

Département du Calvados

COMMUNAUTE DE COMMUNES DU PAYS DE HONFLEUR – BEUZEVILLE (CCPHB)



Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)

PLUi s'appliquant aux communes CCPHB du Calvados

3 - REGLEMENT

PLUi approuvé par délibération CCPH du 20 novembre 2014

Modification n°1 du PLUi approuvée par délibération CCPH du 27 septembre 2016

Modification n°2 du PLUi prescrite par délibération CCPH du 8 décembre 2016

Modification n°3 du PLUi approuvée par délibération CCPHB du 19 février 2018

**Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Communautaire du 19 février 2018,
approuvant la Modification n°3 du PLUi**

Le Président Michel Lamarre

Chapitre III. Règlement applicable à la Zone UC

*

* *

Description : Il s'agit d'une zone urbaine constituée d'un tissu urbain à dominante d'habitat pavillonnaire de densité moyenne à faible.

Elle comporte un secteur UCa plus dense.

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".

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

Article UC1 - 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.

Article UC2 - Occupations et utilisations du sol admises sous condition

I- Rappels

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.

La destruction de ces éléments est interdite.

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.

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 constructions et installations devront respecter les prescriptions des Orientations d'Aménagement et de Programmation lorsqu'elles existent.

III En outre, toute opération de plus de 30 logements devra comporter au moins 20% de logement locatif aidé.

Section 2 - Conditions de l'occupation des sols

Article UC3 – 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. Il peut être imposé sur les linéaires repérés comme "accès obligatoire" aux documents graphiques.

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 UC4 – 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

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.

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

Réseaux divers

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

Article UC5 – Caractéristiques des terrains

Non fixé

Article UC6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions principales doivent être édifiées à une distance minimale de 4 mètres comptée depuis l'alignement ou les limites d'emprise.

La continuité de l'alignement sur rue doit être assurée par une clôture, préservant la cohérence de l'espace urbain.

Les annexes et dépendances diverses (garage, atelier familial, abri de jardin, véranda ...), ne pourront être implantées devant le nu de(s) la façade(s) de la construction principale faisant face aux voies publiques la desservant.

Une reconstruction à l'identique pourra toutefois être autorisée.

Des dispositions différentes peuvent être autorisées pour permettre l'extension de constructions existantes, 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.

Dans toute la zone, lorsque le recul été précisé par une Orientation d'Aménagement et de Programmation, les constructions et installations devront en respecter les prescriptions.

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.

Article UC7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

La distance, comptée horizontalement, de tout point des constructions principales au point de la limite séparative qui en est le plus rapprochée doit être au moins égale à la moitié de la hauteur avec un minimum de 4 m.

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 si le mur implanté sur la limite séparative est un mur pignon.
- . Les constructions en adossement à un bâtiment ou à un mur existant en limite séparative dans le respect des héberges préexistantes.

Dans toute la zone, lorsque le recul été précisé par une Orientation d'Aménagement, les constructions et installations devront en respecter les prescriptions.

BATIMENTS EXISTANTS

Des dispositions différentes peuvent être autorisées pour permettre l'extension de constructions existantes, 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 et installations nécessaires aux services publics, d'intérêt collectif ou liées aux infrastructures peuvent être implantées en limite ou suivant un recul minimal de 0,5 mètre.

Article UC8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non fixé

Article UC9 - Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 30 % de la surface de l'unité foncière. Elle est portée à 40% en UCa.

Lorsque l'emprise au sol été précisée par une Orientation d'Aménagement et de Programmation, les constructions et installations devront en respecter les prescriptions.

L'emprise au sol totale des dépendances ne pourra excéder 40m² par unité foncière, hors piscine.

Article UC10 - Hauteur des constructions

10.1 - DEFINITION ET MODE DE CALCUL DE LA HAUTEUR

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel avant aménagement jusqu'au point de référence le plus élevé du bâtiment (égout, faîtage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures de faible emprise étant exclus.

Sur les voies et terrains en pente, la hauteur maximale des constructions, par rapport au terrain naturel avant aménagement, pourra être augmentée progressivement compte tenu de la pente, sans pouvoir dépasser de plus de 2 mètres, celle fixée ci-dessus.

10.2 - HAUTEUR EN FONCTION DE LA LARGEUR DE LA VOIE

En bordure de voie, la hauteur des constructions doit être telle que la différence d'altitude entre tout point de la construction et le point le plus proche de la limite constructible opposée, n'excède pas la distance comptée horizontalement entre ces deux points.

Lorsque la construction est édifiée à l'angle de deux voies, la partie du bâtiment bordant la voie la plus étroite peut avoir la même hauteur que celle longeant la voie la plus large sur une profondeur n'excédant pas 15 mètres, par rapport à l'alignement de cette dernière voie ou lorsqu'elles sont portées sur le document graphique, par rapport aux marges obligatoires de reculement qui s'y substituent.

10.3 - LIMITATION DES HAUTEURS

La hauteur des constructions est limitée à 7 mètres à l'égout et 11 mètres au faîtage soit deux niveaux et un étage de comble.

10.4 - EXEMPTIONS

Ne sont pas soumis à ces règles de hauteur :

- les constructions et installations d'intérêt général 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 UC11 - 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.

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), à défaut, elles devront recevoir un enduit soit teinté dans la masse, soit peint. L'utilisation du blanc ou des tonalités claires ou brillantes est interdite.

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.

Des dispositions plus permissives pourront en matière de parements extérieurs être admises pour les équipements publics.

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 les toits à la Mansart pourront être autorisés.

Les croupes sont autorisées si elles respectent une pente au moins identique à celle des versants principaux de la toiture.

Ces dispositions pourront ne pas être imposées en cas de réfection à l'identique, d'adjonction à une construction existante.

Les couvertures en terrasse ne sont admises que pour les volumes de liaison construits, ou les extensions de faible superficie.

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 les équipements publics ou 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 ET DEPENDANCES

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 sont autorisées. La pente de toit pourra être plus faible que celle des constructions principales.

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. L'aspect vitré est autorisé. 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.

Cette longueur maximum est portée à 50 mètres pour les bâtiments commerciaux.

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

UC12 – 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.

Le nombre de places à réaliser résultant des normes ci-après est, en cas de décimale, arrondi à l'unité supérieure.

12.2 - NOMBRE DE PLACES DE STATIONNEMENT AUTOMOBILE A REALISER

Nota : Pour les logements, les normes ci-après s'imposent, sous réserve des dispositions particulières applicables aux logements sociaux, aidés par l'Etat.

Destination et nature de la construction	Nombre de place imposé.
Logement	1 place de stationnement par 60 m ² de surface de plancher avec au minimum une place par logement
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 SANS CHANGEMENT DE DESTINATION

Dans le cas de modification 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.

Il n'est pas exigé de places supplémentaires :

- pour les extensions de logement existants sous réserve que cette extension soit inférieure à 30m² de surface de plancher,
- pour les modifications de commerces existants d'une superficie inférieure à 200m².

12.4 - CHANGEMENT DE DESTINATION OU D'AFFECTION DE TOUT OU PARTIE D'UN IMMEUBLE EXISTANT.

Dans ce cas, les règles fixées en matière de stationnement s'appliquent dans la seule mesure où les travaux induisent un besoin supplémentaire de cet ordre.

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations :

- soit en aménageant sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier, les places de stationnement qui lui font défaut,
- soit en acquérant les places dans un parc privé situé dans le même rayon,
- soit en justifiant du nombre de places de stationnement nécessaire pour l'obtention d'une concession à long terme (15 ans minimum) dans un parc de stationnement public existant ou en cours de réalisation,
- soit en versant une participation fixée en application du Code de l'Urbanisme.

UC13 - Espaces libres et plantations

Espaces boisés classés

Les espaces boisés figurant aux plans de zonages sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme. Les défrichements sont interdits.

Dispositions applicables à l'ensemble de la zone

Les plantations existantes 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 régionale.

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

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

Les essences résineuses sont interdites dans les haies.

Une superficie minimum de 50% 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 10 mètres de profondeur minimum, d'alignement d'arbres de haute tige complété par des plantations arbustives en pied, et engazonnement