

Chapitre II. Règlement applicable à la Zone UB

*

* *

Description : Il s'agit de la zone urbaine périphérique du centre dense dans l'agglomération honfleuraise ou de la zone centrale dans certains villages.

Elle comporte un secteur UBa correspondant aux centralités villageoises, dans lequel la hauteur admise est moins élevée.

Cette zone est concernée par différentes catégories de risques : Mouvements de terrain, Chutes de blocs, 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".

Elle comporte un secteur UBs pour la production de logements aidés.

Elle comporte un secteur UBh réglementant la construction d'hébergements hôteliers.

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

Article UB1 - Occupations et Utilisations du Sol interdites

- Les constructions à vocation :
 - agricole
 - industrielle dont la surface de plancher est supérieure à 300m²
 - d'entrepôts sauf s'ils sont liés à une activité commerciale autorisée dans la zone
- Les carrières
- Les habitations légères de loisirs
- Les dépôts divers
- Les travaux, aménagements et installations suivants :
 - les terrains aménagés de camping et de caravanage
 - les parcs résidentiels de loisirs
 - les caravanes isolées et les maisons mobiles
 - les garages collectifs de caravanes
 - les parcs d'attraction
 - les dépôts de véhicules.

Uniquement dans les secteurs UBh, les nouvelles constructions à destination d'hébergement hôtelier.

Article UB2 - Occupations et utilisations du sol admises sous condition

I- Rappels

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'écarter ou de gérer ce risque, et d'assurer la sécurité des biens et des personnes, sont prévus.

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.

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

Les constructions à usage d'activités industrielles, artisanales et commerciales, à condition qu'elles soient compatibles, par leur destination, leur nature, leur importance, leur fonctionnement ou leur aspect avec la salubrité, la sécurité, la tranquillité ou l'environnement d'une zone à vocation résidentielle majoritaire.

Les affouillements et exhaussements des sols, s'ils sont liés à une occupation du sol autorisée dans la zone.

Les extensions des hébergements hôteliers existants.

III En outre, toute opération de plus de 30 logements, et de plus de 15 logements dans les secteurs UBs, devra comporter au moins 20% de logement locatif aidé.

Section 2 - Conditions de l'occupation des sols

Article UB3 – 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 adapté 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.

Article UB4 – 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. Dans les parties du territoire qui ne sont pas encore desservies par un réseau public d'assainissement, les eaux usées doivent être collectées, traitées et évacuées

par des dispositifs d'assainissement autonomes conformes à la réglementation et pouvoir être raccordés ultérieurement au réseau.

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.

Si aucun dispositif de ce type n'est possible, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur là où il existe.

Les eaux issues des parkings et aires de circulation subiront un traitement de débouage, déshuilage, avant rejet dans le réseau d'eaux pluviales.

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.

Article UB5 - Caractéristiques des terrains

Non fixé.

Article UB6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises

Les constructions doivent être édifiées, soit à l'alignement, soit avec un recul par rapport à l'alignement ou de la limite d'emprise au moins égal à 4 mètres.

Toutefois, dans le cas d'une implantation dans un alignement de fait, entre deux bâtiments existants sur les terrains contigus, le retrait sera égal à celui des bâtiments voisins ou égal à celui de l'un de ces bâtiments

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.

Article UB7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1 - DANS UNE BANDE DE 15 mètres

Dans une bande de 15 mètres de profondeur mesurée à partir de l'alignement des voies publiques ou privées ou de la limite d'emprise publique, les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives latérales.

En cas de retrait sur limite séparative latérale, les marges définies au paragraphe 3. ci-après doivent être respectées.

En cas de retrait sur limite séparative latérale, si la construction est implantée à l'alignement, la continuité bâtie sur rue doit être assurée par un traitement de clôture préservant la cohérence de l'espace urbain.

7.2 - AU-DELA DE LA BANDE DE 15 mètres

Au-delà de la bande de 15 mètres de profondeur définie ci-dessus, les constructions doivent respecter les règles définies aux paragraphes 3 et 4 ci-après.

7.3 - MARGES DE RETRAIT

La construction doit être implantée à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de sa hauteur avec un minimum de 4 mètres.

Lorsque la façade en vis-à-vis de la limite séparative est un mur aveugle, la construction doit être implantée à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de sa hauteur avec un minimum de 2 mètres.

7.4 - CONSTRUCTION SUR LIMITE SEPARATIVE

Sont toutefois admis sur toutes les limites séparatives :

- Les constructions d'une hauteur totale inférieure à 3 mètres.
- Les constructions à toiture double pente égale avec faîtage à 5 mètres maximum et égout à 3 mètres maximum.
- Les constructions en adossement à un bâtiment ou à un mur existant en limite séparative dans le respect des héberges préexistantes.

7.5 - BATIMENTS EXISTANTS

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.

7.6 - CONSTRUCTIONS, OUVRAGES ET INSTALLATIONS NECESSAIRES AUX EQUIPEMENTS COLLECTIFS OU AUX SERVICES PUBLICS

Elles peuvent être implantées en limite ou suivant un recul minimal de 0,5 mètre.

Article UB8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non fixé.

Article UB9 - Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50 % de la surface de l'unité foncière.

Il pourra toutefois être ajouté à ce pourcentage un total maximum de 40m² d'annexes (à compter de l'approbation du présent PLU, soit le 20 novembre 2014). De même, un dépassement de ce pourcentage est autorisé pour permettre l'extension d'une construction principale existante, sans que l'emprise au sol totale de cette construction, extension comprise, ne puisse excéder 200m².

Article UB10 – Hauteur et surface 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 est limitée à :

- . zone UB : 9 mètres à l'égout et 13 mètres au faîtage,
- . secteur UBa : 7 mètres à l'égout et 11 mètres au faîtage soit deux niveaux et un étage de comble.

Toutefois dans une bande de 15 mètres de profondeur mesurée à partir des limites du secteur sauvegardé, la hauteur des constructions pourra être modifiée pour s'harmoniser avec celle du bâti existant.

10.3 - EXEMPTIONS

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.

Article UB11 - 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 - VOLUMES ET PERCEMENTS

Le volume, la modénature et les rythmes de percement des constructions nouvelles doivent s'harmoniser avec ceux du bâti existant, en s'inscrivant dans la composition générale de l'îlot ou de la rue.

La longueur des bâtiments ne doit pas dépasser 25 mètres sans décrochement de façade.

11.2 - PAREMENTS EXTERIEURS

Les façades des constructions principales seront réalisées en matériaux destinés à rester apparents (pierre de taille, moellon appareillé, brique pleine jointoyée, colombages, essentages, bardage bois...), à défaut, elles devront recevoir un enduit soit teinté dans la masse, soit peint.

L'utilisation du blanc pur ou vif, des tonalités criardes, réfléchissantes ou brillantes sont interdites.

Les façades à colombages sont admises uniquement dans le cas de vrais pans de bois. Les imitations de matériaux, telles que fausses briques, faux pans de bois... et l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts, sont interdits.

Aucune canalisation (gaz, électricité, télécommunication) ne sera apparente sur les façades.

Les constructions principales devront présenter une teinte qui se rapprochera le plus possible des matériaux traditionnels utilisés dans la région. Elles devront présenter une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec l'harmonie générale de l'agglomération et des paysages.

11.3 - TOITURES

Les combles et toitures devront présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

Les toitures des constructions principales seront composées d'un ou plusieurs éléments à versants symétriques, dont la pente sera comprise entre 40° et 50°.

Toutefois, des dispositions différentes pourront être autorisées pour :

- les toits à la Mansart ;
- les croupes qui respectent une pente au moins identique à celle des versants principaux de la toiture ;
- les toitures en chaume, au regard des contraintes techniques spécifiques de ce type de couverture ;
- les fenêtres de toit, les volumes de liaison construits ou de faible superficie, ainsi que les extensions mesurées, sous réserve que cela concerne au maximum un tiers de l'emprise au sol totale de la toiture de la construction principale ;
- la réfection à l'identique d'une construction ne respectant pas les règles de toiture.

Les matériaux de couverture devront présenter l'aspect et le grain soit de la tuile plate de petite module 17 x 27 environ soit de l'ardoise naturelle 22 x 32 environ de teinte noir bleuté, soit du chaume.

Des aspects différents pourront toutefois être admis pour les réfections à l'identique ou en cas d'extension d'un bâtiment existant, ainsi que pour bâtiments industriels lorsqu'ils sont admis dans la zone.

Les terrassons de toits à la Mansart ou pour les ouvrages de second œuvre, tels que chéneaux, bandes faîtières, arrêtières, pourront présenter l'aspect et le grain du zinc, de préférence prépatiné ou du cuivre

L'éclairage éventuel des combles sera assuré soit par des ouvertures en lucarnes, soit par des ouvertures en châssis de toit dans le plan des versants, soit par des fenêtres en pignon.

11.4 - LES ANNEXES

Les murs et toitures doivent être réalisés avec soin et en harmonie avec les constructions principales dont ils dépendent. En particulier, l'aspect vitré est autorisé.

Les toitures à un pan, les toits plats et toits-terrasses sont autorisés. La pente de toit pourra être plus faible que celle des constructions principales. L'aspect vitré est autorisé.

11.5 - CLOTURES

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 aires de stockage des conteneurs d'ordures ménagères devront être clôturées par une haie vive.

11.6– 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.

11.7 – DIVERS

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

Pour les constructions à usage industriel, artisanal et d'entrepôts

Les toitures seront obligatoirement en pente. Les pans seront symétriques.

Les murs présenteront l'aspect suivant :

- soit la pierre
- soit l'enduit pastel clair
- soit le bois naturel non vernis
- soit le clin, et le ton mat.

Les toitures présenteront la couleur soit de la terre cuite, soit de l'ardoise.

La longueur des bâtiments ne doit pas dépasser 25 mètres sans décrochement de façade.

Les règles générales de l'article ainsi que celles des paragraphes 4, 5, 7 doivent être respectées.

Article UB12 – 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.

Article UB13 - 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 40% du terrain sera traitée en espace vert.

En limite de zone, contiguë à une zone A ou N, un traitement de la frange urbaine sera réalisé avec plantation, sur une bande de 4 mètres de profondeur minimum, d'alignement d'arbres de haute tige complété par des plantations arbustives en pied, et engazonnement. 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.