

**COMMUNE DE VARENGEVILLE-SUR-MER**  
 Département de SEINE-MARITIME

**PLAN LOCAL D'URBANISME**

**3- Règlement**

Vu, pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal du 5 octobre 2007



*Le Maire, Christian Blanckaert*

<i>P.L.U. prescrit par délibération du Conseil Municipal du :</i>	<i>30 Janvier 2004</i>
<i>P.L.U. arrêté par délibération du Conseil Municipal du :</i>	<i>19 Janvier 2007</i>
<i>P.L.U. approuvé par délibération du Conseil Municipal du :</i>	<i>5 Octobre 2007</i>
<i>PLU modifié et approuvé par délibération du Conseil Municipal du :</i>	<i>15 février 2011</i>

**Caractère de la zone :**

Zone naturelle à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leurs intérêts notamment du point de vue esthétique, écologique et agricole ou de l'existence des risques.

Cette zone comprend

- Un secteur NI qui recouvre les espaces terrestres et marins, sites et paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine littoral, et les milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques à préserver au titre de l'article L.146-6 du code de l'urbanisme,
- Un secteur NI100+ qui couvre la partie non urbanisée la plus proche du rivage
- Un secteur Nh qui correspond aux habitations isolées.
- Un secteur Nm qui recouvre la partie marine de la commune.
- 

**Objectif du règlement :**

Préserver la qualité des sites naturels et des paysages littoraux de la commune en interdisant toute nouvelle construction en dehors des espaces déjà urbanisés.

---

## **SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

### **ARTICLE N 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

#### **1.1 Dispositions générales :**

- Toutes les occupations et utilisations du sol hormis celles qui sont autorisées en N 2.

#### **1.2 Dispositions relatives aux talwegs :**

- Toute construction est interdite dans les secteurs présumés d'expansion des ruissellements repérés aux documents graphiques.

#### **1.3. En secteur indicé « r », les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites**

- Toutes constructions et installations à l'exception de celles autorisées en N 2.6.

### **ARTICLE N 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES**

#### **2.1 Dispositions générales à la zone N et à ses secteurs Nh et NI :**

- Les constructions et installations nécessaires à l'entretien et à la sauvegarde des édifices et des sites classés et Monuments Historiques ou des bâtiments appartenant à des collectivités publiques.
- Les aménagements et installations liés à la gestion et l'entretien forestier.
- Les aménagements légers liés à la protection et à la découverte de la flore et de la faune ou liés aux sentiers de randonnée et des chemins piétonniers sous réserve de leur intégration à l'environnement.
- Les abris pour animaux, s'il s'agit de structures légères nécessaires à leur hébergement, à condition que leur importance et leur aspect soient compatibles avec l'environnement.
- Les affouillements et exhaussements, décaissements, remblaiements à condition qu'ils soient directement liés à la vérification ou à la suppression d'un indice de cavité souterraine,
- Les constructions nouvelles doivent être éloignées d'au moins 10 mètres des limites des Espaces Boisés Classés repérés aux documents graphiques.

**2.2 Dans le secteur Nh , les occupations et utilisations du sol admises si elles respectent les conditions suivantes :**

- Les constructions régulièrement édifiées ne peuvent faire l'objet d'une extension attenante limitée à 40m<sup>2</sup> d'emprise au sol que dans les cas suivants :
  - travaux visant à l'amélioration du confort de l'habitation (création d'une salle d'eau par exemple) ou de la sécurité de la construction ou de ses habitants.
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit à la suite d'un sinistre sauf si celui-ci est consécutif à un glissement, un mouvement ou un effondrement du terrain.
- Les constructions et installations rendus nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
- La construction d'une piscine dans la limite d'une seule par unité foncière et de 10 m<sup>2</sup> de superficie.
- La réhabilitation des constructions existantes situées à moins de 10 mètres des limites des Espaces Boisés Classés repérés aux documents graphiques.

**2.3 Dans les espaces remarquables du secteur NI , les occupations et utilisations du sol admises si elles respectent les conditions suivantes :**

- Peuvent être implantés, après enquête publique dans les cas prévus par les articles R. 123-1 à R. 123-33 du code de l'environnement, les aménagements légers suivants, à 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 :
- Les cheminements piétonniers, cyclables, les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune, et les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité (sanitaires, postes de secours, ...) :
  - lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux,
  - et lorsque leur localisation en zone NI est rendu indispensable par l'importance de la fréquentation du public,
  - ils doivent être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.
- Les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile, et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la désorption du stationnement irrégulier, à condition :
  - qu'elles n'entraînent pas un accroissement des capacités effectives de stationnement,
  - qu'elles ne soient ni cimentées, ni bitumées,
  - et qu'aucune autre implantation ne soit possible,
  - elles doivent être paysagées et conçues de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.
- La réfection des bâtiments existants et l'extension limitée des bâtiments et installations nécessaires à l'exercice d'activités économiques.
- A l'exclusion de toute forme d'hébergement et à condition qu'ils soient en harmonie avec le site et les constructions existantes, et de manière à permettre un retour du site à l'état naturel :
  - les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières ne créant pas plus de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
  - dans les zones de pêche, de cultures marines ou lacustres, de conchyliculture, de saliculture et d'élevage d'ovins de prés salés, les constructions et aménagements exigeant la proximité immédiate de l'eau liés aux activités traditionnellement implantées dans ces zones, à la condition que leur localisation soit rendue indispensable par des nécessités techniques ;
- Les aménagements nécessaires à la gestion et à la remise en état d'éléments de patrimoine bâti reconnus par un classement au titre de la loi du 31 décembre 1913 ou localisés dans un site inscrit ou classé au titre des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement.

**2.4 Dans le secteur NL100+ , les occupations et utilisations du sol admises si elles respectent les conditions suivantes :**

- Les constructions ou installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau. Leur réalisation est toutefois soumise à enquête publique suivant les modalités de la loi n° 83-630 du 12 juillet 1983 relative à la démocratisation des enquêtes publiques et à la protection de l'environnement.

**2.5 Dans le secteur Nm , les occupations et utilisations du sol admises si elles respectent les conditions suivantes :**

- Le passage des câbles souterrains ou sous-marins à condition de se situer en dehors du périmètre Natura 2000

**2.6 Dans les secteurs indicés « r », et situés en secteur Nh, seules sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- La réhabilitation des constructions existantes et leur extension mesurées (à concurrence de 20 m<sup>2</sup> pour les constructions à usage d'habitation et de 20 % de la SHON pour les constructions à usage artisanale, commerciale ou de bureau), dès lors qu'aucun indice ou défaut ne laisse présager de la présence d'une cavité au droit de la construction et à condition qu'elles visent :
  - La mise en conformité des installations agricoles
  - Ou l'amélioration du confort des habitations et sous réserve que ces travaux n'aient pas pour effet d'augmenter le nombre de logements
- La reconstruction des constructions existantes détruites par sinistre, à condition qu'il ne soit pas lié à l'effondrement du sol
- Les aménagements et travaux ayant pour objet de vérifier ou de supprimer les risques.

## **SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE N 3 – ACCES ET VOIRIE**

#### **3.1 Accès :**

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

#### **Rappel :**

- **Article 682 du code civil**  
*"Le propriétaire dont les fonds sont enclavés et qui n'a sur la voie publique aucune issue ou qu'une issue insuffisante, soit pour l'exploitation agricole, industrielle ou commerciale de sa propriété, soit pour la réalisation d'opérations de construction ou de lotissement, est fondé à réclamer sur les fonds de ses voisins un passage suffisant pour assurer la desserte complète de ses fonds, à charge d'une indemnité proportionnée au dommage qu'il peut occasionner."*
- Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, et notamment de la défense contre l'incendie, de la protection civile, des enlèvements d'ordures ménagères, etc.
- Les accès sur la voie publique doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation automobile, des cycles et des piétons.
- Les accès sur les voies publiques peuvent se voir imposer des aménagements spéciaux nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnés ci-dessous.
- Les accès peuvent être aménagés par percement de talus plantés à condition :
  - qu'ils soient liés à des travaux de constructions nouvelles ou d'extension de constructions existantes autorisés sur la zone
  - qu'ils soient indispensables à la desserte de l'unité foncière
  - que les talus concernés ne soient pas protégés au titre des espaces boisés classés.
- Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

### 3.2 Voirie :

- Les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles desservent.
- Les voies en impasse à créer doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tous véhicules notamment ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères...) de faire aisément demi-tour.

## ARTICLE N 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

### 4.1 Alimentation en eau potable

- Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

### 4.2 Eaux usées

- Le raccordement au réseau collectif d'assainissement, s'il existe, est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées, dans les conditions définies conformément aux avis de l'autorité compétente concernée.
- Le raccordement devra respecter les caractéristiques techniques du réseau public.
- Dans le cas de construction isolée et en l'absence de réseau d'assainissement collectif, l'assainissement autonome est éventuellement autorisé conformément à la réglementation en vigueur et après avis de l'autorité compétente concernée. Cette installation doit être conçue de façon à pouvoir être mise hors circuit et la construction directement raccordée au réseau, quand celui-ci sera réalisé. Le raccordement au réseau collectif se fera à la charge du propriétaire.
- Toute évacuation des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

### 4.3 Eaux pluviales

#### Rappel :

- **Article L.640 du Code Civil**  
*"Tout particulier ne peut s'opposer au libre écoulement des eaux du fond supérieur vers le fond inférieur".*
- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le milieu récepteur (réseau, fossé, cours d'eau...).
- En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à la construction et au terrain.

## ARTICLE N 5 – SUPERFICIE DES TERRAINS

- Non réglementé.

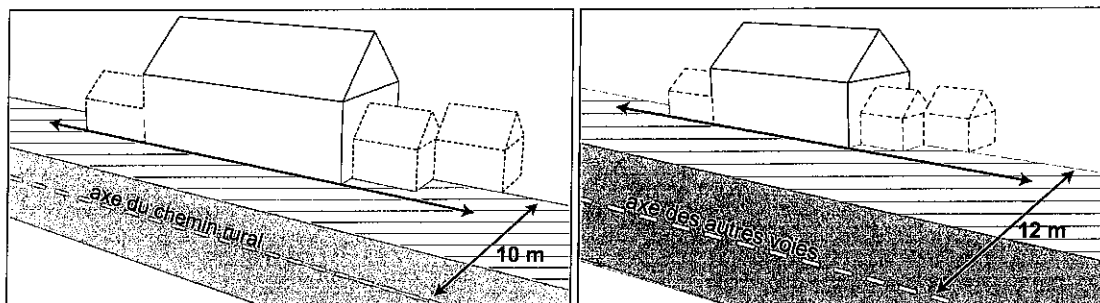
## ARTICLE N 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

### 6.1. Dispositions générales

- Les constructions doivent être implantées avec un retrait de :
  - **10 mètres minimum** de l'axe des chemins ruraux,
  - **12 mètres minimum** de l'axe des autres voies.

### 6.2. Cas des constructions existantes non conformes aux dispositions du présent PLU :

- Dans le cas de la construction d'extensions de constructions existantes non conformes aux dispositions de l'article N 6.1, les constructions à édifier peuvent être implantées :
  - avec un retrait par rapport à l'alignement au moins égal à celui de la construction existante, afin d'harmoniser les implantations avec la construction existante.



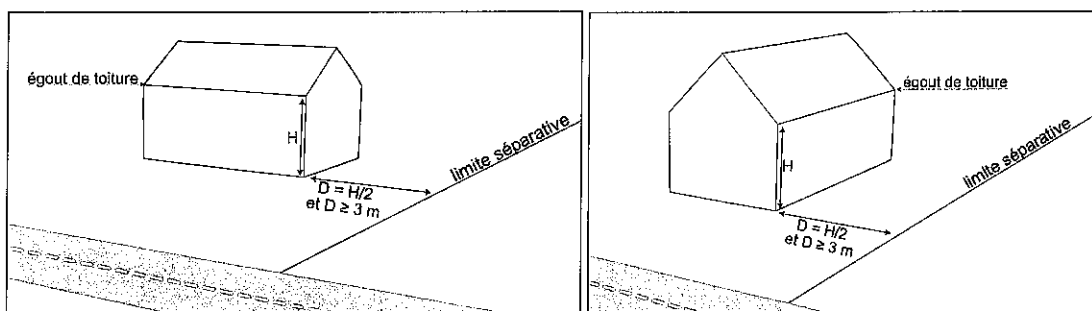
### 6.3. Cas des travaux d'isolation thermique des constructions existantes

- Les travaux d'isolation thermique extérieure sur les façades sont autorisés. En ce cas, des distances de retrait inférieures à celles prescrites par les dispositions de l'article N 6.1 peuvent être admises.

## ARTICLE N 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

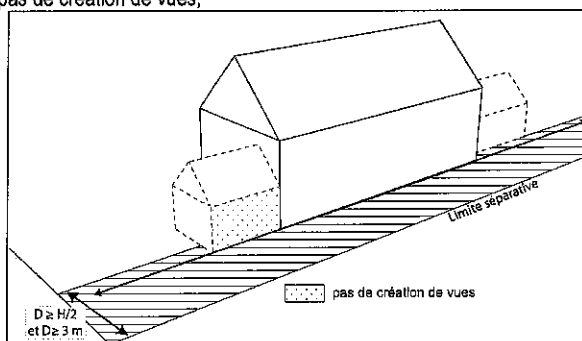
### 7.1. Dispositions générales

- Les constructions doivent observer un recul au moins égal :
  - en retrait de **3 mètres minimum** des limites séparatives,
  - et selon une distance (**D**) au moins égale à la moitié de la hauteur (**H**) de la construction
  - l'altitude de référence correspondant à l'égout de toiture.



### 7.2. Cas des constructions existantes non conformes aux dispositions du présent PLU :

- Dans le cas de la construction d'extensions de constructions existantes non conformes aux dispositions de l'article N 7.1, les constructions à édifier :
  - peuvent être implantées avec un retrait par rapport aux limites séparatives au moins égal à celui de la construction existante, dès lors que les façades non conformes aux dispositions de l'article N 7.1. ne comportent pas de création de vues,



- et doivent respecter les marges de retrait, telle qu'elles sont définies à l'article N 2., par rapport à la limite des Espaces Boisés Classés repérés aux documents graphiques.

### **7.3. Cas des travaux d'isolation thermique des constructions existantes**

- Les travaux d'isolation thermique extérieure sur les façades sont autorisés. En ce cas, des distances de retrait inférieures à celles prescrites par les dispositions de l'article N 7.1 peuvent être admises.

### **7.4. Piscines**

- Les bassins de piscine non couverte doivent être implantés en respectant une marge d'isolement de 3 mètres minimum par rapport aux limites séparatives.

## **ARTICLE N 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

- Non réglementé.

## **ARTICLE N 9 – EMPRISE AU SOL**

- Non réglementé.

## **ARTICLE N 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

### **Rappels :**

- La hauteur se mesure à partir du sol naturel existant avant les travaux,
- Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures de faible emprise sont exclus du calcul de la hauteur

### **10.1 Constructions à usage d'habitation**

#### **10.1.1 En zone N**

- Non réglementé

#### **10.1.2 En secteur Nh**

- La hauteur des constructions à usage d'habitation ne doit pas excéder :
  - un étage droit sur rez-de-chaussée plus un comble aménageable,
  - et 6 mètres à l'égout de toiture.
- Cette hauteur peut être dépassée afin d'harmoniser les hauteurs avec celles des constructions implantées sur les unités foncières adjacentes ou déjà implantées sur la même unité foncière (hauteurs de référence). Le dépassement ne peut excéder :
  - 20% de la hauteur autorisée dans la zone,
  - et la hauteur de référence de la construction existante la plus haute.

## **ARTICLE N 11 – ASPECT EXTERIEUR**

### **Rappel :**

#### **Article R.111-21 du Code de l'urbanisme**

- « *Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leurs dimensions, leur architecture 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.* »

### **11.1 Dispositions générales**

- Les constructions devront être étudiées en fonction du relief et adaptées à celui-ci. Les terrassements doivent être limités au strict minimum.
- En cas de travaux de transformation ou d'agrandissement de bâtiments existants, ou de constructions d'annexes, ceux-ci doivent respecter ou restituer le caractère de l'ensemble.
- L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits et des imitations de matériaux est strictement interdit. Les différentes parties d'un bâtiment doivent présenter une teinture neutre, le blanc est interdit.

#### **ARTICLE N 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES**

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques de circulation.

#### **ARTICLE N 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES**

##### **13.1 Dispositions générales**

- Les plantations de haute tige existantes doivent être maintenues, ou remplacées par des plantations constituées d'essences locales.
- Les plantations d'alignement, les haies vives et les écrans de verdure doivent être constitués d'espèces locales appelées à atteindre un port et une dimension identiques à ceux des brise-vent, vergers et haies hautes traditionnelles.

##### **13.2 Espaces Boisés Classés**

- Les terrains repérés au document graphique par les lettres EBC en légende, sont classés espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, en application des dispositions de l'article L 130-1 du code de l'urbanisme. Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit la demande d'autorisation de défrichement prévue par l'article L 311-1 du code forestier.

### **SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE N 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

- Non réglementé