

# PLAN LOCAL D'URBANISME SAINTE-ADRESSE

## MODIFICATION SIMPLIFIEE N°4

*Extrait du règlement d'urbanisme  
applicable à la zone UC*

# SOMMAIRE

---

## TITRE I DISPOSITIONS GENERALES

## TITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Chapitre 1	Dispositions applicables à la zone UB.....
Chapitre 2	Dispositions applicables à la zone UC.....
Chapitre 3	Dispositions applicables à la zone UE.....
Chapitre 4	Dispositions applicables à la zone UM.....
Chapitre 5	Dispositions applicables à la zone UT.....

## TITRE III DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

Chapitre 6	Dispositions applicables aux zones 1AU.....
Chapitre 7	Dispositions applicables à la zone AU.....

## TITRE IV DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

## ANNEXES

- Liste des arbres remarquables
- Liste des constructions soumises au permis de démolir
- Liste des végétaux conseillés



## ***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 à urbaniser (AU)
- 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 à urbaniser (AU)**. Ce sont des zones naturelles destinées à accueillir à court ou long terme (selon l'équipement de la zone) une urbanisation.
3. 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 IV 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) et du Phare de la Hève.

## **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".

**Equipement a 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 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, détritiques, 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>1</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**

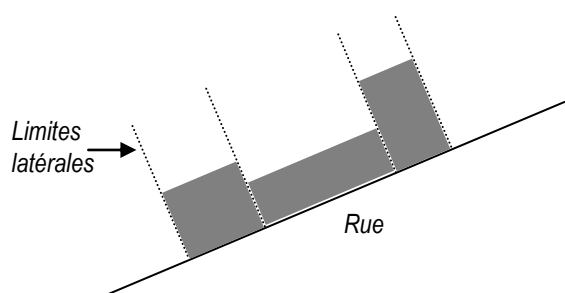
Toute construction ou installation doit être implantée, par rapport aux limites séparatives, à une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 3 mètres.

Par exception, des dispositions autres pourront être adoptées :

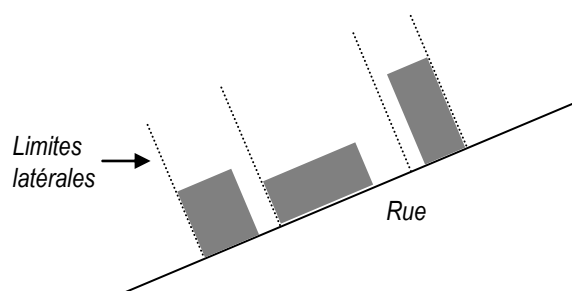
---

<sup>1</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, 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 :**

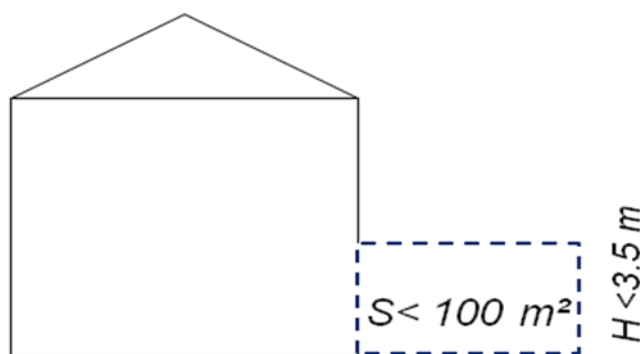
Sans objet

#### **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 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.

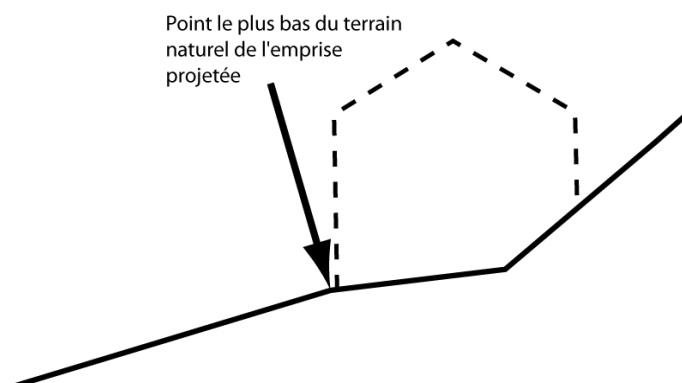
#### 4. Dispositions applicables aux secteurs UCba et UCbb

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.

#### **8. 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'intégrés au bâti environnant

## 4. Les clôtures

### 1.1. 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.

### **1.2. 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

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

- Les clôtures sur rue ne peuvent excéder 150 cm

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

- Les clôtures sur rue ne peuvent excéder 200 cm

### **1.5. 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