

Département du Calvados

## COMMUNAUTE DE COMMUNES DU PAYS DE HONFLEUR



Élaboration du P.L.U.

### 3 - REGLEMENT

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Communautaire du 27 septembre 2016, approuvant la Modification n°1 du PLUi

(Extrait des pages modifiées : Zone UH)

Le Président Michel Lamarre

## **Chapitre V. Règlement applicable à la Zone UH**

\*

\* \*

Description : Il s'agit de la zone urbaine, correspondant à l'ancienne usine de la Nobel à Ablon, destinée à une opération de renouvellement urbain sous forme d'opération d'ensemble. S'agissant d'une friche industrielle à requalifier, ce site a fait l'objet d'un dossier de clôture d'activité recensant les pollutions industrielles liées à l'activité pyrotechnique antérieure. Les pétitionnaires sont appelés à accompagner, leur demande d'autorisation d'un document explicatif issu, le cas échéant du plan de gestion, et détaillant l'état des pollutions et les dispositifs à mettre en œuvre pour protéger les futurs usagers, des éventuelles pollutions résiduelles au regard des usages du site envisagés et des travaux à exécuter.

Cette zone est concernée par différentes catégories de risques : Mouvements de terrain 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 UH 1 - Occupations et Utilisations du Sol interdites**

Tous les usages non cités à l'article 2.

#### **Article UH 2 - Occupations et utilisations du sol admises sous condition**

Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, les aires de jeux et de sport et les aires de stationnement nécessaires à ces activités, à condition qu'elles s'intègrent harmonieusement dans l'environnement.

Les constructions à usage de logement, d'hébergement hôtelier, d'artisanat, de commerce ou de bureau, sous forme d'opération d'ensemble, à conditions :

- Que l'opération porte sur la totalité de la zone
- Que l'opération constitue un redéploiement des surfaces existantes sur l'ensemble de la zone
- Qu'en application de l'article R151-34 du code de l'urbanisme, toute autorisation d'urbanisme soit conditionnée par la démolition de l'ensemble des bâtiments, à l'exception de ceux devant faire l'objet d'une réhabilitation/reconversion dûment identifiés dans l'autorisation

Les constructions en extension ou en rénovation des constructions existantes sont admises.

Les constructions à usage de stationnement de véhicule à condition qu'elles soient liées à une construction autorisée dans la zone

## **Section 2 - Conditions de l'occupation des sols**

### **Article UH 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.

### **Article UH 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 disposer d'un système d'assainissement conforme à la réglementation.

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.

Pour les opérations d'ensemble, l'emprise foncière de référence est celle du périmètre de l'opération.

#### Réseaux divers

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

## **Article UH 5 - Caractéristiques des terrains**

Non fixé.

## **Article UH 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises**

Toute construction nouvelle doit être implantée :

- Soit à l'alignement des voies et emprises sauf pour les constructions implantées en limite de la voie communale n°103
- Soit avec un recul au moins égal à la moitié de la hauteur avec un minimum de 5 mètres.

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 à l'alignement ou suivant un recul minimal de 0,5 mètre.

## **Article UH 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions doivent être implantées

- Soit en limite séparative
- Soit à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur avec un minimum de 5 mètres des limites séparatives.

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

Non réglementé

## **Article UH 9 - Emprise au sol**

Non réglementé

## **Article UH 10 - Hauteur des constructions**

La hauteur totale de la construction est mesurée par rapport au terrain naturel, prise à l'aplomb du faîtage. Les ouvrages techniques de faible dimension non compris.

La hauteur des constructions est mesurée verticalement par rapport au niveau du terrain naturel avant travaux éventuels d'affouillement ou d'exhaussement du sol nécessaires à la réalisation du projet.

La hauteur des constructions et installations est limitée à 12 mètres au faîtage. Toutefois, dans le cas d'extension d'un bâti existant dont la hauteur serait supérieure à 12 mètres, un ajustement sur la hauteur du bâtiment existant est possible.

## **Article UH 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.

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

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

## **Article UH 12 - Stationnement des véhicules**

Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions, installations et à leur fréquentation. Il doit être réalisé et justifié en dehors des voies publiques.

## **Article UH 13 - Espaces libres et plantations**

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.

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 30% du terrain sera traitée en espace vert.

Pour les opérations d'ensemble, l'emprise foncière de référence est celle du périmètre de l'opération.

# GLOSSAIRE

## Accès

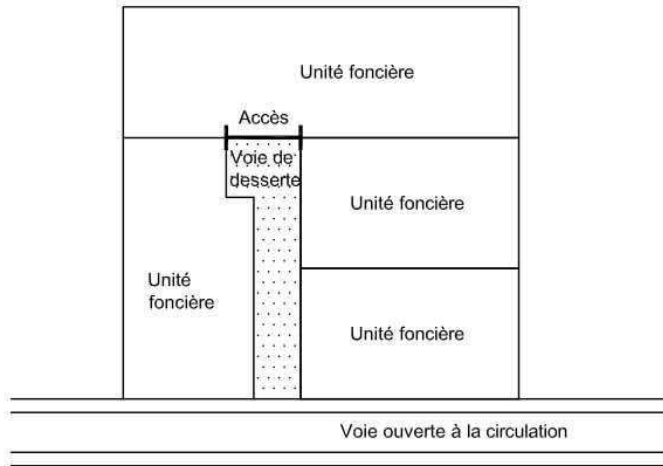
Portion franchissable (juridiquement établie) des limites périphériques du terrain, entre domaine privé et domaine public, permettant d'y entrer ou d'en sortir. Dans le cas d'une servitude de passage sur fonds voisin, l'accès est constitué par le débouché sur la voie

## Voirie

Espace, public ou privé ouvert à la circulation.

## Voie de desserte

Voie de toute nature juridique (pleine propriété, copropriété, droit d'usage et servitudes) permettant la desserte, pour les piétons et les véhicules, du terrain à partir de la voie ouverte à la circulation.



## Construction principale

Construction correspondant à la destination majeure de l'unité foncière concernée par la demande d'autorisation.

## Annexe

Construction non-principale contiguë à une autre plus importante. Il peut s'agir d'un garage, d'un jardin d'hiver et autre appentis, ... .

## Dépendance

Construction non-principale séparée du bâtiment principal.

## Façade

La notion de façade correspond à l'élévation totale de la construction. Elle inclut donc murs et toitures.

## **Pleine Terre**

La notion de "pleine terre" exclut les places de stationnement, les bandes de roulement, les passages imperméabilisés, les dalles, les terrasses ou piscines.

## **Renouvellement urbain**

Acte de recomposition urbaine et sociale d'une zone urbanisée existante au sein duquel la démolition/reconstruction occupe une place importante. Reconquête de territoires urbanisés en friches ou délaissés consécutive à la disparition des activités humaines.

## **Activités Artisanales**

Les entreprises artisanales sont celles qui font l'objet d'une immatriculation au répertoire des métiers tenu par la Chambre des Métiers.

Ces critères concernent notamment :

1. L'activité exercée qui doit être une activité de production, transformation, réparation ou prestation de services.
2. L'effectif des salariés employés qui ne doit pas être supérieur à 10. Ce chiffre peut être porté dans certains cas à 15 selon l'activité exercée et à la qualification du chef d'entreprise.

## **Cours commune**

Création, sur un terrain voisin, de servitudes de ne pas bâtir ou de ne pas dépasser une certaine hauteur en construisant, déterminée entre deux parties, sous seing privé ou judiciaire. Cette clause n'est possible que si le P.L.U. l'autorise.

## **Place de stationnement**

Emprise foncière d'un véhicule immobilisé. Cette définition s'applique à la règle de stationnement.

## **Commerce**

Il s'agit des activités de ventes aux particuliers ou aux entreprises (commerce de gros). Il inclut, entre autres, la restauration, les discothèques.



## **Aire Naturelle de Camping : Les normes (arrêté du 11 janvier 1993)**

**1. Caractéristiques générales :** Terrain ayant vocation à être implanté dans les espaces naturels, notamment agricoles Respect de la végétation existante et de l'environnement naturel. Une seule aire naturelle par unité foncière Interdiction du garage de caravanes

**2. Densité d'occupation :** ■Superficie maximale de l'aire naturelle : un hectare ■Nombre maximum d'emplacements à l'hectare : 25 Nombre maximum d'emplacements par terrain : 25 Obligation de marquer chaque emplacement par un jalon, distance minimale entre deux jalons : 20 mètres

**3. Equipements communs :**■Abris des installations sanitaires dans les bâtiments existants ou aménagés spécialement à cet effet, dissimulés aux vues, de préférence par un écran végétal. Ces abris peuvent être déplaçables et simplement installés pour la période d'ouverture de l'aire naturelle.

**4. Equipements sanitaires (1) :** ■Nettoyés et entretenus en permanence pendant la durée d'ouverture du terrain.■Pour 25 installations : ■Points d'eau potable : 3■WC à chasse d'eau : 3 ou 2 WC et 1 vidoir ■Bacs à laver : 2■Poubelles de 75 litres minimum (avec couvercle) – un autre système de précollecte des déchets ménagers peut être autorisé par le Préfet.. Ramassage quotidien des déchets ménagers, sinon stockage dans un enclos réservé à cet effet.■Si la configuration du terrain permet l'accessibilité aux personnes handicapées, un des points d'eau, des WC et des bacs à laver doit être adapté.■Conformité avec les prescriptions de sécurité et de protection contre l'incendie

*(1) équipements complémentaires conseillés : 3 lavabos, une douche avec eau chaude*