

## Le secteur Agricole de Tourisme (At)

### Caractère de la zone :

Le secteur Agricole de Tourisme, noté At, correspond à un ancien site industriel non utilisé pouvant être réhabilité pour y développer une offre touristique.

S'agissant d'un site susceptible d'être pollué, il est fait application de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme sur les demandes d'urbanisme pour gérer la source de risque. Ainsi, « le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations. »

### At I. Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

#### 1.1. INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

##### 1.1.1. Usages et affectations, constructions et activités, destinations et sous-destinations interdits :

1.1.1.1. Toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles énumérées à l'article 1.1.2. sont interdites.

##### 1.1.2. Usages et affectations, constructions et activités, destinations et sous-destinations autorisés sous conditions :

1.1.2.1. Les destinations suivantes sont autorisées sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et des lieux avoisinants, qu'elles ne soient pas la source de nuisances pour l'environnement immédiat (bruit, odeurs, circulation, etc.) et qu'elles soient compatibles avec le niveau de pollution existant :

- ✓ Les commerces et activités de service suivants :
  - La restauration ;
  - L'hébergement hôtelier et touristique.
- ✓ Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et les ouvrages techniques.

1.1.2.2. Les équipements sportifs privés à vocation équestre, non liés à une activité agricole, sont autorisés sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone et des lieux avoisinants et qu'elles ne soient pas la source de nuisances pour l'environnement immédiat (bruit, odeurs, circulation, etc.).

1.1.2.3. Le changement de destination des bâtiments existants est autorisé sous réserve que la vocation soit permise dans le secteur. Le nouvel usage des bâtiments doit être compatible avec le niveau de pollution existant.

1.1.2.4. La reconstruction à l'identique des bâtiments, régulièrement édifiés, détruits ou démolis dans un délai de 10 ans, sauf en cas de mise en danger des personnes et des biens (cavité souterraine, ruissellement, etc.).

1.1.2.5. Les aires de stationnement sont autorisées à condition de faire l'objet d'un traitement environnemental qualitatif (intégration paysagère, gestion des eaux pluviales, entretien, qualité de revêtement, etc.).

1.1.2.6. Les affouillements et exhaussements de sol sont autorisés à condition d'être réalisés dans l'un des cas suivants :

- ✓ qu'ils soient directement liés aux travaux des constructions autorisées (à condition de maintenir le libre écoulement des eaux pluviales lorsque le projet se situe en zone de ruissellement) ;
- ✓ qu'ils soient liés aux équipements d'infrastructures (à condition de maintenir un libre écoulement lorsque le projet se situe en zone de ruissellement) ;

- ✓ qu'ils permettent de lever ou réduire un indice de cavité souterraine ;
- ✓ qu'ils permettent la réalisation d'aménagement de lutte contre les inondations.

**1.1.2.7.** Dans les zones de risque liées à la présence d'un indice de cavité souterraine, seuls sont autorisés :

- ✓ les extensions mesurées et les annexes de faible emprise, à l'exclusion des établissements recevant du public, notamment pour la mise en conformité des activités après examen de toutes les autres possibilités et l'amélioration du confort des habitations sous réserve que ces travaux n'aient pas pour effet d'augmenter le nombre de logements ;
- ✓ la reconstruction après sinistre des constructions existantes à condition que celui-ci ne soit pas lié à un effondrement du sol et n'expose pas le pétitionnaire à un risque majeur avéré ;
- ✓ les voiries et équipements liés ;
- ✓ les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et répondant aux besoins de la zone ;
- ✓ les aménagements ayant pour objet de vérifier ou supprimer les risques.

## **1.2. MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE**

*Sans objet*

### **At II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

#### **2.1. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

##### **2.1.1. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :**

**2.1.1.1.** Toute nouvelle construction doit être implantée :

- ✓ soit dans le prolongement d'une façade existante ;
- ✓ soit avec un recul minimum de 10 mètres par rapport à la limite d'emprises publiques existante ou projetée.

**2.1.1.2.** L'article 2.1.1.1. ne s'applique pas :

- ✓ aux constructions d'annexe non jointive de moins de 12 m<sup>2</sup> qui peuvent s'implanter sans restriction de recul par rapport aux limites d'emprises publiques ;
- ✓ aux équipements d'intérêt collectif et services publics qui peuvent s'implanter sans restriction de recul par rapport aux limites d'emprises publiques.

##### **2.1.2. Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives :**

**2.1.2.1.** Toute nouvelle construction doit être implantée :

- ✓ soit dans le prolongement d'une façade existante ;
- ✓ soit un avec recul minimum de 10 mètres par rapport à la limite du secteur At.

**2.1.2.2.** L'article 2.1.2.1. ne s'applique pas :

- ✓ aux constructions d'annexe non jointive de moins de 12 m<sup>2</sup> qui peuvent s'implanter sans restriction de recul par rapport aux limites séparatives ;
- ✓ aux équipements d'intérêt collectif et services publics qui peuvent s'implanter sans restriction de recul par rapport aux limites séparatives.

##### **2.1.3. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété :**

*Sans objet*

##### **2.1.4. Emprise au sol :**

**2.1.4.1.** L'emprise au sol des constructions et des annexes est limitée à 20% de l'unité foncière.

**2.1.4.2.** L'article 2.1.4.1. ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

### **2.1.5. Hauteur des constructions :**

**2.1.5.1.** La hauteur des constructions est mesurée à partir du médian de l'implantation de la construction sur le terrain naturel jusqu'à l'égout de toiture ou à l'acrotère.

**2.1.5.2.** La hauteur maximale autorisée des constructions est limitée à 7 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère, soit un volume de type R+1+C (rez-de-chaussée + étage + combles).

**2.1.5.3.** La hauteur maximale est limitée à :

- ✓ la hauteur de la construction principale à laquelle elles sont accolées pour les extensions et les annexes jointives ;
- ✓ 3,5 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère pour les annexes non jointives.

**2.1.5.4.** Les articles 2.1.5.2. et 2.1.5.3. ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics qui peuvent s'implanter sans restriction de hauteur.

## **2.2. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

### **2.2.1. Généralités :**

**2.2.1.1.** L'autorisation d'urbanisme peut être refusée ou subordonnée au respect 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.

**2.2.1.2.** Toutes les constructions, doivent respecter l'harmonie créée par les bâtiments existants et le site. Elles doivent, par leur implantation, leur volume ou leur teinte, contribuer à créer, maintenir ou renforcer l'aspect de la rue.

**2.2.1.3.** Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdit. Les matériaux d'aspect médiocre en parement extérieur des constructions sont interdits.

**2.2.1.4.** Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics doivent s'intégrer à l'environnement par leur aspect et leur implantation. S'ils ne peuvent être dissimulés, ils doivent faire l'objet d'un traitement soigné.

**2.2.1.5.** Les systèmes d'énergie alternatifs et les éléments techniques divers (descentes d'eau, citernes, caisson de volets roulants, climatiseurs, câbles de toute nature, etc.), installés sur les façades ou / et les toitures des constructions, s'ils ne peuvent être dissimulés, doivent faire l'objet d'un traitement soigné.

**2.2.1.6.** Les travaux d'extension et de réhabilitation des bâtiments ayant un caractère architectural et patrimonial doivent concourir à mettre en valeur le caractère originel des bâtiments.

**2.2.1.7.** Les constructions d'architecture contemporaine de qualité pourront être autorisées à condition qu'elles s'intègrent au site.

### **2.2.2. Les toitures :**

**2.2.2.1.** Les couleurs vives et criardes et les aspects brillants sont interdits pour toutes les toitures des constructions.

**2.2.2.2.** L'article 2.2.2.1. ne s'applique pas aux installations de captage solaire, qui doivent s'intégrer dans les pentes de toiture et respecter une intégration soignée.

**2.2.2.3.** Les couleurs de toiture des constructions doivent être en harmonie avec les autres constructions et annexes environnantes. L'ardoise, la tuile plate, le chaume et les matériaux similaires en termes d'aspect et de teinte sont autorisés.

**2.2.2.4.** L'article 2.2.2.3. ne s'applique pas aux vérandas et aux piscines couvertes.

**2.2.2.5.** Les toitures des annexes et des extensions doivent être en harmonie avec celle de la construction principale de l'unité foncière ou avec le site environnant.

**2.2.2.6.** Les toitures des constructions doivent avoir deux pentes ou plus et posséder un débord de toiture d'au moins 20 centimètres, sauf en cas d'implantation en limite séparative. Les pentes sont comprises entre :

- ✓ 40° et 60° pour les constructions de type R+C ;
- ✓ 30° et 60° pour les constructions de type R+1+C.

**2.2.2.7.** Les toitures terrasses et les toitures monopentes sont uniquement autorisées :

- ✓ dans le cas d'architecture contemporaine de qualité, à condition que la construction présente un ou plusieurs décrochés de façade ou/et de toiture ;
- ✓ dans le cadre de techniques innovantes d'économie ou de production d'énergie ;
- ✓ pour les volumes de toiture de moins de 40 m<sup>2</sup> ;
- ✓ pour les annexes et les extensions, à condition de s'intégrer harmonieusement à la construction principale.

**2.2.2.8.** Aucune prescription de pente n'est imposée pour les vérandas, les abris de jardins, les piscines couvertes, les constructions liées à l'activité équestre et les constructions à vocation d'équipements publics.

### **2.2.3. Les façades :**

**2.2.3.1.** Toutes les façades, murs, pignons et conduits doivent présenter un traitement architectural harmonieux.

**2.2.3.2.** Les matériaux bruts utilisés en façade (béton, maçonnerie de briques creuses, blocs béton, etc.) sans enduit extérieur sont interdits.

**2.2.3.3.** Le choix des teintes de façade se fera dans le respect de l'architecture dominante de l'environnement de la construction. Les teintes beiges, sable, et autres teintes s'inspirant de la couleur des matériaux traditionnels du Pays de Caux sont autorisées.

**2.2.3.4.** Le blanc pur, les couleurs vives et les couleurs criardes sont interdites. Les façades peuvent toutefois être rehaussées, de façon harmonieuse et par petites touches (encadrements des baies, éléments de détail, etc.), par des couleurs vives pour souligner le parti architectural.

**2.2.3.5.** Les teintes de façade et de menuiserie des extensions et des annexes doivent être en harmonie avec les couleurs des façades ou des menuiseries de façade de la construction principale de l'unité foncière.

**2.2.3.6.** Les façades en briques ou en autres matériaux de qualité, que ceux-ci soient utilisés comme parements ou réservés à certains éléments de façades (encadrements des baies, chainages, etc.), ne doivent pas être couvertes (enduit, peinture, bardage, isolation par l'extérieur, etc.). Cependant, si celles-ci sont très dégradées ou de très médiocre facture, un enduit compatible avec la brique ou le matériau est admis.

### **2.2.4. Les clôtures :**

**2.2.4.1.** Les clôtures sont réalisées en harmonie avec les bâtiments, les clôtures voisines et le caractère du quartier. Les teintes beiges, sable, et autres teintes s'inspirant de la couleur des matériaux traditionnels du Pays de Caux sont à privilégier pour les clôtures pleines. Elles peuvent être doublées d'une haie constituée d'essences locales.

**2.2.4.2.** Les matériaux bruts (plaques béton, parpaings, etc.) sans traitement qualitatif ne doivent pas être laissés apparents.

**2.2.4.3.** Les clôtures doivent tenir compte de l'écoulement normal des eaux de ruissellement et ne doivent pas constituer un obstacle aux eaux de ruissellement. Les clôtures pleines et à soubassement sont uniquement autorisées en dehors des zones du PPRI du bassin versant de la Lézarde.

**2.2.4.4.** La hauteur maximum des clôtures est limitée à 1,60 mètre en limite d'emprise publique. Elles doivent être constituées d'une clôture pleine d'une hauteur maximale de 1,20 mètre. Au-delà, un dispositif à claire-voie non occultant est autorisé jusqu'à 1,60 mètre. La hauteur des piliers de portail et du portail est limitée à 1,60 mètre.

**2.2.4.5.** La hauteur maximum des clôtures est limitée à 2 mètres en limite séparative.

**2.2.4.6.** Les articles 2.2.4.4 et 2.2.4.5. ne s'appliquent pas à la reconstruction à l'identique ou au prolongement des murs de clôtures en matériaux pleins traditionnels.

**2.2.4.7.** Les clôtures implantées à l'angle de plusieurs voies et emprises publiques devront respecter un dégagement suffisant permettant d'assurer la visibilité des usagers de la voie.

### **2.2.5. Performances énergétiques et environnementales :**

**2.2.5.1.** Les constructions prendront en compte, dans la mesure du possible, les objectifs de développement durable et d'efficacité énergétique. Elles peuvent :

- ✓ utiliser les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables ;
- ✓ intégrer les dispositifs de récupération de l'eau de pluie ;
- ✓ prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie ;
- ✓ utiliser les énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermie, etc. ;
- ✓ orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

**2.2.5.2.** Les panneaux solaires sont autorisés, sous réserve d'être intégrés dans les pentes de toiture, en respectant une intégration soignée : sans surépaisseur, aligné ou dans le rythme de la façade.

## **2.3. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

**2.3.1.** Les haies végétales devront être réalisées avec des essences locales. Une liste « palette des essences locales » est à disposition en annexe du présent règlement.

**2.3.2.** Les espaces non utilisés pour les constructions, la voirie et le stationnement devront être aménagés en matériaux perméables.

**2.3.3.** Pour les unités foncières recevant des habitations, une surface minimale de 40% de l'unité foncière doit être traitée en espaces verts.

**2.3.4.** Une attention particulière doit être portée à la qualité environnementale et paysagère des aires de stationnement (intégration paysagère, gestions des eaux pluviales, qualité de revêtement, etc.).

## **2.4. STATIONNEMENT**

**2.4.1.** Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des usagers doit être assuré sur le terrain utilisé, en dehors de la voie publique.

**2.4.2.** Les aires de stationnement extérieures doivent être accompagnées de dispositifs permettant une gestion des eaux pluviales ruisselées.

**2.4.3.** En cas de changement de destination de tout ou partie d'un bâtiment existant, le nombre minimum de places afférentes à la nouvelle destination doit correspondre aux règles définies ci-après.

**2.4.4.** Pour les constructions à vocation d'hébergement hôtelier et touristique, 1 place de

stationnement par chambre est à réaliser.

**2.4.5.** Pour les constructions à vocation de restauration, 1 place de stationnement par tranche de 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant est à réaliser.

### **At III. Equipement et réseaux**

#### **3.1. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

##### **3.1.1. Accès :**

**3.1.1.1.** Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile, en bon état de viabilité, dont les caractéristiques doivent satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité, de défense contre l'incendie et d'enlèvement des déchets, répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble envisagé. La constructibilité des terrains enclavés est subordonnée à l'existence d'une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

**3.1.1.2.** L'autorisation de construire est délivrée sous réserve de la compatibilité du traitement des accès avec la circulation et le respect de la sécurité des usagers.

**3.1.1.3.** La création de tout nouvel accès est soumise à l'accord préalable du gestionnaire de la voirie.

**3.1.1.4.** Le nombre d'accès doit être optimisé afin de garantir la sécurité de tous les usagers et de limiter la consommation d'espace. Dès que possible, la mutualisation des accès doit être envisagée. En cas de création de plusieurs terrains, simultanément et contigus, le découpage parcellaire doit prévoir la mutualisation des accès.

**3.1.1.5.** Les accès doivent être traités comme des entrées charretières permettant le stationnement ou le positionnement d'une voiture afin de permettre le stationnement d'un véhicule de passage, sauf incapacité technique justifiée.

**3.1.1.6.** Le portail doit observer un recul d'au moins 5 mètres.

**3.1.1.7.** Dans le cas de constructions ayant une rampe d'accès à un sous-sol, l'accès à cette rampe, limitrophe de la voirie, doit être surélevé par rapport au niveau de la voirie.

##### **3.1.2. Voirie :**

**3.1.2.1.** La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie qui les dessert.

**3.1.2.2.** Les voies nouvelles doivent être conçues et aménagées de manière à garantir la sécurité des piétons et des cycles.

**3.1.2.3.** Les voies nouvelles doivent permettre la circulation des véhicules assurant un service public, si cette circulation et cette utilisation sont nécessaires.

**3.1.2.4.** Les voies en impasse doivent être évitées dans les nouvelles opérations d'aménagement. Si aucune autre possibilité technique ne peut être préférée, elles doivent se terminer par une aire de retournement libre de stationnement et sur voie publique, de façon notamment à ce que le véhicule de défense incendie et de collecte des déchets puisse faire aisément demi-tour en effectuant au plus une marche-arrière. A défaut de giratoire possible, les voies doivent posséder un aménagement, à l'entrée de l'impasse, permettant la mise en place de points de regroupement ou de présentation des bacs de déchets. Pour faciliter la giration des véhicules de collecte des déchets, une largeur de voie de 5 mètres est nécessaire. Les caractéristiques techniques relatives à « La collecte des déchets ménagers » sont à disposition en annexe du présent règlement.

## **3.2. DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **3.2.1. Alimentation en eau potable :**

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

### **3.2.2. Assainissement des eaux usées :**

**3.2.2.1.** Toute construction ou installation le nécessitant doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

**3.2.2.2.** En cas d'absence de réseau, un dispositif d'assainissement individuel est autorisé, à condition d'être conforme à la réglementation en vigueur, et contrôlé, conformément aux dispositions du Code de Santé Publique et du Code Général des Collectivités Territoriales, par le Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC).

### **3.2.3. Assainissement des eaux pluviales :**

**3.2.3.1.** Le principe de gestion des eaux pluviales est de la responsabilité du propriétaire ou de l'occupant du terrain imperméabilisé. Le pétitionnaire doit donc rechercher les solutions techniques pour limiter les quantités d'eaux de ruissellement ainsi que leur pollution.

**3.2.3.2.** Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le milieu récepteur (fossés, cours d'eau, réseau, etc.). La perméabilité des sols sera recherchée.

**3.2.3.3.** Les futurs aménagements, mouvements de terre et débits d'eaux pluviales ne doivent pas créer de désordres d'inondations aux futures constructions, ni à leur sous-sol. De même, ils ne doivent pas constituer une aggravation des risques d'inondation en aval ou en amont par rapport à la situation préexistante.

**3.2.3.4.** Les dispositifs d'infiltration doivent être conçus, dimensionnés et implantés de sorte à éviter toute résurgence sur les fonds voisins et doivent prendre en compte la totalité des surfaces imperméabilisées du projet (bâtiment, parking imperméable, terrasse, etc.). Toutefois, dans le cas de contraintes particulières, un rejet à débit limité (2l/s/ha) au réseau public pourra exceptionnellement être autorisé. La « Charte de bonne pratique sur la gestion des eaux pluviales » est à disposition en annexe du présent règlement.

### **3.2.4. Autres réseaux :**

**3.2.4.1.** Le raccordement des constructions aux réseaux de télécommunication (téléphone, câble, etc.) et d'énergie (électricité, gaz, etc.) doit être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public.

**3.2.4.2.** Les coffrets techniques seront intégrés aux clôtures ou aux façades et si possible dissimulés.

### **3.2.5. Collecte des déchets :**

**3.2.5.1.** Tout projet de construction doit se conformer aux prescriptions du règlement de collecte des déchets de Caux Estuaire, spécialement lorsqu'elles régissent les caractéristiques et conditions de stockage des déchets.