

Chapitre VI. Règlement applicable à la Zone UI

*

* *

Description : Il s'agit de la zone urbaine à vocation d'activité économique. Elle comporte deux secteurs :

- U1a ouvert à d'autres activités,
- U1c correspondant à la bande de 100 mètres par rapport au littoral.

Cette zone est concernée par un PPR Mouvements de Terrain.

Cette zone est concernée par différentes catégories de risques : Mouvements de terrain, Débordements des cours d'eau et Remontées de nappe Il est fait application de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme qui stipule que " 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".

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

UI 1 - Occupations et Utilisations du Sol interdites

Toutes les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les constructions à usage :
 - . agricole
 - . hôtelier, sauf en U1a,
- Les carrières,
- Les travaux, installations et aménagements suivants :
 - . les garages collectifs de caravane
 - . les habitations légères de loisirs
 - . les parcs résidentiels de loisirs
 - . les caravanes ou maisons mobiles isolées
 - . les terrains aménagés de camping et de caravanage
 - . les dépôts de véhicules

UI 2 - Occupations et utilisations du sol admises sous condition

Sont admises sous condition les occupations et utilisations du sol ci-après :

Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient exclusivement destinées au logement du personnel nécessaire au fonctionnement des établissements et services de la zone, dans la limite d'une construction par unité foncière et d'une surface de plancher maximale de 100m², et qu'elles soient contiguës (ou intégrées) aux bâtiments d'activités.

En outre, cette zone est concernée par un périmètre de protection des captages d'eau potable. Les occupations et utilisations du sol sont soumises aux dispositions des arrêtés préfectoraux déclarant les périmètres d'utilité publique.

Dans les secteurs de risque d'inondation des sous-sols, où la profondeur de la nappe phréatique en période de très hautes eaux est réputée être entre 0 à 2,50m, tel qu'indiqué sur la cartographie de la DREAL consultable aux Annexes du présent PLU, il appartient au porteur de projet, afin de pouvoir réaliser un sous-sol, de fournir les études de sols justifiant de l'absence de risque, ou le cas échéant justifiant que tous les dispositifs en mesure d'écartier ou de gérer ce risque, et d'assurer la sécurité des biens et des personnes, sont prévus.

Dans le secteur U1c, seul sont autorisées, en dehors des espaces urbanisés, les constructions et installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau.

Les éléments paysagers remarquables

Les éléments protégés au titre de la Loi Paysage sont repérés sur le Plan de Zonage du présent PLUi. La destruction de ces éléments est interdite.

Tous travaux ayant pour effet de modifier un élément de paysage identifié par un plan local d'urbanisme en application de la loi Paysage doivent être précédés d'une déclaration préalable.

Toutefois, les travaux de régénération des baliveaux des haies ne sont pas soumis à autorisation. Il en va de même pour la création d'accès dont la localisation et la largeur est indispensable à la desserte du terrain concerné.

Les modifications ou extensions devront respecter :

- le vocabulaire de la construction existante,
- les rythmes des façades,
- les tailles des fenêtres,
- les éléments de modénature,
- les proportions ne gênant pas la lecture claire de la construction existante.

Les extensions devront présenter une hauteur inférieure à celle de la construction existante. Les adjonctions de vérandas, marquises, bow-windows sont autorisées à condition de préserver la lecture du bâti existant.

En ce qui concerne les parcs et jardins remarquables, les constructions y sont admises de façon mesurée, sous réserve de ne pas porter atteinte à la qualité environnementale ou écologique du secteur, ni à sa qualité paysagère, particulièrement au regard des vues et mises en scène, depuis les espaces extérieurs du terrain, sur la construction principale et ses caractéristiques architecturales et patrimoniales.

Pour les clôtures concernées (y compris grilles et porches), les éléments décoratifs, le style et les matériaux existants seront maintenus.

Section 2 - Conditions de l'occupation des sols

UI 3 - Accès et voiries

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie, publique ou privée, ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins institué à titre permanent et définitif.

L'accès doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et aux impératifs de la protection civile et être adaptés à l'opération future

La voirie doit être compatible en capacité avec la destination et l'importance des constructions ou installations qu'elle dessert.

Lorsqu'une voie est en impasse, il peut être exigé un aménagement pour permettre à tout véhicule de faire demi-tour. Dans tous les cas, tout véhicule devra pouvoir faire demi-tour au bout de l'impasse.

Toute création d'accès ou de voirie, ou aménagements liés, débouchant sur le réseau routier départemental doit faire l'objet d'un accord de cette collectivité.

UI 4 - Desserte en eau, assainissement et réseaux divers

Eau potable

Toute construction ou installation qui le requiert doit être alimentée en eau potable selon la réglementation en vigueur.

Assainissement

- Eaux usées

Toute construction ou installation qui le requiert doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public de collecte doit être préalablement autorisé par le maire ou le président de l'établissement public compétent en matière de collecte à l'endroit du déversement si les pouvoirs de police des maires des communes membres lui ont été transférés, après avis délivré par la personne publique en charge du transport et de l'épuration des eaux usées ainsi que du traitement des boues en aval, si cette collectivité est différente.

- Eaux pluviales

Sauf si les contraintes du terrain ne le permettent pas, les rejets d'eaux pluviales doivent être maîtrisés à l'unité foncière par des dispositifs correspondant à la réglementation. Le débit d'écoulement ne doit pas être supérieur après construction à ce qu'il était avant la construction.

En UI4, toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public.

Dans les secteurs couverts par le Plan de Prévention des Risques mouvements de terrain de Trouville-sur-Mer - Villerville - Cricqueboeuf (PPR – ex PER : Plan d'Exposition aux Risques), ainsi que dans les secteurs situés dans les périmètres de protection des captages en eau potable, la gestion des eaux pluviales respectera les dispositions réglementaires particulières, prescrites respectivement dans le Règlement du PPR et dans l'arrêté préfectoral de Déclaration d'Utilité Publique du 31 décembre 2008.

En bordure du domaine public routier départemental, toute opération doit prévoir, sur son terrain d'assiette, l'infiltration des eaux pluviales et le cas échéant, des eaux usées traitées de l'assainissement non collectif.

A défaut, en cas d'impossibilité technique d'infiltration sur le terrain d'assiette dument motivée par une étude dédiée, il doit être procédé au stockage sur ledit terrain (noue, zone humide, mare, cuve...) et un exutoire pour le trop-plein pourra être envisagé vers le domaine public routier départemental.

A défaut, en cas d'impossibilité technique d'infiltration et de stockage sur le terrain d'assiette dument motivée par une étude dédiée, le rejet des eaux pluviales et, le cas échéant, des eaux usées traitées issues de l'assainissement non collectif pourra être envisagé avec un exutoire vers le domaine public routier départemental.

Quels que soient la nature de l'opération et les porteurs de projet, l'accord préalable du Département est requis avant tous travaux.

Les porteurs de projets sont tenus de communiquer au Département les éléments nécessaires pour que ce dernier puisse se prononcer (étude présentant la nature des sols, sa perméabilité, les surfaces imperméabilisées, le dimensionnement des ouvrages et les équipements envisagés, le débit de fuite demandé, etc.).

A l'issue de ces échanges, une permission de voirie sera délivrée par le Département.

Toutes les dispositions nécessaires devront être prises avant les demandes d'autorisations d'urbanisme.

Réseaux divers

Les réseaux électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être aménagés en souterrain, ainsi que les branchements privés sur ces réseaux.

UI 5 - Caractéristiques des terrains

Non fixé.

UI 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises

Toute construction nouvelle doit être implantée avec un recul au moins égal à la moitié de la hauteur avec un minimum de 5 mètres. Les constructions et installations nécessaires aux services publics, d'intérêt collectif ou liées aux infrastructures peuvent être implantées à l'alignement ou suivant un recul minimal de 0,5 mètre.

Des dispositions différentes peuvent être autorisées pour permettre l'extension de constructions existantes ne respectant pas la règle énoncée, sous réserve que cette extension n'amène pas la construction à être plus en désaccord avec les règles de l'article que la situation présente.

Les constructions, ouvrages et installations nécessaires aux équipements collectifs ou aux services publics peuvent être implantées à l'alignement ou suivant un recul minimal de 0,5 mètre.

En dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation ainsi que pour les voies désignées au S.Co.T, conformément à l'article L111-1-4 du Code de l'Urbanisme.

Elle ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux réseaux d'intérêt public.

UI 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Toute construction doit être implantée à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de sa hauteur avec un minimum de 5 mètres.

Des dispositions différentes peuvent être autorisées pour permettre l'extension de constructions existantes ne respectant pas la règle énoncée, sous réserve que cette extension n'amène pas la construction à être plus en désaccord avec les règles de l'article que la situation présente.

Les constructions, ouvrages et installations nécessaires aux équipements collectifs ou aux services publics peuvent être implantées en limite ou suivant un recul minimal de 0,5 mètre.

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

Non fixé.

UI 9 - Emprise au sol

Non fixé.

UI 10 - Hauteur des constructions

10.1 - DEFINITION ET MODE DE CALCUL DE LA HAUTEUR

Voir définition et précisions sur la hauteur dans le glossaire, au début du présent Règlement.

10.2 - LIMITATION DES HAUTEURS

La hauteur des constructions et installations est limitée à 20 mètres au faîtage.

Ne sont pas soumis à ces règles de hauteur :

- les constructions, ouvrages et installations nécessaires aux équipements collectifs ou aux services publics lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent,
- l'aménagement et l'extension mesurée dans le cadre d'une réhabilitation d'un bâtiment existant, d'une hauteur supérieure à celle autorisée,
- les ouvrages techniques de faible dimension.

UI 11 - Aspect extérieur des constructions

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, leur architecture, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments ou l'ouvrage 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.

Des dispositions plus permissives que celles-ci-dessous pourront être admises pour les équipements publics et constructions, ouvrages et installation nécessaires à l'implantation des différents réseaux.

11.1 - PAREMENTS EXTERIEURS - ne s'applique pas au secteur UIa -

Les matériaux de façade seront de couleur dominante sombre et mat. Ils pourront également présenter l'aspect du bois naturel non vernis.

Les couleurs plus vives seront toutefois autorisées dans les angles des constructions.

Les pignons seront traités avec le même soin que les façades principales.

11.2 - CLOTURES - ne s'applique pas au secteur UIa -

Les clôtures doivent être conçues de façon à participer harmonieusement à la définition du paysage urbain. Les clôtures sur rue doivent s'inscrire en cohérence avec les éléments similaires du même alignement ou de la rue, par analogie de composition, de matériaux ou de hauteur.

Les clôtures sur la voie publique seront constituées :

- soit d'un mur haut, lorsqu'il est le prolongement de la construction, réalisé en matériaux destinés à rester apparents ou recouvert d'un enduit teinté dans la masse ou peint dans des teintes proches de la tonalité générale des constructions avoisinantes, et doublé d'une haie vive

- soit d'une clôture ajourée (grillage sur potelets métalliques ou grille), sur toute sa hauteur et doublée d'une haie vive.

La hauteur totale des clôtures est limitée à 2,50 mètres.

Les aires de stockage des conteneurs d'ordures ménagères situés sur rue devront être clôturés par une haie vive.

11.3 – ANTENNES PARABOLIQUES

Les antennes paraboliques, sous réserve des impératifs techniques liés à leur fonctionnement optimum, seront implantées de façon à être peu visibles depuis l'espace public.

11.4 – DIVERS

Les citernes et autres réservoirs doivent être enterrés. En cas d'impossibilité technique, un dispositif d'occultation devra être prévu.

UI 12 - Stationnement des véhicules

12.1 - PRINCIPES

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, extensions et installations autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés.

- Chaque emplacement doit être facilement accessible et doit répondre aux caractéristiques minimum suivantes :

- . longueur : 5 mètres

- . largeur : 2,30 mètres

12.2 - NOMBRE DE PLACES DE STATIONNEMENT AUTOMOBILE A REALISER

Pour les constructions à destination d'habitation, il doit être aménagé une place de stationnement par 60m² de surface de plancher, avec un minimum d'une place par logement.

Ces normes s'imposent, sous réserve des dispositions particulières applicables aux logements sociaux, aidés par l'Etat.

Pour les autres constructions, le nombre de places de stationnement à réaliser correspond aux besoins du projet. Il appartient au porteur de projet de justifier de ses besoins en termes de stationnement, qu'il s'agisse de l'accueil des clients ou usagers, que des nécessités liées au stationnement des véhicules du personnel. Le tableau ci-dessous est donné à titre indicatif.

Destination et nature de la construction	Nombre de place imposé.
Commerce	1 place par 40m ² de surface de plancher (au-delà de 200m ²)
Équipement	1 place pour 50m ² de surface de plancher
Hôtel	1 place par chambre jusqu'à 40 chambres. Au-delà de 40 chambres : une demi place par chambre supplémentaire + une place pour autocar par tranche de 40 chambres
Restaurant	1 place pour 10m ² de salle de restaurant
Bureaux	1 place par 40m ² de surface de plancher
Activités industrielles ou artisanales	1 place pour 80m ² de surface de plancher
Entrepôt	1 place pour 400m ² de surface de plancher

12.3 - TRANSFORMATION DE LOCAUX EXISTANTS ET CHANGEMENT DE DESTINATION

Dans le cas de modification d'un immeuble existant, ou de changement de destination ou d'affectation de tout ou partie d'un immeuble existant, les règles fixées en matière de stationnement s'appliquent si la transformation de l'immeuble crée de nouveaux besoins de cet ordre et dans la seule mesure correspondant à ces besoins supplémentaires, même si les travaux de transformation des volumes existants ne nécessitent pas l'obtention d'une quelconque autorisation préalable.

12.4 - EXEMPTION EN CAS D'IMPOSSIBILITE TECHNIQUE

En cas d'impossibilité technique, le projet pourra être exempté de tout ou partie des règles de stationnement ci-avant. Il appartient au porteur de projet de justifier précisément de cette impossibilité technique, au regard des caractéristiques de la parcelle, du terrain, de l'accès, des constructions existantes, du site ou de son environnement.

En cas d'exemption, une solution intermédiaire pourra lui être demandée, comme l'aménagement des places de stationnement qui lui font défaut sur un autre terrain situé à proximité, l'acquisition de ces places dans un parc privé, ou l'obtention d'une concession dans un parc de stationnement public existant ou en cours de réalisation.

UI 13 - Espaces libres et plantations

Dispositions applicables à l'ensemble de la zone

Les plantations existantes d'essences locales doivent être maintenues en bon état de conservation.

Cependant, l'abattage d'arbres sera autorisé s'il est indispensable à l'implantation des constructions ou à l'établissement d'un accès.

Tout arbre abattu doit être remplacé par un arbre équivalent d'essence locale.

Il sera planté au moins un arbre par tranche de 500m² de terrain, avec au minimum un arbre.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 4 emplacements.

Les haies et les plantations d'arbres seront constituées d'essences locales.

Les essences résineuses sont interdites dans les haies, particulièrement l'utilisation des thuyas.

Une liste indicative et non exhaustive d'essences locales préconisées figure en annexe du présent Règlement. Les plantes invasives, telles que listées en annexe du présent Règlement, sont interdites.

Une superficie minimum de 15% du terrain sera traitée en espace vert.

En limite de zone UI, à l'exception du secteur UIa, contiguë à une zone d'habitat ou d'habitat futur ou une zone naturelle ou agricole, une bande plantée continue de 4 mètres de profondeur sera réalisée, avec plantation en alignement d'arbres de haute tige d'essence locale, complétée par des plantations arbustives. Des dispositions différentes peuvent être autorisées pour permettre l'extension de constructions existantes ne respectant pas la règle énoncée, sous réserve que cette extension n'amène pas la construction à être plus en désaccord avec les règles de l'article que la situation présente, ainsi que pour les constructions et installations nécessaires aux équipements collectifs ou aux services publics.

