvre les ensembles d'habitat collectif et individuel du plateau de la Hève ainsi que les équipements (scolaires et sportifs)
- Le **secteur UCe1** recouvre l'emprise de l'ensemble immobilier LOPOFA située route du Cap et la surface commerciale située à proximité

## SECTION 1 NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

### ARTICLE UC1 TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITES

#### **Rappel**

1. Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés conformément à l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.
2. Les travaux et aménagements portant :
  - sur un élément du paysage identifié au titre de l'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme,
  - sur les constructions recensées du n° 1 au n° 76
  - sur les arbres recensés du n° 1 au n° 38

et figurant comme tels aux documents graphiques sont interdits s'ils ne font pas l'objet d'une déclaration préalable ou d'une autorisation (permis de construire ou de démolir).

3. Les établissements et installations qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité ou la sécurité d'un quartier d'habitations.
4. L'ouverture et l'exploitation d'une carrière.
5. Les terrains de camping et parc d'attraction
6. les habitations légères de loisirs et les caravanes
7. Les garages collectifs de caravanes
8. Les décharges, dépôts de vieilles matières, déchets, détritux, les dépôts de véhicules hors d'usage
9. **Dispositions applicables aux secteurs compris dans la zone de glissement :** Les constructions et installations de toute nature, sauf celles visées à l'article 2.
10. **Dispositions supplémentaires au secteur UCc (secteur identifié au titre de l'article L123-1°7 bis) :** La transformation des locaux à usage commercial ou artisanal en locaux à usage d'habitation au rez-de-chaussée des immeubles situés autour de la place Clémenceau
11. **Dispositions supplémentaires (identifié au titre de l'article L123-1°7 bis) :** La transformation des locaux à usage commercial ou artisanal en locaux à usage d'habitation au rez-de-chaussée des immeubles situés aux 21 rue d'Ignauval, 34, 39 et 43 rue de Vitaval.
12. **Dispositions applicables aux zones inondées par débordement :** Les constructions et installations comprenant un sous sol
13. **Dispositions applicables aux secteurs de risques naturels liés aux ruissellements :** Les constructions et installations faisant obstacle au libre écoulement des eaux.

## **ARTICLE UC2 TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

### **1. Dispositions applicables à la zone UC :**

- Les nouvelles constructions à usage d'habitation, d'enseignement, de santé, de soins et d'action sociale, et d'hébergement à caractère touristique, situées à moins de 100 mètres de part et d'autre de la RD 940, et moins de 30 mètres de part et d'autre de la RD 32, classées voies bruyantes au titre de l'arrêté préfectoral du 28/05/2002, et repérées sur le plan des servitudes et dispositions particulières, doivent être dotées d'un isolement acoustique adapté par rapport aux bruits de l'espace extérieur (Article 13 de la loi Bruit, décret 95-21 du 9 janvier 1995, arrêté du 30 mai 1996)

### **2. Dispositions applicables aux secteurs compris dans la zone de glissement :**

- Les constructions et installations à usage de tourisme et de loisirs, ou équipements publics, à condition :
  - o qu'elles ne soient pas destinées à l'habitation permanente,
  - o qu'elles aient pour objet la réalisation d'un plan d'aménagement rationnel de l'ensemble du secteur.
  - o qu'elles présentent les garanties nécessaires à la sécurité des bâtiments et à la stabilité des terrains.
- L'entretien et la reconstruction des bâtiments à usage d'habitation existants à condition que les travaux n'aient pas pour objet :
  - o de changer la destination des bâtiments,
  - o de modifier les caractéristiques desdits bâtiments dans leur volume et leur implantation,
  - o dans le cas d'une reconstruction, toutes dispositions doivent être prises afin de porter remède à des désordres d'origine géologique et présenter les garanties nécessaires à la sécurité des bâtiments et à la stabilité des terrains.

### **3. Dispositions applicables aux périmètres de précaution définis autour des indices de cavités souterraines :**

- A condition de ne pas créer de logement supplémentaire et que les travaux ne conduisent pas à un accroissement important de l'occupation humaine ou de la fréquentation :
  - o les modifications, extensions de faible importance, transformations pour d'autres usages des constructions et installations existantes,
  - o les travaux de mise aux normes d'habitabilité (hygiène, confort...),
  - o les travaux divers nécessaires à l'entretien du patrimoine,
  - o les constructions annexes aux logements ou installations existantes, jointives ou non (abri de jardin, garage, véranda, terrasse, ...).



- La reconstruction d'un bâtiment détruit à la suite d'un sinistre, à condition que celui-ci ne soit pas lié à un effondrement du sol.
- Les travaux et aménagements qui ont pour objet de vérifier, supprimer ou de limiter les risques
- Les ouvrages de régulation des eaux pluviales et les aménagements liés à la lutte contre les inondations, comprenant éventuellement des affouillements et exhaussements de sol.
- Les aménagements d'espaces libres.
- Les installations d'intérêt général et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et des équipements collectifs, compatibles avec ce type de risque.

## **SECTION 2 CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE UC3 ACCES ET VOIRIE**

#### **1. Accès**

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès sur une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin, ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être d'une taille et de dimensions suffisantes pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, du brancardage...

Lorsque le terrain est riverain de plus d'une voie publique, l'accès à l'une des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Toute unité foncière ne peut avoir plus d'un accès par voie qui la borde même en cas de mise en copropriété horizontale du terrain.

Toutefois, lorsque la disposition des lieux le justifie, une entrée et une sortie distinctes peuvent être autorisées.

#### **2. Voirie**

La destination et l'importance des constructions et installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie publique.

### **ARTICLE UC4 DESSERTE PAR LES RESEAUX**

- 1. Alimentation en eau :** toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par des canalisations souterraines.
- 2. Assainissement des eaux usées et pluviales (système unitaire):** toute construction ou installation le nécessitant doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

Pour les Eaux pluviales

- Les opérations d'urbanisme visant à restructurer un habitat existant, à créer de nouvelles habitations, ou à aménager des espaces existants, lorsqu'elles s'appliquent à des opérations portant sur des terrains de surfaces supérieures à 1000 m<sup>2</sup> devront réguler les débits d'eau pluviale restitués vers le domaine public ou le domaine aquatique naturel. Le débit des eaux pluviales de ruissellement sortant de la parcelle aménagée devra être adapté aux conditions hydrauliques des ouvrages aval.

- Les rejets maximums tolérés seront limités à 10 litres/seconde/ha de surface imperméable équivalente. Cette précision nécessite la réalisation d'un bassin de retenue d'un volume équivalent à 300 m<sup>3</sup> par hectare de surface équivalente. Il pourra être mis en œuvre des solutions alternatives d'efficacité équivalente<sup>2</sup>
- Les objectifs de qualité des rejets dans le milieu naturel seront imposés par les autorités responsables de la police de l'eau. Ceux sur le domaine public seront conformes à la réglementation en vigueur (règlement sanitaire départemental, règlement d'assainissement).
- Lors de la construction d'une nouvelle habitation, il pourra être aménagé une citerne enterrée d'une capacité d'au moins 3 m<sup>3</sup> pour récupérer les eaux pluviales, ce dispositif ne saurait se substituer aux dispositions ci-dessus.

#### **ARTICLE UC5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

**Non réglementé**

#### **ARTICLE UC6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES**

1. Toute construction ou installation doit être implantée en respectant une marge de recul de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies existantes, à aménager ou à créer. On entend par « alignement des voies » soit l'alignement prescrit, soit, en l'absence d'alignement prescrit, la limite de propriété.
2. Des implantations autres pourront être admises ou imposées :
  - Les garages pourront être réalisés à l'alignement ou avec une marge de recul inférieure à 5 mètres sous réserve de n'engendrer aucun trouble de la circulation piétonne et automobile.
  - La marge de recul ne sera imposée que sur l'une des voies dans le cas où plusieurs voies seraient concernées.
  - Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
  - Dans le cas de front bâti continu ou discontinu, pour conserver l'alignement des façades.
3. Les aménagements et extensions des constructions existantes ne respectant pas la règle précitée, peuvent être autorisés sans qu'il n'y ait aggravation de la non-conformité.

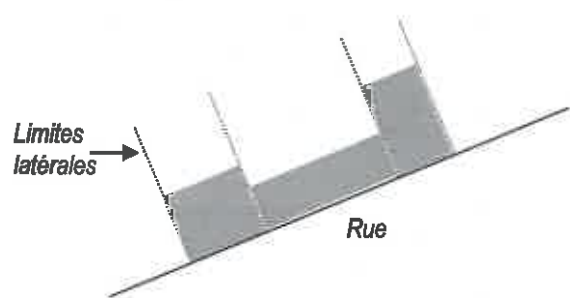
#### **ARTICLE UC7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DU TERRAIN**

Toute construction ou installation doit être implantée, par rapport aux limites séparatives, à une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 3 mètres.

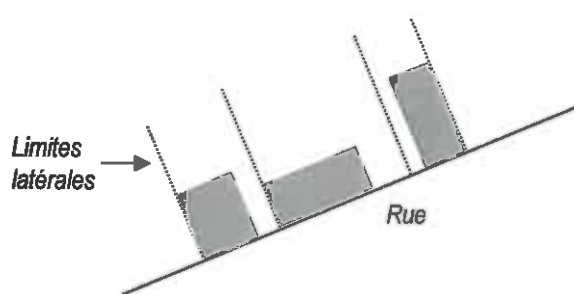
Par exception, des dispositions autres pourront être adoptées :

<sup>2</sup> Voir les modalités de calcul des surfaces équivalentes en annexe.

1. Lorsque les constructions ont une hauteur inférieure à 3,50 mètres, elles peuvent être implantées, soit le long des limites séparatives, soit à une distance qui ne peut être inférieure à 3 mètres.
2. Lorsque deux constructions seront édifiées simultanément, elles pourront jouxter la limite séparative latérale commune, sous réserve d'être construites dans un profil identique. Chacune des deux constructions limitrophes devra être implantée en respectant par rapport à la limite latérale opposée une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur et d'au moins 3 mètres.
3. Lorsqu'une construction est déjà implantée en limite séparative, une nouvelle construction édifiée sur le terrain limitrophe pourra jouxter cette limite séparative commune, à condition de s'inscrire dans le profil de la construction existante, et en respectant par rapport à la limite latérale opposée une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur et d'au moins 3 mètres.
4. Les constructions pourront être édifiées d'une limite latérale à l'autre lorsqu'il existe des constructions déjà édifiées sur ces limites sous réserve de respecter le profil d'au moins une des constructions existantes.
5. Sur les terrain situés à l'angle de deux voies, les constructions pourront être édifiées sur l'une des limites séparatives constituant l'un des côtés de l'angle opposé et observer par rapport à l'autre une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur et d'au moins 3 mètres.
6. Dans les cas où la construction selon un même profil est exigée, la nouvelle construction devra respecter le profil de cette construction. Il sera admis un dépassement de profil de la construction limitrophe dans les limites suivantes :
  - En plan supérieur à 3 mètres par rapport à la construction limitrophe
  - En hauteur supérieur à la moitié de la hauteur à l'égout de la toiture de la construction limitrophe
7. Lorsque les constructions s'inscrivent dans un ordre continu, les nouvelles constructions devront alors être édifiées de façon à maintenir ou à renforcer une continuité bâtie sur une profondeur maximale de 15 mètres à partir de la ligne de recul à observer par rapport aux limites de voies, ou à partir de ces limites lorsque ces dernières constituent l'alignement.



Ordre continu



Ordre semi-continu

- A l'intérieur de cette profondeur de 15 mètres, si la construction ne jouxte pas les limites latérales, elle devra respecter par rapport à celles-ci une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 3m.
- Au delà de cette profondeur de 15 mètres, les constructions peuvent être édifiées le long des limites séparatives à condition que leur hauteur n'excède pas 3.5 mètres ; au delà

des 3,50 mètres elles devront observer, par rapport aux limites séparatives une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 3 mètres.

8. Les aménagements et extensions des constructions existantes ne respectant pas la règle précitée, peuvent être autorisés sans qu'il n'y ait aggravation de la non-conformité.

#### **ARTICLE UC8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

**Dispositions applicables à l'ensemble de la zone UC sauf aux secteurs UCba et UCbb et UCe1 :**

Sauf si elles sont contigües, les constructions devront être séparées par une distance au moins égale à la hauteur de l'immeuble le plus haut et en vis-à-vis et jamais inférieure à 4 mètres.

**Dispositions applicables aux secteurs UCba et UCbb et UCe1 :**

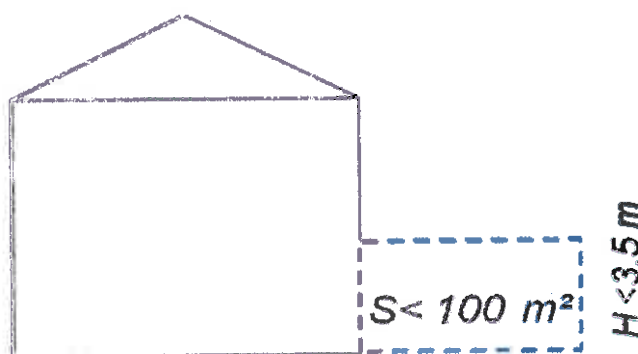
Sans objet

#### **ARTICLE UC9 EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol correspond à l'ensemble des projections au sol des divers niveaux de construction y compris leurs annexes.

**1. Dispositions applicables à la zone UC sans indice et aux secteurs UCa, UCb, UCd, UCe**

- La surface maximale d'emprise au sol, correspondant à l'ensemble des projections au sol des divers niveaux de construction y compris leurs annexes, ne doit pas excéder 50% de la superficie de la parcelle.
- Sans dépasser 350 m<sup>2</sup>, l'emprise au sol peut atteindre 70 % si la partie construite en sus des 50 % d'emprise ne l'est que sur un niveau, sans toutefois dépasser 3,50 mètres de hauteur, et 100 m<sup>2</sup> de surface totale au sol



**2. Dispositions applicables au secteur UCc**

- Sans objet.

**3. Dispositions applicables à l'ensemble de la zone UC sauf aux secteurs UCba et UCbb**

Le dépassement de l'emprise au sol est admis :

- en cas de reconstruction à l'identique, après sinistre, à condition qu'il n'y ait pas d'augmentation de l'emprise initiale,
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- en cas de construction d'immeubles « jardin/terrasse ».

Dans le présent règlement, le terme « jardin/terrasse » désigne un immeuble construit dans un terrain en très forte déclivité dans lequel les différents étages sont construits en retrait les uns des autres, en accompagnant la déclivité du sol, avec plusieurs niveaux de fondation de la façade arrière.

N'entrent pas dans le calcul d'emprise au sol les parcs de stationnement dont la couverture est aménagée en espace vert ou en espace de détente.

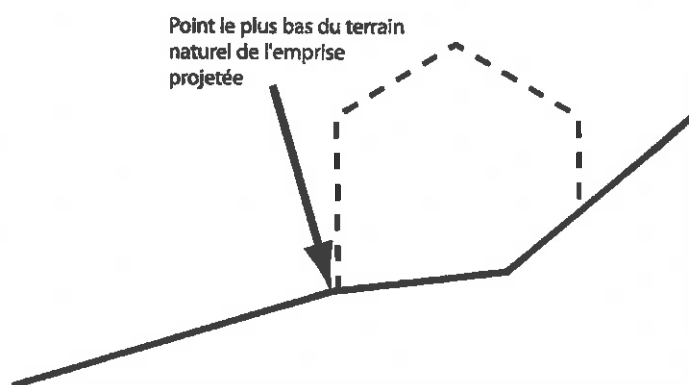
#### 4. Dispositions applicables aux secteurs UCba et UCbb

La surface maximale d'emprise au sol, correspondant à l'ensemble des projections au sol des divers niveaux de construction, y compris leurs annexes, ne doit pas excéder 50% de la superficie des terrains dans le secteur UCbb et 70% dans le secteur UCba

### ARTICLE UC10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est calculée à partir du point le plus bas du terrain naturel de l'emprise projetée.

Lorsque la voie est en pente les façades des constructions ou installations seront divisées en section n'excédant pas 10 mètres de longueur. La hauteur sera mesurée au point médian de chacune d'entre elle.



Par exception aux prescriptions formulées ci après :

- dans le cas de reconstruction après sinistre, la hauteur pourra atteindre, sans la dépasser, la hauteur de la construction initiale,
- dans le cas où la construction à l'alignement serait imposée pour tenir compte du bâti existant, la hauteur ne devra excéder une fois la plus petite distance séparant la construction des alignements opposés de fait ou définis par le plan d'alignement,
- dans le cas de construction « jardin/terrasse », la hauteur hors tout des constructions ne devra pas excéder l'altitude de la courbe de niveau la plus élevée du terrain naturel diminuée de 2 mètres.

### 1. Dispositions applicables à l'ensemble de la zone UC sans indice et aux secteurs UCd et UCe (hors UCe1) :

La hauteur des constructions ne doit pas excéder :

- dans le cas de toiture à versants : RDC + 3 + C (12 mètres à l'égout de toiture, 16,50 mètres au faîtage)
- dans le cas de toiture terrasse : RDC + 3 (12,50 mètres à l'acrotère),
- les 2/3 de la plus petite distance horizontale séparant la construction des alignements opposés de fait ou définis par le plan d'alignement.

### 2. Dispositions applicables au secteur UCa

La hauteur des constructions ne doit pas excéder :

- dans le cas de toiture à versants : RDC + 2 + C (9 mètres à l'égout de toiture, 13,50 mètres au faîtage),
- dans le cas de toiture terrasse : RDC + 2 (9,50 mètres à l'acrotère),
- les 2/3 de la plus petite distance horizontale séparant la construction des alignements opposés de fait ou définis par le plan d'alignement.

### 3. Dispositions applicables au secteur UCb

La hauteur des constructions ne doit pas excéder :

- dans le cas de toiture à versants : RDC + 2 + C (9 mètres à l'égout de toiture, 13,50 mètres au faîtage),
- dans le cas de toiture terrasse : RDC + 3 (12,50 mètres à l'acrotère),
- les 2/3 de la plus petite distance horizontale séparant la construction des alignements opposés de fait ou définis par le plan d'alignement.

### 4. Dispositions applicables au secteur UCc

La hauteur des constructions ne doit pas excéder :

- dans le cas de toiture à versants : RDC + 3 + C (12 mètres à l'égout de toiture, 16,50 mètres au faîtage)
- dans le cas de toitures-terrasses : RDC + 3 (9,50 mètres à l'acrotère),
- « prescription particulière pour la hauteur des bâtiments » indiquée au plan. La hauteur des constructions jouxtant la place Clemenceau (telle que définie au plan) devra respecter la hauteur du front bâti existant autour de la place et en aucun cas dépasser cette limite.

### 5. Dispositions applicables aux secteurs UCba et UCbb

Dans le secteur UCba, la hauteur des constructions ne doit pas excéder R+1 (6,50 mètres à l'acrotère).

Dans le secteur UCbb, la hauteur des constructions ne doit pas excéder :

- dans le cas de toiture à versants : RDC + 2 + C (9 mètres à l'égout de toiture, 13,50 mètres au faîtage),
- dans le cas de toiture terrasse : RDC + 3 (12,50 mètres à l'acrotère),



- les 2/3 de la plus petite distance horizontale séparant la construction des alignements opposés de fait ou définis par le plan d'alignement.

#### **6. Dispositions applicables au secteur UCe1 :**

La hauteur des constructions ne doit pas excéder :

- en toiture terrasse : RDC + 4 (16 mètres à l'acrotère)

#### **7. Dispositions applicables aux secteurs concernés par les cônes de vue :**

Le plan et le tableau joints en annexe, représentant les points de vue à préserver, définissent des surfaces géométriques dans la limite et au-dessus desquelles la végétation ou les nouvelles constructions susceptibles d'altérer les paysages remarquables sont interdites.

Au plan général, les constructions projetées seront conçues de manière à conserver autant que possible les vues sur le paysage dont jouissent les fonds supérieurs.

#### **7. Dispositions applicables à l'ensemble de la zone UC et ses secteurs :**

La hauteur des garages sur rue ne devra pas excéder 2,50 mètres à l'égout du toit, ou à l'acrotère en cas de toiture-terrasse.

### **ARTICLE UC11 ASPECT EXTERIEUR**

Conformément aux articles R431-4 et suivants du code de l'Urbanisme, tout permis de construire devra comporter notamment une notice précisant :

- 1<sup>o</sup> L'état initial du terrain et de ses abords indiquant, s'il y a lieu, les constructions, la végétation et les éléments paysagers existants ;
- 2<sup>o</sup> Les partis retenus pour assurer l'insertion du projet dans son environnement et la prise en compte des paysages.

En vertu de l'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les dispositions de cet article pourront être adaptées aux projets de construction intégrant des technologies compatibles avec la notion de développement durable (énergie solaire, éoliennes, aérothermie...) et aux constructions et installations d'intérêt général.

#### **1. Les façades**

- Les façades devront présenter un aspect homogène.
- La longueur des bâtiments à usage d'habitation ou de bureau ne devra pas excéder 30 mètres. Cette longueur pourra être augmentée en cas de réalisation d'excroissances telles que balcons, bow-windows et ornements de façade ou de pignons. Dans ce cas, le bâtiment devra pouvoir s'inscrire dans un cercle de 35 mètres de diamètre.

- Les garages implantés à l'alignement des voies existantes, à aménager ou à créer devront présenter une façade sur rue d'une longueur inférieure à 8 mètres.
- Pour des raisons de sécurité les éléments techniques en saillie sur l'espace public (conduits d'évacuations,...) devront être placés à 2 mètres de hauteur minimum sauf impératif technique.

## 2. Les toitures

### 2.1. Dispositions applicables à l'ensemble de la zone UC

Le matériau de couverture des toitures à versants sera d'aspect et de tonalité ardoise naturelle ou tuile de terre cuite, à l'exclusion de matériaux de mauvais aspect ou de mauvaise conservation (tôle ondulée, matière plastique, papier goudronné...)

La pente des toitures à deux versants sera de 30° minimum, et 60° maximum.

Dans le cas de toitures à la Mansart, la pente du brisis ne doit pas être inférieure à 70°.

Dans tous les cas, les combles ne pourront être aménagés que sur un niveau.

Pour les toitures vitrées réalisées dans le cas d'une extension ou du raccordement de la toiture à une extension le matériau utilisé sera translucide et plan.

Les panneaux solaires implantés sur une partie de toiture visible depuis l'espace public sont autorisés à condition :

- d'être s'intégrer complètement dans le pan de toiture.
- concernant les toitures terrasses, ils doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions en supprimant l'effet de superstructures surajoutées. Un accompagnement végétal est préconisé.
- ces dispositions ne s'appliquent pas aux bâtiments de logements collectifs, aux constructions à usage d'activités et aux équipements collectifs, sous réserve de justifications au regard d'impératifs techniques et architecturaux.

### 2.2. Dispositions applicables aux secteurs UCb, UCba, UCbb et UCe1 :

- Les toitures terrasses sont obligatoires.

## 3. Les matériaux et les couleurs

Les façades, ainsi que les clôtures, doivent présenter un état de parfait achèvement excluant tout emploi d'aspect médiocre et non fini. Si, dans les alentours, un matériau de façade ou de toiture est d'usage dominant, il peut être imposé de l'introduire dans la construction projetée ou de choisir un matériau similaire par l'aspect ou la couleur.

Les imitations de matériaux tels que faux bois, fausses pierres,..., sont interdites

Les enduits, les badigeons des murs extérieurs et les peintures des menuiseries devront s'intégrer au bâti environnant

## 4. Les clôtures

### 4.1. Dispositions applicables à l'ensemble de la zone UC

Les clôtures existantes en brique et silex font partie des éléments du paysage de Sainte-Adresse à protéger (article L.123-1 7ème alinéa du Code de l'Urbanisme).  
A ce titre, elles doivent être maintenues et entretenues.

Les nouvelles clôtures sur rue sont constituées soit de haies vives, soit de grilles ajourées ou grillages, soit d'une structure à claire-voie devant présenter des ouvertures successives d'au moins 12 cm sur parties pleines ne dépassant pas 12 cm. En cas de soubassement, celui-ci ne pourra excéder 70 cm mesurés au plus haut de la limite concernée.

Des clôtures pleines sur rue, composées de matériaux opaques, ou d'une plus grande hauteur, peuvent être autorisées lorsqu'elles répondent à des nécessités tenant à la nature de l'occupation du sol, au caractère particulier des constructions édifiées sur le terrain considéré ou pour se conformer à la spécificité d'un quartier.

Enfin, la hauteur des clôtures en limite séparative ne devra pas excéder 2 mètres.

#### **4.2. Dispositions applicables à l'ensemble de la zone UC à l'exception du secteur UCb et de la RD940 (Route d'Octeville)**

- Les clôtures sur rue ne peuvent excéder 180 cm

#### **4.3. Dispositions applicables au secteur UCb**

- Les clôtures sur rue ne peuvent excéder 150 cm

#### **4.4. Dispositions applicables à la RD940 (Route d'Octeville)**

- Les clôtures sur rue ne peuvent excéder 200 cm

#### **4.5. Dispositions applicables aux secteurs UCba et UCbb**

- Les clôtures sur rue ne peuvent excéder 150 cm

En cas de nécessité de réalisation d'un mur de soutènement sur rue, celui-ci pourra atteindre soit la hauteur de clôture permise dans le secteur soit la hauteur des terres retenues augmentée de 0.5 mètres

Par exception, d'autres dispositions de clôture pourront être autorisées afin d'affirmer le parti architectural de la propriété à clore ou de respecter l'unité des lieux.

### **ARTICLE UC12 STATIONNEMENT DES VEHICULES**

#### **1. Pour les constructions à usage d'habitation il est exigé :**

- 1,5 places de stationnement par logement ayant une surface de plancher habitable inférieure à 70 m<sup>2</sup>,
- 2 places de stationnement par logement ayant une surface de plancher habitable supérieure à 70 m<sup>2</sup>.

- Si ce calcul amène à réaliser plus de 15 places de stationnement, 5 places supplémentaires seront à prévoir pour les visiteurs. Au-delà, 5 places supplémentaires de stationnement seront à réaliser pour chaque tranche de 15 places.
- 2. Pour les logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat est exigée : 1 place par logement
- 3. Pour les constructions à usage de bureau, il est exigé une aire de stationnement pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre.
- 4. Pour les constructions à usage commercial d'au moins 100 m<sup>2</sup> de surface de vente (S.V), il est imposé une place de stationnement pour 25 m<sup>2</sup> de vente suivant la formule :  

$$\frac{(S.V - 100)}{25} = \text{nombre de places de stationnement}$$
- 5. Pour les constructions à usage d'hôtel, de restaurant, il est exigé une place de stationnement pour 2 chambres et une place de stationnement par 10 m<sup>2</sup> de surface de salle de restaurant.
- 6. Pour les établissements hospitaliers et les cliniques, une place de stationnement pour 2 lits.
- 7. Pour les établissements d'enseignement :
  - Etablissements du 1<sup>er</sup> degré : 1 place de stationnement par classe,
  - Collèges : 2 places de stationnement par classe.
  - Autres établissements : 4 places de stationnement par classe.
  - Ces établissements doivent aussi comporter une aire pour le stationnement des bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes.
- 8. Dans le cas de changement d'affectation, le nombre d'emplacements exigibles est obtenu en déduisant le nombre d'emplacements exigibles par le précédent mode d'occupation (qu'ils aient été réalisés ou non) du nombre exigible pour les nouveaux locaux.
- 9. Pour les autres cas, les surfaces nécessaires aux parcs de stationnement seront déterminées en fonction des caractéristiques propres à chaque établissement, compte tenu notamment des surfaces cumulées de plancher, de la nature des activités exercées, du nombre de personnes pouvant être reçues, de l'effectif du personnel, du nombre de véhicules de service.
- 10. Le nombre de stationnement pourra éventuellement être réduit en fonction des complémentarités observées entre les différentes fonctions. Une étude particulière devra alors être faite préalablement à l'implantation de ces établissements. Toutefois, la réduction du nombre de places de stationnement ne pourra être supérieure à 20% du nombre de places découlant des règles précédentes.
- 11. Au-delà de 20 places de stationnement, au moins 50% de la totalité des places de stationnement devront être intégrés dans le volume de la construction ou enterrés ou semi-enterrés et couverts.
- 12. Dans le cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre de places nécessaires au stationnement, le constructeur peut s'affranchir de ses obligations par quatre moyens :
  - la réalisation d'aires de stationnement dans un rayon de 300 mètres,
  - l'acquisition de places dans un parc privé situé dans le même rayon,

- la concession de places dans un parc public situé dans le même rayon,

### **ARTICLE UC13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

1. Les plantations existantes doivent être maintenues. S'il s'avère nécessaire de les remplacer, elles peuvent l'être par tous végétaux, excepté par les espèces nécessitant des travaux d'entretien importants, ou dont le système racinaire pourrait endommager les trottoirs et chaussées, tels que bambous, thuyas, peupliers...

A titre indicatif est jointe en annexe une liste de végétaux conseillés.

2. Les espaces boisés figurant au plan sont classés à conserver ou à protéger et soumis au régime de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.
3. Les travaux et aménagements portant sur un élément du paysage identifié au titre de l'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme sont soumis au régime de déclaration préalable ou d'autorisation (permis de construire ou de démolir).
4. Les surfaces libres de toute construction y compris les délaissés des aires de stationnement doivent être plantées et recevoir un traitement paysager. Elles ne peuvent servir de dépôt, même à titre provisoire.
5. Dans le cas d'une opération portant sur plus de 20 logements, 10 m<sup>2</sup> de jeux et de détente publics doivent être créés par logement.

### **ARTICLE UC14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet

### CHAPITRE 3 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

La zone UE recouvre les zones urbanisées de faible densité.

La zone UE comprend **13** secteurs.

- La **zone UE** (sans indice) s'applique au vallon d'Ignauval, aux logements individuels du plateau de la Hève, et à deux parcelles bâties rue Maurice Taconet
- Le **secteur UEa** s'applique au versant Ouest qui domine la Broche à Rôtir et le manoir de Vitaval.
- Le **secteur UEb** correspond au promontoire Sud-Est du plateau (Castillans/ Pain de Sucre).

La zone UE comprend, en outre, les secteurs UEc, UEd, UEe, UEf, UEg, UEh, UEi, UEj, UEk et UEℓ qui correspondent aux espaces urbanisés sous forme de lotissement

- Le **secteur UEc** désigne le lotissement du Nice Havrais.
- Le **secteur UEd** désigne le lotissement du Plateau de la Hève.
- Le **secteur UEe** désigne le lotissement Trianon.
- Le **secteur UEf** désigne le lotissement La Hève-Les Castillans.
- Le **secteur UEg** désigne le lotissement Le Beau Site.
- Le **secteur UEh** désigne le lotissement Vallon d'Ignauval.
- Le **secteur UEi** désigne le lotissement Odièvre et Violard.
- Le **secteur UEj** désigne le lotissement Champ des Oiseaux.
- Le **secteur UEk** désigne le lotissement Ignauval P.F.N.
- Le **secteur UEℓ** désigne le lotissement de la Rue des Castillans.



## SECTION 1 NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

### ARTICLE UE1 TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITES

#### **Rappel**

1. Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés conformément à l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.
2. Les travaux et aménagements portant :
  - sur un élément du paysage identifié au titre de l'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme,
  - sur les constructions recensées du n° 1 au n° 76
  - sur les arbres recensés du n° 1 au n° 38

et figurant comme tels aux documents graphiques sont interdits s'ils ne font pas l'objet d'une déclaration préalable ou d'une autorisation (permis de construire ou de démolir).

3. Les établissements et installations qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité ou la sécurité d'un quartier d'habitations.
4. L'ouverture et l'exploitation d'une carrière.
5. Les terrains de camping et parc d'attraction
6. les habitations légères de loisirs et les caravanes
7. Les garages collectifs de caravanes
8. Les décharges, dépôts de vieilles matières, déchets, détritux, les dépôts de véhicules hors d'usage
9. Au titre de l'article L123-1<sup>7</sup> bis : la transformation des locaux à usage commercial ou artisanal en locaux à usage d'habitation au rez-de-chaussée du 1 et 1 bis rue du Carrousel et au 2 rue du gymnase.
10. De plus dans les secteurs UEc à UE<sup>l</sup> sont interdits : les bâtiments à usage de commerce, artisanat, industrie, les entrepôts.

Dans les secteurs UEc et UEe, toute demande d'autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol pourra de plus être assortie, lorsque cela s'avèrera nécessaire, à la réalisation d'un ouvrage de protection contre les éboulements de falaise.

11. En UEd, UEf, UEk, UEi et UE<sup>l</sup> les dépendances de plus de 5 m<sup>2</sup> sont interdites. En UE<sup>l</sup> cette disposition ne fait pas obstacle à la réalisation d'un garage par unité foncière.
12. Les extensions de la façade sur l'avenue et les surélévations ne sont pas autorisées dans le secteur marqué J au règlement graphique (maison de Lads, avenue de l'Hippodrome).

- 13. Dispositions applicables aux secteurs compris dans la zone de glissement :** Les constructions et installations de toute nature, sauf celles visées à l'article 2.
- 14. Dispositions applicables aux zones inondées par débordement :** Les constructions et installations comprenant un sous sol
- 15. Dispositions applicables à la zone de risques « faible » liés aux éboulements de falaise et au périmètre complémentaire de protection lié aux éboulements de falaise :** les constructions à usage d'habitation, d'hébergement hôtelier, de bureaux, de commerce ainsi que la reconstruction d'un bâtiment détruit à la suite d'un éboulement de falaise.
- 16. Dispositions applicables aux secteurs de risques naturels liés aux ruissellements :** Les constructions et installations faisant obstacle au libre écoulement des eaux.

#### **ARTICLE UE2 TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

- 1. Dans le secteur marqué J au règlement graphique (maison de Lads, avenue de l'Hippodrome) seules les extensions réalisées sur les façades arrières et uniquement sur un niveau (R+0) sont autorisées.**
- 2. Dispositions applicables à l'ensemble de la zone UE et aux secteurs UE indicés**
  - Les nouvelles constructions à usage d'habitation, d'enseignement, de santé, de soins et d'action sociale, et d'hébergement à caractère touristique, situées à moins de 100 mètres de part et d'autre de la RD 940, et moins de 30 mètres de part et d'autre de la RD 32, classées voies bruyantes au titre de l'arrêté préfectoral du 28/05/2002, et repérées sur le plan des servitudes et dispositions particulières, doivent être dotées d'un isolement acoustique adapté par rapport aux bruits de l'espace extérieur (Article 13 de la loi Bruit, décret 95-21 du 9 janvier 1995, arrêté du 30 mai 1996)

Les constructions et installations ne sont autorisées dans les zones de bruit définies par le Plan d'Exposition au Bruit que lorsqu'elles n'entraînent qu'un faible accroissement de la capacité d'accueil d'habitants exposés aux nuisances et font l'objet de mesures d'isolation acoustique, dans les conditions prévues par les dispositions législatives et réglementaires en matière d'urbanisme, de construction ou d'habitation.

- 3. Dispositions applicables aux secteurs compris dans la zone de glissement :**
  - L'entretien et la reconstruction des bâtiments à usage d'habitation existants à condition que les travaux n'aient pas pour objet :
    - de changer la destination des bâtiments,
    - de modifier les caractéristiques desdits bâtiments dans leur volume et leur implantation,
    - dans le cas d'une reconstruction, toutes dispositions doivent être prises afin de porter remède à des désordres d'origine géologique et présenter les garanties nécessaires à la sécurité des bâtiments et à la stabilité des terrains.
- 4. Dispositions applicables à la zone de risques « faible » liés aux éboulements de falaise et au périmètre complémentaire de protection lié aux éboulements de falaise :**

- A condition de ne pas créer de logement supplémentaire et que les travaux ne conduisent pas à un accroissement important de l'occupation humaine ou de la fréquentation :
  - o les modifications, extensions de faible importance,
  - o les travaux de mise aux normes d'habitabilité (hygiène, confort...),
  - o les travaux divers nécessaires à l'entretien du patrimoine,
  - o les constructions annexes aux logements ou installations existantes, jointives ou non (abri de jardin, garage, véranda, terrasse, ...).
- Les travaux et aménagements qui ont pour objet de vérifier, supprimer ou de limiter les risques
- Les installations d'intérêt général et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et des équipements collectifs, compatibles avec ce type de risque.

## SECTION 2 CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE UE3 ACCES ET VOIRIE

#### 1. Accès

- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès sur une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin, ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.
- Les accès doivent être d'une taille et de dimensions suffisantes pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, du brancardage...
- Lorsque le terrain est riverain de plus d'une voie publique, l'accès à l'une des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- Toute unité foncière ne peut avoir plus d'un accès par voie qui la borde même en cas de mise en copropriété horizontale du terrain.  
Toutefois, lorsque la disposition des lieux le justifie, une entrée et une sortie distinctes peuvent être autorisées.

#### 2. Voirie

La destination et l'importance des constructions et installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie publique.

### ARTICLE UE4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. **Alimentation en eau** : toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par des canalisations souterraines.

2. **Assainissement des eaux usées et pluviales** (système unitaire): toute construction ou installation le nécessitant doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

Pour les Eaux pluviale

- Les opérations d'urbanisme visant à restructurer un habitat existant, à créer de nouvelles habitations, ou à aménager des espaces existants, lorsqu'elles s'appliquent à des opérations portant sur des terrains de surfaces supérieures à 1000 m<sup>2</sup> devront réguler les débits d'eau pluviale restitués vers le domaine public ou le domaine aquatique naturel. Le débit des eaux pluviales de ruissellement sortant de la parcelle aménagée devra être adapté aux conditions hydrauliques des ouvrages aval.
- Les rejets maximums tolérés seront limités à 10 litres/seconde/ha de surface imperméable équivalente. Cette précision nécessite la réalisation d'un bassin de retenue d'un volume équivalent à 300 m<sup>3</sup> par hectare de surface équivalente. Il pourra être mis en œuvre des solutions alternatives d'efficacité équivalente<sup>3</sup>
- Les objectifs de qualité des rejets sur le domaine public seront conformes à la réglementation en vigueur (règlement sanitaire départemental, règlement d'assainissement).
- Lors de la construction d'une nouvelle habitation, il pourra être aménagé une citerne enterrée d'une capacité d'au moins 3 m<sup>3</sup> pour récupérer les eaux pluviales, ce dispositif ne saurait se substituer aux dispositions ci-dessus.

#### **ARTICLE UE5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Non réglementé

#### **ARTICLE UE6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES**

1. **Dispositions applicables à l'ensemble de la zone UE sans indice et aux secteurs UEa, UEb, UEd, UEf, UEi, UEj UEg, UEh, UEk, UEl**

Toute construction ou installation doit être implantée en respectant une marge de recul de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies existantes, à aménager ou à créer. On entend par « alignement des voies » soit l'alignement prescrit, soit, en l'absence d'alignement prescrit, la limite de propriété.

Des implantations autres pourront être admises ou imposées :

- Les garages pourront être réalisés à l'alignement ou avec une marge de recul inférieure à 5 mètres sous réserve de n'engendrer aucun trouble de la circulation piétonne et automobile. Cette prescription ne s'applique pas aux secteurs Ued et Uek où les dépendances de plus de 5m<sup>2</sup> ne sont pas autorisées.

<sup>3</sup> Voir les modalités de calcul des surfaces équivalentes en annexe

- La marge de recul ne sera imposée que sur l'une des voies dans le cas où plusieurs voies seraient concernées.
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- Dans le cas de front bâti continu ou discontinu, pour conserver l'alignement des façades.

Les aménagements et extensions des constructions existantes ne respectant pas la règle précitée, peuvent être autorisés sans qu'il n'y ait aggravation de la non-conformité.

## **2. Dispositions applicables aux secteurs UEc**

Dans la bande de constructibilité de 10 m marquée A au règlement graphique la hauteur hors tout des constructions ne devra pas excéder l'altitude de la voie Dufayel mesurée au droit du terrain augmentée de 4 mètres.

Dans la bande de constructibilité de 8 m marquée B au règlement graphique la hauteur hors tout des constructions ne devra pas excéder l'altitude de la voie Dufayel mesurée au droit du terrain augmentée de 4 mètres.

Dans les bandes de constructibilité de 2 m marquées C et C1 au règlement graphique, les nouvelles constructions et installations ne sont pas autorisées. Dans la bande de constructibilité marquée C1 au règlement graphique, les garages pourront être réalisés à l'alignement ou avec une marge de recul inférieure à 5 mètres sous réserve de n'engendrer aucun trouble de la circulation piétonne et automobile.

Dans la bande de constructibilité de 4 m marquée D au règlement graphique la hauteur hors tout des constructions ne devra pas excéder l'altitude de la Rue du Beau Panorama mesurée au droit du terrain augmentée de 4 mètres.

Dans la bande de constructibilité de 4 m marquée E au règlement graphique la hauteur hors tout des constructions ne devra pas excéder l'altitude de la rue du Beau Panorama mesurée au droit du terrain augmentée de 2 mètres.

Dans la bande de constructibilité de 4 m marquée F au règlement graphique la hauteur hors tout des constructions ne devra pas excéder l'altitude de l'avenue Désiré Dehors mesurée au droit du terrain augmentée de 4 mètres.

Dans la bande de constructibilité de 4 m marquée G au règlement graphique la hauteur hors tout des constructions ne devra pas excéder l'altitude de l'avenue Désiré Dehors mesurée au droit du terrain augmentée de 2 mètres.

Dans la bande de constructibilité marquée H au règlement graphique, dans une profondeur de 6 mètres la hauteur hors tout des constructions ne devra pas excéder l'altitude du bd Dufayel mesurée au droit du terrain augmentée de 3 mètres.

Dans la bande de constructibilité de 7 m marquée I au règlement graphique, les nouvelles constructions et installations ne sont pas autorisées. Les extensions des constructions existantes ne respectant pas la règle précitée ne sont pas autorisées.

Dans la bande de constructibilité de 4 m marquée K au règlement graphique, les nouvelles constructions et installations ne sont pas autorisées. Les extensions des constructions existantes ne respectant pas la règle précitée ne sont pas autorisées.

Dans la bande de constructibilité marquée L au règlement graphique, toute construction ou installation doit être implantée en respectant une marge de recul de 3 mètres par rapport à l'alignement des voies existantes. Les extensions des constructions existantes ne respectant pas la règle précitée ne sont pas autorisées.

Dans la bande de constructibilité de 2 m marquée M au règlement graphique la hauteur hors tout des constructions ne devra pas excéder l'altitude de la Route du Cap mesurée au droit du terrain augmentée de 2,5 mètres.

Dans la bande de constructibilité de 4 m marquée O au règlement graphique la hauteur hors tout des constructions ne devra pas excéder l'altitude de l'avenue du Nice Havrais mesurée au droit du terrain augmentée de 3,5 mètres.

Dans la bande de constructibilité de 4 m marquée Q au règlement graphique les constructions et installations ne sont pas autorisées.

Les aménagements et extensions des constructions existantes ne respectant pas la règle précitée, peuvent être autorisés sans qu'il n'y ait aggravation de la non-conformité.

### 3. Dispositions applicables au secteur UEe

Dans une bande de 3 mètres par rapport à l'alignement des voies existantes, seules sont autorisées les constructions dont la hauteur ne dépasse pas 3.5 m. Par ailleurs, les constructions autorisées ne pourront occuper plus du tiers du linéaire sur rue du terrain. On entend par « alignement des voies » soit l'alignement prescrit, soit, en l'absence d'alignement prescrit, la limite de propriété.

## **ARTICLE UE7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DU TERRAIN**

### **1. Dispositions applicables à l'ensemble de la zone UE sans indice et aux secteurs UEa, UEb, UEe, UEf, UEi, UEj, UEh, UEk, UEℓ**

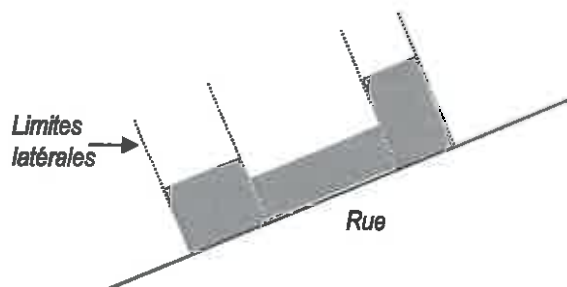
Toute construction ou installation doit être implantée, par rapport aux limites séparatives, à une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 3 mètres.

Par exception, des dispositions autres pourront être adoptées :

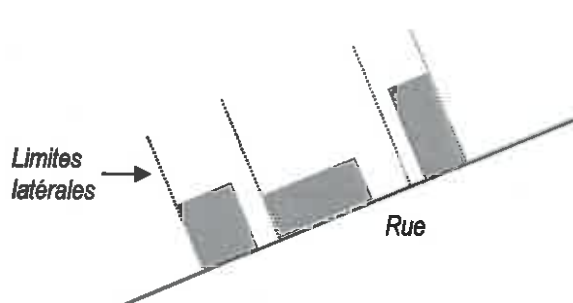
- Lorsque les constructions ont une hauteur inférieure à 3,50 mètres, elles peuvent être implantées, soit le long des limites séparatives, soit à une distance qui ne peut être inférieure à 3 mètres.
- Lorsque deux constructions seront édifiées simultanément, elles pourront jouxter la limite séparative latérale commune, sous réserve d'être construites dans un profil identique. Chacune des deux constructions limitrophes devra être implantée en respectant par rapport à la limite latérale opposée une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur et d'au moins 3 mètres.



- Lorsqu'une construction est déjà implantée en limite séparative, une nouvelle construction édifiée sur le terrain limitrophe pourra jouxter cette limite séparative commune, à condition de s'inscrire dans le profil de la construction existante, et en respectant par rapport à la limite latérale opposée une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur et d'au moins 3 mètres.
- Les constructions pourront être édifiées d'une limite latérale à l'autre lorsqu'il existe des constructions déjà édifiées sur ces limites sous réserve de respecter le profil d'au moins une des constructions existantes.
- Sur les terrain situés à l'angle de deux voies, les constructions pourront être édifiées sur l'une des limites séparatives constituant l'un des côtés de l'angle opposé et observer par rapport à l'autre une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur et d'au moins 3 mètres.
- Dans les cas où la construction selon un même profil est exigée, la nouvelle construction devra respecter le profil de cette construction. Il sera admis un dépassement de profil de la construction limitrophe dans les limites suivantes :
  - En plan supérieur à 3 mètres par rapport à la construction limitrophe
  - En hauteur supérieur à la moitié de la hauteur à l'égout de la toiture de la construction limitrophe
- Lorsque les constructions s'inscrivent dans un ordre continu, les nouvelles constructions devront alors être édifiées de façon à maintenir ou à renforcer une continuité bâtie sur une profondeur maximale de 15 mètres à partir de la ligne de recul à observer par rapport aux limites de voies, ou à partir de ces limites lorsque ces dernières constituent l'alignement.



Ordre continu



Ordre semi-continu

- A l'intérieur de cette profondeur de 15 mètres, si la construction ne jouxte pas les limites latérales, elle devra respecter par rapport à celles-ci une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 3m.
- Au delà de cette profondeur de 15 mètres, les constructions peuvent être édifiées le long des limites séparatives à condition que leur hauteur n'excède pas 3.5 mètres ; au delà des 3,50 mètres elles devront observer, par rapport aux limites séparatives une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 3 mètres.
- Les aménagements et extensions des constructions existantes ne respectant pas la règle précitée, peuvent être autorisés sans qu'il n'y ait aggravation de la non-conformité.

## 2. Dispositions applicables aux secteurs UEc

Toute construction ou installation doit être implantée, par rapport aux limites séparatives, à une distance au moins égale à 2 mètres.

Les aménagements et extensions des constructions existantes ne respectant pas la règle précitée, peuvent être autorisés sans qu'il n'y ait aggravation de la non-conformité et en accord avec les dispositions relatives à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (article 6)

## 3. dispositions applicables au secteur UEd

Toute construction ou installation doit être implantée, par rapport aux limites séparatives, à une distance au moins égale à 2,5 mètres.

Les aménagements et extensions des constructions existantes ne respectant pas la règle précitée, peuvent être autorisées sans qu'il n'y ait aggravation de la non-conformité et en accord avec les dispositions relatives à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (article 6).

## 4. Dispositions applicables aux secteurs UEg

Toute construction ou installation doit être implantée, par rapport aux limites séparatives, à une distance au moins égale à 2 mètres.

Les aménagements et extensions des constructions existantes ne respectant pas la règle précitée, peuvent être autorisés sans qu'il n'y ait aggravation de la non-conformité et en accord avec les dispositions relatives à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

### ARTICLE UE8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sauf si elles sont contigües, les constructions devront être séparées par une distance au moins égale à la hauteur de l'immeuble le plus haut et en vis-à-vis et jamais inférieure à 4 mètres.

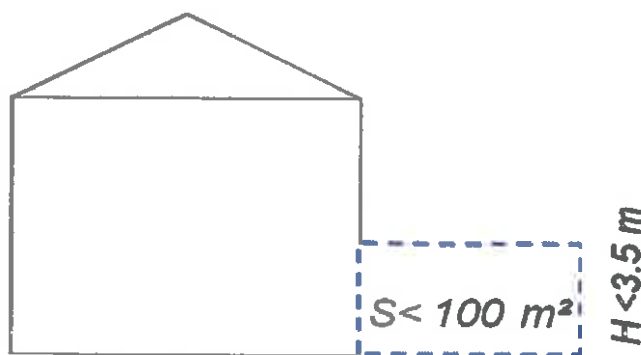
### ARTICLE UE9 EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol correspond à l'ensemble des projections au sol des divers niveaux de construction y compris leurs annexes.

#### 1. Dispositions applicables à l'ensemble de la zone UE sans indice et aux secteurs UEa, UEb, UEd, UEe, UEf, UEg, UEh, UEi, UEj, UEk, UEl

La surface maximale d'emprise au sol, correspondant à l'ensemble des projections au sol des divers niveaux de construction y compris leurs annexes, ne doit pas excéder 50% de la superficie de la parcelle.

Sans dépasser 350 m<sup>2</sup>, l'emprise au sol peut atteindre 70 % si la partie construite en sus des 50 % d'emprise ne l'est que sur un niveau, sans toutefois dépasser 3,50 mètres de hauteur, et 100 m<sup>2</sup> de surface totale au sol



Le dépassement de l'emprise au sol est admis :

- en cas de reconstruction à l'identique, après sinistre, à condition qu'il n'y ait pas d'augmentation de l'emprise initiale,
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- en cas de construction d'immeubles « jardin/terrasse ».

Dans le présent règlement, le terme « jardin/terrasse » désigne un immeuble construit dans un terrain en très forte déclivité dans lequel les différents étages sont construits en retrait les uns des autres, en accompagnant la déclivité du sol, avec plusieurs niveaux de fondation de la façade arrière.

N'entrent pas dans le calcul d'emprise au sol les parcs de stationnement dont la couverture est aménagée en espace vert ou en espace de détente.

En cas de division parcellaire, cet article s'applique à chaque lot issu de la division et non au terrain d'assiette de l'ensemble du projet.

## 2. Dispositions applicables aux secteurs UEc

La surface maximale d'emprise au sol, correspondant à l'ensemble des projections au sol des divers niveaux de construction y compris leurs annexes, ne doit pas excéder 50% de la superficie de la parcelle.

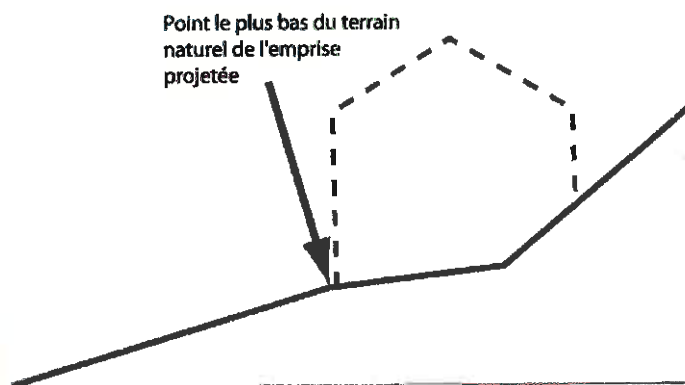
En cas de division parcellaire, cet article s'applique à chaque lot issu de la division et non au terrain d'assiette de l'ensemble du projet.

### ARTICLE UE10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Dans certains secteurs les hauteurs sont définies par des bandes de constructibilité. Les règles qui s'imposent sont définies à l'article 6.

La hauteur des constructions est calculée à partir du point le plus bas du terrain naturel de l'emprise projetée

Lorsque la voie est en pente les façades des constructions ou installations seront divisées en section n'excédant pas 10 mètres de longueur. La hauteur sera mesurée au point médian de chacune d'entre elle.



### 1. Dispositions applicables à l'ensemble de la zone UE sans indice et aux secteurs UEa, UEb, UEd, UEf, UEh, UEi, UEj, UEk, UEℓ

La hauteur des constructions ne doit pas excéder :

- dans le cas de toiture à versants : RDC + 1 + C (7 mètres à l'égout de toiture, 11 mètres au faîtage),
- dans le cas de toiture-terrasse : RDC + 1 (7,50 mètres à l'acrotère),
- les 2/3 de la plus petite distance horizontale séparant la construction des alignements opposés de fait ou définis par le plan d'alignement.

Par exception :

- dans le cas de reconstruction après sinistre, la hauteur pourra atteindre, sans la dépasser, la hauteur de la construction initiale,
- dans le cas où la construction à l'alignement serait imposée pour tenir compte du bâti existant, la hauteur ne devra excéder une fois la plus petite distance séparant la construction des alignements opposés de fait ou définis par le plan d'alignement,
- dans le cas de construction « jardin/terrasse », la hauteur hors tout des constructions ne devra pas excéder l'altitude de la courbe de niveau la plus élevée du terrain naturel diminuée de 2 mètres.
- Les aménagements et extensions des constructions existantes ne respectant pas la règle précitée, peuvent être autorisés sans qu'il y ait aggravation de la non-conformité.

### 2. Dispositions applicables aux secteurs UEc et UEe

En dehors des bandes de constructibilité fixées au plan la hauteur des constructions ne doit pas excéder :

- dans le cas de toiture à versants : RDC + 1 + C (7 mètres à l'égout de toiture, 10,50 mètres au faîtage),
- dans le cas de toiture terrasse : RDC + 2 (9,50 mètres à l'acrotère),

Pour les constructions réalisées sur les parcelles comprises dans les bandes de constructibilités marquées C et D la hauteur maximum des constructions ne doit pas excéder l'altitude de la voie Dufayel mesurée au droit du terrain augmentée de 2 mètres.

Les aménagements et extensions des constructions existantes ne respectant pas la règle précitée, peuvent être autorisés sans qu'il y ait aggravation de la non-conformité.

### **3. Dispositions applicables aux secteurs UEg**

La hauteur des constructions ne doit pas excéder : RDC + 1 + C (8 mètres au faitage),

### **4. Dispositions applicables aux secteurs concernés par les cônes de vue :**

Le plan et le tableau joints en annexe, représentant les points de vue à préserver, définissent des surfaces géométriques dans la limite et au-dessus desquelles la végétation ou les nouvelles constructions susceptibles d'altérer les paysages remarquables sont interdites.

Au plan général, les constructions projetées seront conçues de manière à conserver autant que possible les vues sur le paysage dont jouissent les fonds supérieurs.

### **5. Dans le secteur marqué R au règlement graphique la hauteur hors tout des constructions ne devra pas excéder l'altitude de l'Avenue de l'Hippodrome mesurée au droit du terrain.**

La hauteur des garages sur rue et des dépendances ne devra pas excéder 2,50 mètres à l'égout du toit, ou à l'acrotère en cas de toiture-terrasse.

## **ARTICLE UE11 ASPECT EXTERIEUR**

Conformément aux articles R431-4 et suivants du code de l'Urbanisme, tout permis de construire devra comporter notamment une notice précisant :

1<sup>o</sup> L'état initial du terrain et de ses abords indiquant, s'il y a lieu, les constructions, la végétation et les éléments paysagers existants ;

2<sup>o</sup> Les partis retenus pour assurer l'insertion du projet dans son environnement et la prise en compte des paysages.

En vertu de l'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les dispositions de cet article pourront être adaptées aux projets de construction intégrant des technologies compatibles avec la notion de développement durable (énergie solaire, éoliennes, aérothermie...) et aux constructions et installations d'intérêt général.

### **1. Les façades**

- ☒ Les façades devront présenter un aspect homogène.
- ☒ La longueur des bâtiments à usage d'habitation ou de bureau ne devra pas excéder 25 mètres. Cette longueur pourra être augmentée en cas de réalisation d'excroissances telles que balcons, bow-windows et ornements de façade ou de pignons. Dans ce cas, le bâtiment devra pouvoir s'inscrire dans un cercle de 30 mètres de diamètre.
- Les garages implantés à l'alignement des voies existantes, à aménager ou à créer devront présenter une façade sur rue d'une longueur inférieure à 8 mètres.
- ☒ Pour des raisons de sécurité les éléments techniques en saillie sur l'espace public (conduits d'évacuations,...) devront être placés à 2 mètres de hauteur minimum sauf impératif technique.

- En UEh, les maisons dont les façades couvertes de galets (Rue Jean Bart et rue de la Pérouse seront conservées. Les bardages et parements qui conduiraient à modifier leur aspect sont interdits.

## 2. Les toitures

- Le matériau de couverture des toitures à versants sera d'aspect et de tonalité ardoise naturelle ou tuile de terre cuite, à l'exclusion de matériaux de mauvais aspect ou de mauvaise conservation (tôle ondulée, matière plastique, papier goudronné...)
- La pente des toitures à deux versants sera de 30° minimum, et 60° maximum.
- Dans le cas de toitures à la Mansart, la pente du brisis ne doit pas être inférieure à 70 °.
- Dans tous les cas, les combles ne pourront être aménagés que sur un niveau.
- Pour les toitures vitrées réalisées dans le cas d'une extension ou du raccordement de la toiture à une extension le matériau utilisé sera translucide et plan.
- Les panneaux solaires implantés sur une partie de toiture visible depuis l'espace public sont autorisés à condition :
  - o d'être s'intégrer complètement dans le pan de toiture.
  - o concernant les toitures terrasses, elles doivent être intégrées à l'enveloppe des constructions en supprimant l'effet de superstructures surajoutées. Les toitures ne constituent pas un niveau habitable de la construction. Un accompagnement végétal est préconisé. La hauteur du végétal ne doit pas excéder 50 cm. Les gardes corps en structure pleine ne sont pas autorisés.
  - o ces dispositions ne s'appliquent pas aux bâtiments de logements collectifs, aux constructions à usage d'activités et aux équipements collectifs, sous réserve de justifications au regard d'impératifs techniques et architecturaux.

En UEg : les toitures monopentes sont obligatoires pour le volume principal des constructions à usage d'habitation. Cette règle ne concerne pas les annexes, extensions et dépendances.

## 3. Les matériaux et les couleurs

Les façades, ainsi que les clôtures, doivent présenter un état de parfait achèvement excluant tout emploi d'aspect médiocre et non fini. Si, dans les alentours, un matériau de façade ou de toiture est d'usage dominant, il peut être imposé de l'introduire dans la construction projetée ou de choisir un matériau similaire par l'aspect ou la couleur.

Les imitations de matériaux tels que faux bois, fausses pierres,..., sont interdites

Les enduits, les badigeons des murs extérieurs et les peintures des menuiseries devront s'intégrer au bâti environnant

## 4. Les clôtures

### 4.1- Dispositions applicables à l'ensemble de la zone UE

Les clôtures existantes en brique et silex font partie des éléments du paysage de Sainte-Adresse à protéger (article L.123-1 7ème alinéa du Code de l'Urbanisme).



A ce titre, elles doivent être maintenues et entretenues.

Les nouvelles clôtures sur rue sont constituées soit de haies vives, soit de grilles ajourées ou grillages, soit d'une structure à claire-voie devant présenter des ouvertures successives d'au moins 12 cm sur parties pleines ne dépassant pas 12 cm. En cas de soubassement, celui-ci ne pourra excéder 70 cm mesurés au plus haut de la limite concernée.

Des clôtures pleines sur rue, composées de matériaux opaques, ou d'une plus grande hauteur, peuvent être autorisées lorsqu'elles répondent à des nécessités tenant à la nature de l'occupation du sol, au caractère particulier des constructions édifiées sur le terrain considéré ou pour se conformer à la spécificité d'un quartier.

Enfin, la hauteur des clôtures en limite séparative ne devra pas excéder 2 mètres.

#### **4.2 - Dispositions applicables à l'ensemble de la zone UE à l'exception secteur Uec situé autour du Boulevard Dufayel et de l'Avenue Désiré Dehors et au secteur Uec du côté impair du Boulevard de l'Hippodrome.**

- Les clôtures sur rue ne peuvent excéder 180 cm

#### **4.3 - Dispositions applicables au secteur Uec situé autour du Boulevard Dufayel et de l'Avenue Désiré Dehors et au secteur Uec du côté Impair du Boulevard de l'Hippodrome.**

- Les clôtures sur rue ne peuvent excéder 150 cm
- En cas de nécessité de réalisation d'un mur de soutènement sur rue, celui-ci pourra atteindre soit la hauteur de clôture permise dans le secteur soit la hauteur des terres retenues augmentée de 0.5 mètres
- Par exception, d'autres dispositions de clôture pourront être autorisées afin d'affirmer le parti architectural de la propriété à clore ou de respecter l'unité des lieux.
- En UEc, en dehors des secteurs précédemment cités, les clôtures implantées en limite des voies et emprises publiques et dans les bandes de constructibilité limitée sont constituées de murs ajourés de 1.25 m au maximum, surmontés d'une structure ajourée. Les parties ajourées doivent représenter au 10% de la clôture

#### **4.4 dispositions applicables au secteur UEd**

Les clôtures sur rue seront constituées d'un mur de soubassement de 0,5 m surmonté d'un grillage de 1 m. Ce dispositif sera doublé d'une haie vive. Cette hauteur pourra atteindre 1,5 m pour les parcelles riveraines l'avenue du Souvenir Français, soit une hauteur totale de 2 mètres. Les clôtures de limites séparatives seront constituées d'un grillage de 2 m doublées de haies vives.

#### **4.5 Dispositions applicables aux secteurs UEg et UEk**

Les clôtures sur rue seront constituées d'un mur de soubassement de 0.5 m surmonté d'un grillage de 1 m. ce dispositif sera doublé d'une haie vive. Les clôtures de limites séparatives seront constituées d'un grillage de 1 m doublées de haies vives.

**4.6 Dispositions applicables au secteur UEE**

Les clôtures implantées en limite des voies et emprises publiques sont constituées de grillage de 1.5 m maximum. Les clôtures implantées en limites séparatives ne pourront excéder 2 m.

**4.7 Dispositions applicables au secteur UEI**

Les clôtures implantées en limite des voies et emprises publiques peuvent être constituées de soubassements maçonnés dont la hauteur ne peut excéder 0.4 m. la hauteur totale de la clôture ne pourra dépasser 1.4 m.

**4.8 Dispositions applicables aux secteurs UEj et UEh**

Les clôtures peuvent être constituées de soubassements maçonnés dont la hauteur ne peut excéder 0.5 m. la hauteur totale de la clôture ne pourra dépasser 2 m.

**5- – Bande de constructibilité limitée**

Dans certains secteurs les hauteurs sont définies par des bandes de constructibilité. Ces règles qui s'imposent également aux végétaux, sont définies à l'article 6.

**ARTICLE UE12 STATIONNEMENT DES VEHICULES****1. Pour les constructions à usage d'habitation il est exigé :**

- 1,5 places de stationnement par logement ayant une surface de plancher habitable inférieure à 70 m<sup>2</sup>,
- 2 places de stationnement par logement ayant une surface de plancher habitable supérieure à 70 m<sup>2</sup>.
- Si ce calcul amène à réaliser plus de 15 places de stationnement, 5 places supplémentaires seront à prévoir pour les visiteurs. Au-delà, 5 places supplémentaires de stationnement seront à réaliser pour chaque tranche de 15 places.

**2. Pour les logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat est exigée : 1 place par logement****3. Pour les constructions à usage de bureau, il est exigé une aire de stationnement pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre.****4. Pour les constructions à usage commercial d'au moins 100 m<sup>2</sup> de surface de vente (S.V), il est imposé une place de stationnement pour 25 m<sup>2</sup> de vente suivant la formule :**

$$\frac{(S.V - 100)}{25} = \text{nombre de places de stationnement}$$

**5. Pour les constructions à usage d'hôtel, de restaurant, il est exigé une place de stationnement pour 2 chambres et une place de stationnement par 10 m<sup>2</sup> de surface de salle de restaurant.****6. Pour les établissements hospitaliers et les cliniques, une place de stationnement pour 2 lits.****7. Pour les établissements d'enseignement :**

- Etablissements du 1<sup>er</sup> degré : 1 place de stationnement par classe,
- Collèges : 2 places de stationnement par classe.
- Autres établissements : 4 places de stationnement par classe.

Ces établissements doivent aussi comporter une aire pour le stationnement des bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes.

8. Dans le cas de changement d'affectation, le nombre d'emplacements exigibles est obtenu en déduisant le nombre d'emplacements exigibles par le précédent mode d'occupation (qu'ils aient été réalisés ou non) du nombre exigible pour les nouveaux locaux.
9. Pour les autres cas, les surfaces nécessaires aux parcs de stationnement seront déterminées en fonction des caractéristiques applicables à chaque établissement, compte tenu notamment des surfaces cumulées de plancher, de la nature des activités exercées, du nombre de personnes pouvant être reçues, de l'effectif du personnel, du nombre de véhicules de service.
10. Le nombre de stationnement pourra éventuellement être réduit en fonction des complémentarités observées entre les différentes fonctions. Une étude particulière devra alors être faite préalablement à l'implantation de ces établissements. Toutefois, la réduction du nombre de places de stationnement ne pourra être supérieure à 20% du nombre de places découlant des règles précédentes.
11. Au-delà de 20 places de stationnement, au moins 50% de la totalité des places de stationnement devront être intégrés dans le volume de la construction ou enterrés ou semi-enterrés et couverts.
12. Dans le cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre de places nécessaires au stationnement, le constructeur peut s'affranchir de ses obligations par quatre moyens :
  - la réalisation d'aires de stationnement dans un rayon de 300 mètres,
  - l'acquisition de places dans un parc privé situé dans le même rayon,
  - la concession de places dans un parc public situé dans le même rayon,

### **ARTICLE UE13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

1. Les plantations existantes doivent être maintenues. S'il s'avère nécessaire de les remplacer, elles peuvent l'être par tous végétaux, excepté par les espèces nécessitant des travaux d'entretien importants, ou dont le système racinaire pourrait endommager les trottoirs et chaussées, tels que bambous, thuyas, peupliers. La hauteur maximum des végétaux est équivalente à celle des constructions fixées par l'article 10. Les végétaux de clôture sont soumis aux règles fixées par l'article 11 dans la rubrique « clôtures »
2. A titre indicatif est jointe en annexe une liste de végétaux conseillés.
3. Les espaces boisés figurant au plan sont classés à conserver ou à protéger et soumis au régime de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.
4. Les surfaces libres de toute construction y compris les délaissés des aires de stationnement doivent être plantées et recevoir un traitement paysager. Elles ne peuvent servir de dépôt, même à titre provisoire.

5. Dans le cas d'une opération portant sur plus de 20 logements, 10 m<sup>2</sup> de jeux et de détente publics doivent être créés par logement.

#### **ARTICLE UE14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet

## CHAPITRE 4 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UM

La zone UM est une zone portant le renouvellement urbain du plateau de la Hève.

Le secteur UMc correspond à la zone d'activités Charcot qui doit trouver une reconversion en zone d'habitat.

Le secteur UMI correspond aux espaces sportifs et de loisirs en reconversion du plateau de la Hève

Le secteur UMm correspond au site de l'Ecole Nationale de la Marine Marchande.

Le secteur UMi correspond au site du casernement du Ministère de l'Intérieur.

L'urbanisation de la zone UMc devra être compatible avec les orientations d'aménagement définies.

## SECTION 1 NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

### ARTICLE UM1 TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITES

#### *Rappel*

1. Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés conformément à l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.
2. Les travaux et aménagements portant :
  - sur un élément du paysage identifié au titre de l'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme,
  - sur les constructions recensées du n° 1 au n° 76
  - sur les arbres recensés du n° 1 au n° 38

et figurant comme tels aux documents graphiques sont interdits s'ils ne font pas l'objet d'une déclaration préalable ou d'une autorisation (permis de construire ou de démolir).

#### 3. Dispositions applicables aux secteurs UMc :

- Les établissements et installations qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité ou la sécurité d'un quartier d'habitations.
  - L'ouverture et l'exploitation d'une carrière.
  - Les terrains de camping et parc d'attraction
  - Les habitations légères de loisirs et les caravanes
  - Les garages collectifs de caravanes
  - Les décharges, dépôts de vieilles matières, déchets, détritiques, les dépôts de véhicules hors d'usage
  - La création et l'extension des constructions destinées aux bureaux, au commerce, à l'artisanat, à l'industrie, l'hébergement hôtelier ou à la fonction d'entrepôt.
4. Dispositions applicables aux secteurs UMm UMl & UMi : Les constructions et installations de toute nature, sauf celles visées à l'article 2.



## **ARTICLE UM2 TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

### **1. Dispositions applicables à l'ensemble de la zone UM :**

### **2. Dispositions applicables dans les secteurs UMc :**

- Dans les secteurs identifiés dans le document graphique du règlement de PLU, comme « secteur de mixité sociale » un pourcentage minimum de la surface hors-œuvre nette (SHON) totale des programmes de construction ou d'aménagement (lotissement, AFU...), doit être affecté à des logements à usage locatif par des prêts aidés par l'État ci-après : PLAI, PLUS, PLS, PLI, PSLA, PTZ ou dispositif équivalent à intervenir. Dans la zone UMc située Impasse Charcot : 50% de la SHON

### **3. Dispositions applicables dans le secteur UMm :**

- Les constructions, installations et équipements liés au fonctionnement de l'Ecole Nationale de la Marine Marchande.
- Le logement des personnes dont la présence est nécessaire afin d'assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage de l'établissement.

### **4. Dispositions applicables dans le secteur UMi :**

- les constructions, installations et équipements liés au fonctionnement du casernement du Ministère de l'Intérieur

### **5. Dispositions applicables dans le secteur UML :**

- Les installations et équipements publics liés aux activités de sport ou de loisirs.
- Les aires de jeux, de sports, de détente et de promenade ouvertes au public.

## **SECTION 2 CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE UM3 ACCES ET VOIRIE**

#### **1. Accès**

- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès sur une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin, ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.
- Les accès doivent être d'une taille et de dimension suffisantes pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, du brancardage ...
- Lorsque le terrain est riverain de plus d'une voie publique, l'accès à l'une des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- Toute unité foncière ne peut avoir plus d'un accès par voie qui la borde même en cas de mise en copropriété horizontale du terrain.

Toutefois, lorsque la disposition des lieux le justifie, une entrée et une sortie distinctes peuvent être autorisées.

## **2. Voirie**

La destination et l'importance des constructions et installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie publique.

### **ARTICLE UM4 DESSERTE PAR LES RESEAUX**

- 1. Alimentation en eau :** toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par des canalisations souterraines.

Nota : Le système d'assainissement développé pour cette zone sera du séparatif

- 2. Assainissement des eaux usées (Le système sera en séparatif):** toute construction ou installation le nécessitant doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

- 3. Pour les eaux pluviales (Le système sera en séparatif)**

- Les opérations d'urbanisme visant à restructurer un habitat existant, à créer de nouvelles habitations, ou à aménager des espaces existants, lorsqu'elles s'appliquent à des opérations portant sur des terrains de surfaces supérieures à 1000 m<sup>2</sup> devront réguler les débits d'eau pluviale restitués vers le domaine public ou le domaine aquatique naturel. Le débit des eaux pluviales de ruissellement sortant de la parcelle aménagée devra être adapté aux conditions hydrauliques des ouvrages aval.
- Les rejets maximums tolérés seront limités à 10 litres/seconde/ha de surface imperméable équivalente. Cette précision nécessite la réalisation d'un bassin de retenue d'un volume équivalent à 300 m<sup>3</sup> par hectare de surface équivalente. Il pourra être mis en œuvre des solutions alternatives d'efficacité équivalente<sup>4</sup>
- Les objectifs de qualité des rejets sur le domaine public seront conformes à la réglementation en vigueur (règlement sanitaire départemental, règlement d'assainissement).
- Lors de la construction d'une nouvelle habitation, il pourra être aménagé une citerne enterrée d'une capacité d'au moins 3 m<sup>3</sup> pour récupérer les eaux pluviales, ce dispositif ne saurait se substituer aux dispositions ci-dessus.

### **ARTICLE UM5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

**Non réglementé**

<sup>4</sup> Voir les modalités de calcul des surfaces équivalentes en annexe

## **ARTICLE UM6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES**

### **1. Dispositions applicables aux secteurs UMc :**

- Toute construction ou installation doit être implantée :

- soit à l'alignement
- soit en respectant une marge de recul de 7 mètres maximum par rapport à l'alignement des voies existantes, à aménager ou à créer. On entend par « alignement des voies » soit l'alignement prescrit, soit, en l'absence d'alignement prescrit, la limite de propriété.

### **2. Dispositions applicables aux secteurs UMm UMi & UMi :**

- Toute construction ou installation nouvelle doit être implantée en respectant une marge de recul de 5m par rapport à l'alignement des voies existantes, à aménager ou à créer. On entend par « alignement des voies » soit l'alignement prescrit, soit, en l'absence d'alignement prescrit, la limite de propriété.
- Les aménagements et extensions des constructions existantes ne respectant pas la règle précitée, peuvent être autorisés sans qu'il n'y ait aggravation de la non-conformité
- Des implantations autres pourront être admises ou imposées :
  - Les garages pourront être réalisés à l'alignement ou avec une marge de recul inférieure à 5 mètres sous réserve de n'engendrer aucun trouble de la circulation piétonne et automobile.
  - la marge de recul ne sera imposée que sur l'une des voies dans le cas où plusieurs voies seraient concernées.
  - pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Dans le cas de front bâti continu ou discontinu, pour conserver l'alignement des façades.

## **ARTICLE UM7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DU TERRAIN**

Les constructions peuvent être implantées :

- soit à une distance au moins égale à la moitié de leur hauteur sans être inférieure à 3 mètres,
- soit sur une ou plusieurs des limites séparatives latérales.

## **ARTICLE UM8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Sans objet

## **ARTICLE UM9 EMPRISE AU SOL**

### **1. Dispositions applicables aux secteurs UMc :**

La surface maximale d'emprise au sol, correspondant à l'ensemble des projections au sol des divers niveaux de construction y compris leurs annexes ne doit pas excéder :

- 40% de la superficie de la parcelle pour le secteur UMc2
- 70% de la superficie de la parcelle pour le secteur UMc1

Pour les lotissements et groupes d'habitations, il pourra être admis que l'emprise au sol maximale soit définie pour chacun des lots par les documents du projet (plans et règlement) et non par l'application du pourcentage fixé ci dessus. Ceci sous réserve que l'emprise au sol du lotissement ou de l'opération groupée n'excède pas le pourcentage maximal fixé.

Le dépassement de l'emprise au sol est admis pour les constructions et installations d'intérêt général

N'entrent pas dans le calcul d'emprise au sol les parcs de stationnement dont la couverture est aménagée en espace vert ou en espace de détente.

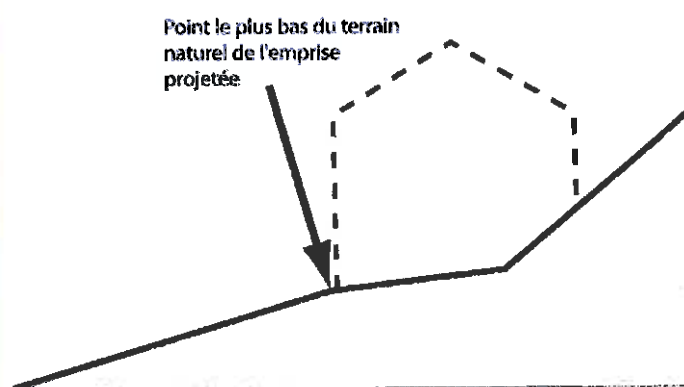
## 2. Dispositions applicables aux secteurs UMm, UMi & UMi :

Sans objet

### ARTICLE UM10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

#### 1. Dispositions applicables aux secteurs UMc :

La hauteur des constructions est calculée à partir du niveau le plus bas du terrain naturel de l'emprise projetée.



Dans la zone UMc1, la hauteur des constructions ne doit pas excéder :

- dans le cas de toiture à versants : RDC + 3 + C 12 mètres à l'égout du toit, 16.5 mètres au faitage)
- dans le cas d'immeubles à toiture terrasse : RDC+3 (12,50 mètres à l'acrotère)

Dans la zone UMc2, la hauteur des constructions ne doit pas excéder :

- dans le cas de toiture à versants : RDC + 1 + C ( 7 mètres à l'égout de toiture, 9 mètres du faitage),
- dans le cas de toiture-terrasse : RDC + 1 (7,50 mètres à l'acrotère)

Par exception dans le cas où la construction à l'alignement serait imposée pour tenir compte du bâti existant, la hauteur ne devra excéder une fois la plus petite distance séparant la construction des alignements opposés de fait ou définis par le plan d'alignement.

La hauteur des garages sur rue ne devra pas excéder 2,50 mètres à l'égout du toit, ou à l'acrotère en cas de toiture-terrasse.

## **2. Dispositions applicables aux secteurs UMm, UML & UMI :**

Sans objet

### **ARTICLE UM 11 ASPECT EXTERIEUR**

Conformément aux articles R431-4 et suivants du code de l'Urbanisme, tout permis de construire devra comporter notamment une notice précisant :

1<sup>o</sup> L'état initial du terrain et de ses abords indiquant, s'il y a lieu, les constructions, la végétation et les éléments paysagers existants ;

2<sup>o</sup> Les partis retenus pour assurer l'insertion du projet dans son environnement et la prise en compte des paysages.

En vertu de l'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les dispositions de cet article pourront être adaptées aux projets de construction intégrant des technologies compatibles avec la notion de développement durable (énergie solaire, éoliennes, aérothermie...) et aux constructions et installations d'intérêt général.

## **1. Dispositions applicables aux zones UMc et UML :**

### **1.1 Les façades**

- Les façades devront présenter un aspect homogène.
- La longueur des bâtiments à usage d'habitation ou de bureau ne devra pas excéder 30 mètres. Cette longueur pourra être augmentée en cas de réalisation d'excroissances telles que balcons, bow-windows et ornements de façade ou de pignons. Dans ce cas, le bâtiment devra pouvoir s'inscrire dans un cercle de 35 mètres de diamètre.
- Les garages implantés à l'alignement des voies existantes, à aménager ou à créer devront présenter une façade sur rue d'une longueur inférieure à 8 mètres.
- Pour des raisons de sécurité les éléments techniques en saillie sur l'espace public (conduits d'évacuations,...) devront être placés à 2 mètres de hauteur minimum sauf impératif technique.

### **1.2 Les toitures**

- Le matériau de couverture des toitures à versants sera d'aspect et de tonalité ardoise naturelle ou tuile de terre cuite, à l'exclusion de matériaux de mauvais aspect ou de mauvaise conservation (tôle ondulée, matière plastique, papier goudronné...)
- La pente des toitures à deux versants sera de 30° minimum, et 60° maximum.
- Dans le cas de toitures à la Mansart, la pente du brisis ne doit pas être inférieure à 70°.
- Dans tous les cas, les combles ne pourront être aménagés que sur un niveau.
- Pour les toitures vitrées réalisées dans le cas d'une extension ou du raccordement de la toiture à une extension le matériau utilisé sera translucide et plan.
- Les panneaux solaires implantés sur une partie de toiture visible depuis l'espace public sont autorisés à condition :
  - o de s'intégrer complètement dans le pan de toiture.
  - o concernant les toitures terrasses, ils doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions en supprimant l'effet de superstructures surajoutées. Un accompagnement végétal est préconisé.

### 1.3 Les matériaux et les couleurs

- Les façades, ainsi que les clôtures, doivent présenter un état de parfait achèvement excluant tout emploi d'aspect médiocre et non fini. Si, dans les alentours, un matériau de façade ou de toiture est d'usage dominant, il peut être imposé de l'introduire dans la construction projetée ou de choisir un matériau similaire par l'aspect ou la couleur.
- Les imitations de matériaux tels que faux bois, fausses pierres,..., sont interdites
- Les enduits, les badigeons des murs extérieurs et les peintures des menuiseries devront s'intégrer au bâti environnant

### 1.4 Les clôtures

Les clôtures existantes en brique et silex font partie des éléments du paysage de Sainte-Adresse à protéger (article L.123-1 7<sup>ème</sup> alinéa du Code de l'Urbanisme).

A ce titre, elles doivent être maintenues et entretenues.

Les nouvelles clôtures sur rue sont constituées soit de haies vives, soit de grilles ajourées ou grillages, soit d'une structure à claire-voie devant présenter des ouvertures successives d'au moins 12 cm sur parties pleines ne dépassant pas 12 cm. En cas de soubassement, celui-ci ne pourra excéder 70 cm mesurés au plus haut de la limite concernée.

Des clôtures pleines sur rue, composées de matériaux opaques, ou d'une plus grande hauteur, peuvent être autorisées lorsqu'elles répondent à des nécessités tenant à la nature de l'occupation du sol, au caractère particulier des constructions édifiées sur le terrain considéré ou pour se conformer à la spécificité d'un quartier.

Les clôtures sur rue ne peuvent excéder 180 cm. La hauteur des clôtures en limite séparative ne devra pas excéder 2 mètres.



En cas de nécessité de réalisation d'un mur de soutènement sur rue, celui-ci pourra atteindre soit la hauteur de clôture permise dans le secteur soit la hauteur des terres retenues augmentée de 0.5 mètres

Par exception, d'autres dispositions de clôture pourront être autorisées afin d'affirmer le parti architectural de la propriété à clore ou de respecter l'unité des lieux.

## **ARTICLE UM 12 STATIONNEMENT DES VEHICULES**

### **1. Pour les constructions à usage d'habitation il est exigé :**

- 1,5 places de stationnement par logement ayant une surface de plancher habitable inférieure à 70 m<sup>2</sup>,
- 2 places de stationnement par logement ayant une surface de plancher habitable supérieure à 70 m<sup>2</sup>.
- Si ce calcul amène à réaliser plus de 15 places de stationnement, 5 places supplémentaires seront à prévoir pour les visiteurs. Au-delà, 5 places supplémentaires de stationnement seront à réaliser pour chaque tranche de 15 places.

### **2. Pour les logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat est exigée 1 place par logement**

### **3. Pour les autres cas, les surfaces nécessaires aux parcs de stationnement seront déterminées en fonction des caractéristiques propres à chaque établissement, compte tenu notamment des surfaces cumulées de plancher, de la nature des activités exercées, du nombre de personnes pouvant être reçues, de l'effectif du personnel, du nombre de véhicules de service.**

### **4. Dans le cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre de places nécessaires au stationnement, le constructeur peut s'affranchir de ses obligations par quatre moyens :**

- a. la réalisation d'aires de stationnement dans un rayon de 300 mètres,
- b. l'acquisition de places dans un parc privé situé dans le même rayon,
- c. la concession de places dans un parc public situé dans le même rayon,

### **5. Au-delà de 10 places de stationnement, au moins 50% de la totalité des places de stationnement devront être intégrés dans le volume de la construction ou enterrés ou semi-enterrés et couverts.**

## **ARTICLE UM13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

### **1. Dispositions applicables à la zone UMc :**

Toute opération d'aménagement d'une capacité supérieure à 4 logements doit comprendre un ou des espaces communs, plantés de végétaux de tout développement. Les espaces communs (exemples : espaces verts, aires de jeux, plantations, cheminements piétons...) hors voirie et stationnement doivent être au minimum de 15% de la surface du terrain d'assiette de l'opération.

En aucun cas les éléments du paysage protégés inclus dans la zone ne peuvent être comptés comme espace commun.

Conformément aux orientations d'aménagement, il est souhaité que ce pourcentage soit réalisé à l'échelle de la zone UMc par la réalisation d'un seul ou de plusieurs espaces verts et non par l'application du pourcentage fixé ci-dessus pour chacune des parcelles.

## **2. Dispositions applicables aux secteurs UMm, UMi & UMi :**

Sans objet

### **ARTICLE UM 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet

## CHAPITRE 5 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UT

- La zone UT comprend le terrain des services techniques et le cimetière.

Cette zone comprend les locaux des services techniques ainsi que la déchetterie

**SECTION 1 NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL****ARTICLE UT1 TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITES**

Les constructions et installations de toute nature, sauf celles visées à l'article 2.

**ARTICLE UT2 TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMISES A CONDITION PARTICULIERES**

1. Les installations et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif sans application des seuls articles du présent règlement qui rendraient l'opération impossible.
2. Le logement des personnes dont la présence continue est nécessaire à proximité des installations et constructions admises
3. L'aménagement de stations de transit de déchets liées au service public, ainsi que les bâtiments nécessaires à l'exploitation des produits triés et apportés par les particuliers.
4. Les dépôts susceptibles de contenir plus de 10 véhicules lorsqu'ils sont nécessaires au fonctionnement du service public.

## SECTION 2 CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE UT3 ACCES ET VOIRIE

#### 1 - Accès

- ☞ Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès sur une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin, ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.
  - Les accès doivent être d'une taille et de dimension suffisantes pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, du brancardage...
  - ☞ Lorsque le terrain est riverain de plus d'une voie publique, l'accès à l'une des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
  - Toute unité foncière ne peut avoir plus d'un accès par voie qui la borde même en cas de mise en copropriété horizontale du terrain.
- Toutefois, lorsque la disposition de lieux le justifie, une entrée et une sortie distinctes peuvent être autorisées.

#### 2 - Voirie

La destination et l'importance des constructions et installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie publique.

### ARTICLE UT4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. **Alimentation en eau** : toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par des canalisations souterraines.
2. **Assainissement des eaux usées et pluviales** (système unitaire): toute construction ou installation le nécessitant doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

Pour les eaux pluviales :

- ☞ Les opérations d'urbanisme visant à restructurer un habitat existant, à créer de nouvelles habitations, ou à aménager des espaces existants, lorsqu'elles s'appliquent à des opérations portant sur des terrains de surfaces supérieures à 1000 m<sup>2</sup> devront réguler les débits d'eau pluviale restitués vers le domaine public ou le domaine aquatique naturel. Le débit des eaux pluviales de ruissellement sortant de la parcelle aménagée devra être adapté aux conditions hydrauliques des ouvrages avals.
- ☞ Les rejets maximums tolérés seront limités à 10 litres/seconde/ha de surface imperméable équivalente. Cette précision nécessite la réalisation d'un bassin de retenue d'un volume équivalent à 300 m<sup>3</sup> par hectare de surface équivalente. Il pourra être mis en œuvre des solutions alternatives d'efficacité équivalente<sup>5</sup>

<sup>5</sup> Voir les modalités de calcul des surfaces équivalentes en annexe

- Les objectifs de qualité des rejets sur le domaine public seront conformes à la réglementation en vigueur (règlement sanitaire départemental, règlement d'assainissement).
- Lors de la construction d'une nouvelle habitation, il pourra être aménagé une citerne enterrée d'une capacité d'au moins 3 m<sup>3</sup> pour récupérer les eaux pluviales, ce dispositif ne saurait se substituer aux dispositions ci-dessus.

#### **ARTICLE UT5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Sans objet

#### **ARTICLE UT6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES**

Les constructions doivent être édifiées à une distance au moins égale à 3 mètres de l'alignement des voies existantes, à aménager ou à créer.

Les aménagements et extensions des constructions existantes ne respectant pas la règle précitée, peuvent être autorisés sans qu'il n'y ait aggravation de la non-conformité.

#### **ARTICLE UT7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions peuvent être implantées :

- soit à une distance au moins égale à 3 mètres
- soit sur une ou plusieurs des limites séparatives latérales.

Les aménagements et extensions des constructions existantes ne respectant pas la règle précitée, peuvent être autorisés sans qu'il n'y ait aggravation de la non-conformité.

#### **ARTICLE UT8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Sans objet.

#### **ARTICLE UT9 EMPRISE AU SOL**

Sans objet.

#### **ARTICLE UT10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

Sans objet.

#### **ARTICLE UT11 ASPECT EXTERIEUR**

Conformément aux articles R431-4 et suivants du code de l'Urbanisme, tout permis de construire devra comporter notamment une notice précisant :



1<sup>o</sup> L'état initial du terrain et de ses abords indiquant, s'il y a lieu, les constructions, la végétation et les éléments paysagers existants ;

2<sup>o</sup> Les partis retenus pour assurer l'insertion du projet dans son environnement et la prise en compte des paysages.

En vertu de l'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les dispositions de cet article pourront être adaptées aux projets de construction intégrant des technologies compatibles avec la notion de développement durable (énergie solaire, éoliennes, aérothermie...)

#### **ARTICLE UT12 STATIONNEMENT DES VEHICULES**

1. **Pour les constructions à usage de bureau**, il est exigé une aire de stationnement pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre.
2. **Pour les autres cas**, les surfaces nécessaires aux parcs de stationnement seront déterminées en fonction des caractéristiques propres à chaque établissement, compte tenu notamment des surfaces cumulées de plancher, de la nature des activités exercées, du nombre de personnes pouvant être reçues, de l'effectif du personnel, du nombre de véhicules de service.

Le nombre de stationnement pourra éventuellement être réduit en fonction des complémentarités observées entre les différentes fonctions. Une étude particulière devra alors être faite préalablement à l'implantation de ces établissements. Toutefois, la réduction du nombre de places de stationnement ne pourra être supérieure à 20% du nombre de places découlant des règles précédentes.

#### **ARTICLE UT13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

1. Les plantations existantes doivent être maintenues. S'il s'avère nécessaire de les remplacer, elles peuvent l'être par tous végétaux, excepté par les espèces nécessitant des travaux d'entretien importants, ou dont le système racinaire pourrait endommager les trottoirs et chaussées, tels que bambous, thuyas, peupliers...

A titre indicatif est jointe en annexe une liste de végétaux conseillés.

2. Les espaces boisés figurant au plan sont classés à conserver ou à protéger et soumis au régime de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

### **SECTION 3 POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE UT14 POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet.



## ***TITRE III***

# ***DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES***

La zone N est une zone qu'il convient de protéger en raison de la qualité du paysage et du caractère des éléments naturels qui le composent. Elle compte ainsi, les espaces littoraux restés naturels de la commune ainsi que les principaux boisements.

Elle comporte :

- **La zone NS** couvre le Bois de Marande, appelé maintenant le bois du Vagabond Bien Aimé, le versant est du vallon d'Ignauval au pied des Jardins Suspendus et les espaces sportifs du lycée Jeanne d'Arc. Ces espaces ont été retenus pour répondre à l'obligation de définir des coupures d'urbanisation. Le règlement des zones est directement issu de la DTA.
- **La zone NR** correspond à la partie terrestre des espaces remarquables de la commune délimités au titre de l'article L.146-6 du Code de l'Urbanisme : Cap de la Hève (site classé), hautes et basses falaises. Conformément aux dispositions des articles L.146-6, L.146-8, R.146-1 et R.146-2 du Code de l'Urbanisme, seuls les travaux de protection, de conservation et les aménagements nécessaires à la mise en valeur des lieux pourront être soumis à enquête publique. Elle comprend un sous secteur **NRa** qui correspond aux espaces naturels situés autour de l'immeuble Dufayel et qui sont partiellement soumis aux risques de glissements géologiques.
- **La zone NL** couvre l'espace littoral de la commune, depuis le Cap de la Hève jusqu'au Havre. Seuls les travaux de protection, de conservation et les aménagements nécessaires à la mise en valeur des lieux ou aux pratiques de loisirs permises par la présence de la mer peuvent être autorisés. Certains de ces aménagements, en fonction de leur nature, sont soumis à enquête publique.
- **La zone NM** au secteur maritime des eaux territoriales de Sainte Adresse.
- **La zone NB** correspond aux espaces de falaise dans laquelle sont admis les ouvrages liés à la Signalisation Maritime et à la défense Nationale.

## **SECTION 1 NATURES DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

### **ARTICLE N1 TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITES**

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

1. Les constructions et installations de toute nature, sauf celles visées à l'article 2.
2. **Dispositions applicables aux zones inondées par débordement :** Les constructions et installations autorisées dans l'article 2 sans création de sous sol
3. **Dispositions applicables aux secteurs de risques naturels liés aux ruissellements :** Les constructions et installations autorisées dans l'article 2 hormis celles faisant obstacle au libre écoulement des eaux.

### **ARTICLE N2 TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

#### **1. Dispositions applicables au secteur NS :**

- L'adaptation, la réfection et l'extension des constructions existantes ainsi que leur changement de destination s'il est lié à la vocation de ces espaces
- Les équipements publics d'infrastructures d'intérêt général dont la localisation répond à une nécessité technique impérative
- Les constructions, les aménagements et les installations nécessaires au fonctionnement des activités sportives et de loisirs existantes ;
- Les constructions, aménagements et installations légers nécessaires à la réalisation de parcs et de jardins publics et aux activités de loisirs de plein air.

#### **2. Dispositions applicables au secteur NL et NM:**

- Les installations et travaux de défense contre la mer ainsi que les ouvrages d'accès et les installations nécessaires à assurer la sécurité.
- Les constructions et installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau.

#### **3. Dispositions applicables au secteur NB :**

Les installations, constructions, aménagements de nouvelles routes et ouvrages liés aux besoins des services publics de la Défense Nationale et de la Signalisation Maritime, le logement des personnes dont la présence est nécessaire pour le fonctionnement de ces services y compris dans la zone de risques « faible » liés aux éboulements de falaise.

Dans la zone de risques « fort et moyen » liés aux éboulements de falaise seuls sont autorisés l'entretien des bâtiments existants.

#### **4. Dispositions applicables au secteur NR sans indice :**

A condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux y compris dans la zone de risques « faible » liés aux éboulements de falaise :

- Les aménagements légers décrits à l'article R.146-2 du Code de l'Urbanisme dans les conditions définies à ce même article, après enquête publique dans les cas décrits par le Décret n° 85-453 du 23 avril 1985 pris en application de la Loi n° 83-630 du 12 juillet 1983 relative à la démocratisation des enquêtes publiques et à la protection de l'environnement.
- Les constructions et installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau.
- La réalisation de travaux ayant pour objet la conservation ou la protection des espaces ou milieux remarquables, après enquête publique.
- les installations, constructions, aménagements de nouvelles routes et ouvrages liés aux besoins des services publics de la Défense Nationale et de la Signalisation Maritime, le logement des personnes dont la présence est nécessaire pour le fonctionnement de ces services y compris dans la zone de risques « faible » liés aux éboulements de falaise
- Les aménagements nécessaires à la gestion et à la remise en état d'éléments localisés dans un site inscrit ou classé au titre des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement.
- La reconstruction à l'identique après sinistre d'un bâtiment sans changement de destination

Dans les zones de risques « fort et moyen » liés aux éboulements de falaise :

- Les aménagements légers décrits à l'article R.146-2 **a), b) et e)** du Code de l'Urbanisme dans les conditions définies à ce même article, après enquête publique dans les cas décrits par le Décret n° 85-453 du 23 avril 1985 pris en application de la Loi n° 83-630 du 12 juillet 1983 relative à la démocratisation des enquêtes publiques et à la protection de l'environnement.
- La réalisation de travaux ayant pour objet la conservation ou la protection des espaces ou milieux remarquables, après enquête publique dès lors que leur localisation répond à un impératif technique.

#### **5. Dispositions applicables au secteur NRa :**

- Les équipements publics d'infrastructures d'intérêt général dont la localisation répond à une nécessité technique impérative



## **SECTION 2 CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE N3 ACCES ET VOIRIE**

#### **1. Accès**

- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès sur une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un paysage aménagé sur fonds voisin, ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code civil.
- Les accès doivent être d'une taille et de dimension suffisantes pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de défense contre l'incendie, de la protection civile, du brancardage, ...
- Lorsque le terrain est riverain de plus d'une voie publique, l'accès à l'une des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- Toute unité foncière ne peut avoir plus d'un accès par voie qui la borde même en cas de mise en copropriété horizontale du terrain. Toutefois, lorsque la disposition des lieux le justifie, une entrée et une sortie distinctes peuvent être autorisées.

#### **2. Voirie**

La destination et l'importance des constructions et installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie publique.

### **ARTICLE N4 DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Zone non desservie en eau potable et en assainissement. Les aménagements ponctuels, s'ils sont autorisés (sanisette), devront être totalement autonomes.

### **ARTICLE N5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Sans objet.

### **ARTICLE N6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES**

Toute construction ou installation nouvelle doit être implantée en respectant une marge de recul de 3 mètres par rapport à l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer.

Des implantations autres pourront être admises :

- lorsque la parcelle se trouve à l'angle de deux voies : la marge de recul ne sera imposée que sur l'une des deux voies.
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- Dans le cas de front bâti continu ou discontinu, pour conserver l'alignement des façades.

## **ARTICLE N7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions peuvent être implantées :

- soit à une distance au moins égale à 3 mètres,
- soit sur une ou plusieurs des limites séparatives latérales.

## **ARTICLE N8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Sauf si elles sont contigües, les constructions devront être séparées par une distance au moins égale à 3 mètres.

## **ARTICLE N9 EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol correspond à l'ensemble des projections au sol des divers niveaux de construction y compris leurs annexes.

La surface maximale d'emprise au sol, correspondant à l'ensemble des projections au sol des divers niveaux de construction y compris leurs annexes, ne doit pas excéder 70% de la superficie de la parcelle.

Le dépassement de l'emprise au sol est admis :

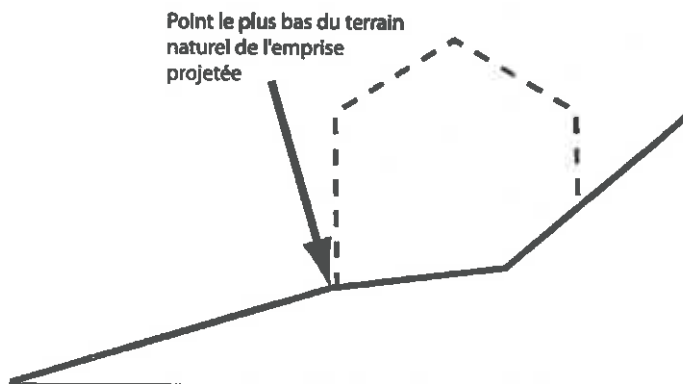
- en cas de reconstruction à l'identique, après sinistre, à condition qu'il n'y ait pas augmentation de l'emprise initiale,
- le dépassement de l'emprise au sol est admis pour les constructions et installations d'intérêt général.

## **ARTICLE N10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

1. **Dispositions applicables aux secteurs concernés par les cônes de vue :** Le plan et le tableau joints en annexe, représentant les points de vue à préserver, définissent des surfaces géométriques dans la limite et au-dessus desquelles la végétation ou les nouvelles constructions susceptibles d'altérer les paysages remarquables sont interdites.

Au plan général, les constructions projetées seront conçues de manière à conserver autant que possible les vues sur le paysage dont jouissent les fonds supérieurs.

2. **Dispositions applicables au secteur NS :** La hauteur des constructions est calculée à partir du niveau le plus bas du terrain naturel de l'emprise projetée.



La hauteur des constructions ne doit pas excéder 3 mètres en tout point.

### **ARTICLE N11 ASPECT EXTERIEUR**

Conformément aux articles R431-4 et suivants du code de l'Urbanisme, tout permis de construire devra comporter notamment une notice précisant :

- 1º L'état initial du terrain et de ses abords indiquant, s'il y a lieu, les constructions, la végétation et les éléments paysagers existants ;
- 2º Les partis retenus pour assurer l'insertion du projet dans son environnement et la prise en compte des paysages.

En vertu de l'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les dispositions de cet article pourront être adaptées :

- aux projets de construction intégrant des technologies compatibles avec la notion de développement durable (énergie solaire, éoliennes, aérothermie...)
- lorsque le projet porte sur des installations ou constructions d'intérêt général.

### **ARTICLE N12 STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Sans objet

### **ARTICLE N13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les plantations existantes doivent être maintenues. S'il s'avère nécessaire de les remplacer, elles peuvent l'être par tous végétaux, excepté par les espèces nécessitant des travaux d'entretien importants, ou dont le système racinaire pourrait endommager les trottoirs et chaussées, tels que bambous, thuyas, peupliers...

A titre indicatif est jointe en annexe une liste de végétaux conseillés.

1. Les espaces boisés figurant au plan sont classés à conserver ou à protéger et soumis au régime de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.
2. Les surfaces libres de toute construction y compris les délaissés des aires de stationnement doivent être plantées et recevoir un traitement paysager. Elles ne peuvent servir de dépôt, même à titre provisoire.
3. Dans le cas d'une opération portant sur plus de 20 logements, 10 m<sup>2</sup> de jeux et de détente publics doivent être créés par logement.

### **SECTION 3 POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE N14 POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet

# ***ANNEXES***





## Liste des arbres remarquables protégés au titre de l'article L123-1°7

N°	Nom commun	Nom latin	Référence cadastrale
1	Séquoia Géant	Séquoiadendron Giganteum	XA 34
2	Marronnier d'Inde	Aesculus hippocastanum	XA 326
3	Cèdre de l'Atlas	Cedrus Atlantica	XA 166
4	Séquoia	Sequoiadendron Giganteum	XA 50
5	Châtaignier		XA 50
6	Tilleul Argenté	Tilia tomentosa	XA316
7	Platane	Platanus x acerifolia	XA316
8	Marronnier d'Inde	Aesculus hippocastanum	XA 168
9	Marronnier d'Inde	Aesculus hippocastanum	XA 168
10	Platane	Platanus x acerifolia	XA 168
11	Plaqueminier de Virginie	Diospyros Virginiana	XB 480
12	Arbre aux 40 Ecus	Ginkgo Biloba	XB 480
13	Cormier	Sorbus Domestica	XB 480
14 à 16	Séquoia Géant	Séquoiadendron Giganteum	XB 480
17	Cèdre		XB 480
18	Tulipier de Virginie	Liriodendron Tulipifera	XB 480
19	Hêtre Pourpre	Fagus Sylvatica Purpurea	XB 480
20	Marronnier d'Inde	Aesculus Hippocastanum	XB 480
21	Frêne Pleureur	Fraxinus excelsior "pendulata"	AB 120
22	Frêne Pleureur	Fraxinus excelsior "pendulata"	XE 180
23	Frêne Pleureur	Fraxinus excelsior "pendulata"	AC 519
24 à 29	Pin Maritime	Pinus pinaster	XB 178
30	Pin Maritime	Pinus pinaster	XB 179
31 à 33	Pin Maritime	Pinus pinaster	XB 182
34 & 35	Pin Maritime	Pinus pinaster	XB 405
36	Cèdre de l'Atlas	Cedrus Atlantica	XA 54
37 & 38	Tilleul	Tilleul tilia	XD 158

## Liste des constructions soumises au permis de démolir

1.	Villa « Les Embruns »	sente Alphonse Karr
2.	Villa	68 rue du Beau Panorama
3.	Villa « Les Algues »	70 rue du Beau panorama
4.	Maison de Turcas	3 rue Bellevue
5.	Maison	2 rue Berryer
6.	Cénotaphe, dit « Pain de Sucre »	rue Charles Alexandre Lesueur
7.	Eglise, dite chapelle Notre Dame des Flots	
8.	Villa Nordique	15 rue Charles Alexandre Lesueur
9.	Maison	16 rue Charles Alexandre Lesueur
10.	Maison de convalescence	7 rue Charles Dalencour
11.	Maison « le Coteau »	15 rue Charles Dalencour
12.	Maison	2 rue Chef de Caux
13.	Villa Antillaise	4 rue Chef de Caux
14.	Maison	6 rue Chef de Caux
15.	Maison	8 rue Chef de Caux
16.	Maison	10 rue Chef de Caux
17.	Maison	5 rue Chef de Caux
18.	Maison	7 rue Chef de Caux
19.	Maison	9 rue Chef de Caux
20.	Villa	20 rue Désiré Dehors
21.	Villa Hollandaise	26 rue Désiré Dehors
22.	Villa Normande	28 rue Désiré Dehors
23.	Villa Blanc Cottage	30 rue Désiré Dehors
24.	Maison	34 rue Désiré Dehors
25.	Maison	37 rue Désiré Dehors
26.	Villa	14 boulevard Dufayel
27.	Villa	30 boulevard Dufayel
28.	Villa	36 boulevard Dufayel
29.	Villa	48 boulevard Dufayel
30.	Villa « La Coiffe »	58 boulevard Dufayel
31.	Villa Casablanca	64 boulevard Dufayel
32.	Maison de Sarah Bernhardt	rue Ernest Hérourd
33.	Villa	boulevard Félix Faure
34.	Villa de Cargill	boulevard Félix Faure
35.	Villa	boulevard Félix Faure
36.	Villa	34 rue boulevard Foch
37.	Immeuble du Nice Havrais	place Frédéric Sauvage
38.	Maison jumelée	3 et 5 rue du Général de Gaulle
39.	Hôtel des Phares	29 rue du Général de Gaulle
40.	Maison	36 rue du Général de Gaulle
41.	Maison	38 rue du Général de Gaulle

42.	Villa Mauresque	80 rue du Général de Gaulle
43.	Série de maisons	30 à 48 avenue de l'Hippodrome
44.	Maison	2 sente des Hommes d'armes
45.	Maison	10 rue Jean Boulard
46.	Maison « le Toit Fleuri »	12 rue Jean Boulard
47.	Maison	2 rue du Manoir
48.	Manoir	rue du Manoir
49.	Maison	5 rue Marie Talbot
50.	Maison	21 rue Marie Talbot
51.	Eglise Saint-Denis	Place Masquelier
52.	Maison	10 rue du Nice Havrais
53.	Maison	10 route d'Octeville
54.	Maison	12 route d'Octeville
55.	Espace Claude Monet	18 rue Reine Elisabeth
56.	Mairie	rue Reine Elisabeth
57.	Villa	14 rue du Roi Albert
58.	Villa	20 rue du Roi Albert
59.	Villa	26 rue du Roi Albert
60.	Maison	28 rue du Roi Albert
61.	Maison	30/30 bis rue du Roi Albert
62.	Maison	36 rue du roi Albert
63.	Villa des Baigneuses	38 rue du Roi Albert
64.	Villa Saint-Georges	44 rue du Roi Albert
65.	Pavillon de la Solitude	Rue de la Solitude
66.	Maison	28 rue de la Source
67.	Maison	11 rue TH. F. Paumelle
68.	Menuiserie marchand Toullec	29 rue de Vitanval
69.	Maison	37 rue de Vitanval
70.	Maison	67 route d'Octeville
71.	Maison	4 rue de la Fondation Brévillier
72.	Maison	2 rue thomas François Paumelle
73.	Maison	34 rue Désiré Dehors
74.	Maison	3 rue du Roi Albert
75.	Maison	7 rue des Guêpes
76.	Maison	88 rue du Général de Gaulle

# Liste des végétaux conseillés

	CADUQUE			PERSISTANT		
EXPOSITION	ENSOLEILLEE	MI-OMBRE	OMBRE	ENSOLEILLEE	MI-OMBRE	OMBRE
	Aronia	Argousier	Cornouiller	<b>Atriplex</b>	Buis	Buis
	Argousier	Baguenaudier	<b>Fuchsia Riccartonii</b>	Baccharis	Coronille Valentina	<b>Elaeagnus Ebbingei</b>
	Buddleja	Cornouiller	Fusain d'Europe	Buis	<b>Elaeagnus Ebbingei</b>	<b>Elaeagnus Pungens</b>
	Baguenaudier	<b>Fuchsia Riccartonii</b>	Hortensia	Coronille Valentina	<b>Elaeagnus Pungens</b>	Laurier Tin
	Cornouiller	Fusain d'Europe	Kerria	<b>Elaeagnus Ebbingei</b>	Laurier Tin	Millepertuis arbustif
	Coronille Emerus	Hortensia		<b>Elaeagnus Pungens</b>	Millepertuis arbustif	Mahonia Aquifolium
	Deutzia	Kerria		Escallonia	Mahonia Aquifolium	
	<b>Elaeagnus Angustifolia</b>	Seringat		<b>Griselinia</b>	Photinia	
	Forsythia	Spirée Vanhouttei		Laurier Tin	Troène	
	<b>Fuchsia Riccartonii</b>			Millepertuis arbustif		
	Fusain d'Europe			Mahonia Aquifolium		
	Genet Porlock			<b>Olearia</b>		
	Hortensia			Photinia		
	Kerria			Troène		
	Laurier Tin					
	Seringat					
	Spirée Vanhouttei					
	Viburnum Opulus					

En gras : Essence adaptées au bord de mer

## FORMULE DE CALCUL DE LA SURFACE IMPERMEABLE EQUIVALENTE

La surface équivalente « Seq » est obtenue en multipliant la surface totale de la parcelle « Stot » par un coefficient « C » déterminé par pondération des coefficients élémentaires ci-après par rapport à leur surface représentative.

$$S_{eq} = S_{tot} \times C$$

Surface totalement imperméabilisée	C = 0,9
Pavage à large joint ou autobloquant	C = 0,6
Revêtement by-couche	C = 0,5
Gravillons ou stabilisé	C = 0,3
Espace vert entretenu	C = 0,2
Espace boisé, prairies	C = 0,05

$$C = \frac{C1 \times S1 + C2 \times S2 + C3 \times S3... + Cn \times Sn}{S1 + S2 + S3 + .... SN} \quad \text{Avec } S1 + S2 + S3 + ..... SN = Stot$$

