

Dispositions applicables à la zone UA

La zone urbaine de centralité, notée **UA**, correspond aux espaces de centralité de la ville du Havre et des centres denses de certaines communes pôles du territoire : Criquetot-l'Esneval, Étretat, Gainneville, Gonfreville-l'Orcher, Harfleur et Saint-Romain-de-Colbosc. La zone UA se caractérise par sa forte densité et sa mixité fonctionnelle.

La zone UA comprend également 2 secteurs spécifiques :

- le secteur de centralité, noté **UAcm**, qui correspond au cœur métropolitain de la ville du Havre ;
- le secteur de centralité, noté **UApm**, qui correspond au centre-ville du Havre. Le secteur UApm, qui correspond au centre-ville du Havre, bien inscrit sur la liste du patrimoine mondial de l'UNESCO, est concerné par l'Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) valant Site Patrimonial Remarquable (SPR), servitude d'utilité publique annexée au présent PLUi ;

Les dispositions du présent règlement de zone sont indissociables des dispositions générales (Titre 1), des dispositions applicables aux éléments reportés sur le règlement graphique (Titre 2) et aux dispositions applicables à l'ensemble du territoire (Titre 3) du présent règlement écrit.

En cas de dispositions réglementaires différentes entre les différents titres du présent règlement, ce sont les dispositions les plus contraignantes qui s'appliquent.

Section I – Affectations des sols et destinations

Article UA1 – Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

UA1.1 – DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

	UA	UAcm	UApm
Exploitation agricole et forestière			
Exploitation agricole	■	■	■
Exploitation forestière	■	■	■
Habitation			
Logement	■	■	■
Hébergement	■	■	■
Commerce et activités de service			
Artisanat et commerce de détail	■	■	■
Restauration	■	■	■
Commerce de gros	■	■	■
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	■	■	■
Cinéma	■	■	■
Hôtels	■	■	■
Autres hébergements touristiques	■	■	■
Équipements d'intérêt collectif et services publics			
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	■	■	■
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	■	■	■
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	■	■	■
Salles d'art et de spectacles	■	■	■
Équipements sportifs	■	■	■
Lieux de culte	■	■	■
Autres équipements recevant du public	■	■	■
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire			
Industrie	■	■	■
Entrepôt	■	■	■
Bureau	■	■	■
Centre de congrès et d'exposition	■	■	■
Cuisine dédiée à la vente en ligne	■	■	■

■ Autorisée ■ Autorisée sous conditions (article UA1.2) ■ Interdite

UA1.2 – INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

Le changement de destination d'une construction existante est interdit si la nouvelle destination n'est pas autorisée dans le secteur.

EXPLOITATION AGRICOLE

Les constructions relevant de la sous-destination « exploitation agricole » sont autorisées sous réserve de :

- ne pas être soumises à des dispositions législatives ou réglementaires imposant des conditions de distance vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers ;
- qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et des lieux avoisinants et qu'elles ne soient pas la source de nuisances pour l'environnement immédiat (bruit, odeurs, circulation, etc.).

ARTISANAT ET COMMERCE DE DETAIL, RESTAURATION ET CUISINE DEDIEE A LA VENTE EN LIGNE

Les constructions relevant de ces sous-destinations sont autorisées sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et des lieux avoisinants et qu'elles ne soient pas la source de nuisances pour l'environnement immédiat (bruit, odeurs, circulation, etc.).

ENTREPOT

Dans le secteur UApm, les constructions relevant de la sous-destination « entrepôt » sont autorisées sous réserve que le projet concerne une surface inférieure ou égale à 1000 m², sans logement au-dessus des locaux d'activité, et dont l'activité de stockage, chargement/déchargement de marchandises s'effectuera exclusivement au sein des locaux et l'activité de livraison, le cas échéant, opérée avec des porteurs décarbonés.

Article UA2 – Mixité fonctionnelle et sociale

| Cf. dispositions applicables à l'ensemble du territoire.

Section II – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article UA3 – Volumétrie et implantation des constructions

UA3.1 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions est limitée à :

- 85 % de la superficie de l'unité foncière pour les unités foncières de 200 m² à 500 m² ;
- 70 % de la superficie de l'unité foncière pour les unités foncières de plus de 500 m².

L'emprise au sol n'est pas réglementée pour les unités foncières de moins de 200 m².

Dans le secteur UAcm, l'emprise au sol n'est pas réglementée pour les constructions relevant de la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics ».

UA3.2 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Cf. dispositions applicables à l'ensemble du territoire et plan des hauteurs, des implantations et des secteurs de mixité sociale et fonctionnelle.

Sous réserve des dispositions de l'AVAP valant SPR du Centre reconstruit du Havre :

- lorsque la hauteur maximale des constructions est limitée à 25 mètres, elle ne pourra excéder 7 niveaux ;
- dans le quartier Saint-François, délimité par les quais de Lambardie, Casimir Delavigne, de L'île et Michel Féré, la hauteur des constructions ne doit pas excéder 25 mètres et 5 niveaux + combles.

UA3.3 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Toute nouvelle construction et installation doit respecter les principes d'implantation figurant au règlement graphique (Plan 3 – Plan des hauteurs, des implantations et des secteurs de mixité sociale et fonctionnelle), aux dispositions générales (Titre 1) et aux dispositions applicables à l'ensemble du territoire (Titre 3).

À défaut de disposition figurant au règlement graphique et de celles applicables au sein du périmètre de l'AVAP valant SPR du Centre reconstruit du Havre, toute nouvelle construction doit être implantée en ordre continu ou discontinu à l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer.

Une implantation en retrait de l'alignement ou de la ligne d'implantation obligatoire peut être autorisée ou imposée lorsqu'une continuité visuelle bâtie qualitative est déjà garantie à l'alignement ou à la ligne d'implantation obligatoire.

UA3.4 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Toute nouvelle construction doit être implantée :

- soit sur une ou plusieurs limite(s) séparative(s) ;
- soit avec un recul minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

Au sein du périmètre de l'AVAP valant SPR du Centre reconstruit du Havre, des dispositions peuvent être autorisées ou imposées en cas de démolition-reconstruction de bâtiments d'intérêt urbain (catégorie 3 de l'AVAP valant SPR), pour maintenir les caractéristiques particulières d'îlots bien constitués dans le plan et la trame.

UA3.5 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE UNITÉ FONCIÈRE

Non réglementé sauf au sein du périmètre de l'AVAP valant SPR Centre reconstruit du Havre.

Article UA4 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

UA4.1 – DISPOSITIONS GÉNÉRALES

■ Cf. dispositions applicables à l'ensemble du territoire.

Au sein du périmètre de l'AVAP valant SPR du Centre reconstruit du Havre, les dispositions relatives à la qualité architecturale des constructions nouvelles à ériger dans le périmètre du bien UNESCO ainsi que dans sa zone tampon s'appliquent. Elles stipulent que l'intégration de bâtiments nouveaux doit se faire « dans le respect de la composition monumentale du plan de la Reconstruction. Une architecture contemporaine de haute performance environnementale et utilisant des matériaux et procédés durables, à l'instar de ceux mis en place lors de la Reconstruction, est encouragée. Les principes de la Reconstruction dont les qualités urbaines et environnementales ont été démontrées, doivent servir de référence à l'insertion d'une architecture nouvelle au sein du Centre reconstruit » (AVAP valant SPR article 2.4.1 – Composition générale).

UA4.2 – FAÇADES

Dans le secteur UApm et sous réserve des dispositions applicables au sein du périmètre de l'AVAP valant SPR du Centre reconstruit du Havre, les façades des bâtiments doivent présenter une unité de composition architecturale et respecter entre elles une harmonie de structure et de tonalité. Les bâtiments doivent être étudiés en fonction d'une composition de plan masse et d'une volumétrie compatible avec la composition Perret.

UA4.3 – TOITURES

La pente des toitures des constructions principales comportant au moins deux pans ne doit pas excéder 60°. Cette disposition ne s'applique pas aux toitures à la Mansart, dont la pente du brisis ne doit pas être inférieure à 70°.

Dans le périmètre de l'AVAP valant SPR du Centre reconstruit du Havre, les dispositions différentes peuvent s'appliquer. Il s'agit de se reporter au règlement de l'AVAP valant SPR du Centre reconstruit du Havre.

UA4.4 – CLÔTURES

La hauteur maximale des clôtures est fixée à :

- 1,80 mètre en limite d'emprise publique. Hors dispositif à claire-voie, la partie pleine des clôtures ne doit pas excéder 1,20 mètre ;
- 2 mètres en limite séparative.

En alternative ou en complément d'une clôture minérale et/ou métallique, la hauteur de la haie est fixée à 2 mètres si elle est plantée à moins de 2 mètres d'une limite d'emprise publique ou séparative. La haie ne peut être plantée à moins de 0,5 mètre d'une limite d'emprise publique ou séparative.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux murs de clôtures en matériaux pleins traditionnels (brique et/ou silex) ou en matériaux présentant un aspect similaire ;
- aux murs qualitatifs faisant référence aux clôtures traditionnelles, composés d'un mur plein, limité à 1,20 mètre, et surmonté d'une clôture métallique doublée en tout ou partie d'un festonnage plein ;
- à la reconstruction à l'identique ou au prolongement des murs de clôtures en matériaux pleins traditionnels, qui ne doivent pas dépasser la hauteur de la clôture d'origine ;
- aux porches, qui sont soumis aux dispositions de hauteur des constructions réglementées par l'article UA3.2, sous réserve de s'harmoniser avec les clôtures et les constructions environnantes ;
- à la création ou au prolongement de talus plantés de type talus cauchois ou de plantation d'alignements d'arbres de haut jet ;
- aux clôtures des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ;
- pour des raisons de sécurité ou des impératifs de fonctionnement justifiés et liés à une activité ou au fonctionnement d'un équipement.

Dans le secteur UAcm, les clôtures sont interdites, sauf celles indispensables au bon fonctionnement de la destination admise. Dans ce cas, elles doivent faire l'objet d'un traitement paysager et en aucun cas être opaques.

Dans le périmètre de l'AVAP valant SPR du Centre reconstruit du Havre, les dispositions différentes peuvent s'appliquer. Il s'agit de se reporter au règlement de l'AVAP valant SPR du Centre reconstruit du Havre.

UA4.5 – AUTRES ÉLÉMENTS DES CONSTRUCTIONS

Cf. dispositions applicables à l'ensemble du territoire sous réserve de celle applicable au sein du périmètre de l'AVAP valant SPR du Centre reconstruit du Havre.

UA4.6 – PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES DES CONSTRUCTIONS

Cf. dispositions applicables à l'ensemble du territoire.

Au sein du périmètre de l'AVAP valant SPR du Centre reconstruit du Havre, les dispositions relatives à la qualité architecturale des constructions nouvelles à ériger dans le périmètre du bien UNESCO ainsi que dans sa zone tampon s'appliquent. Elles stipulent que l'intégration de bâtiments nouveaux doit se faire « dans le respect de la composition monumentale du plan de la Reconstruction. Une architecture contemporaine de haute performance environnementale et utilisant des matériaux et procédés durables, à l'instar de ceux mis en place lors de la Reconstruction, est encouragée. Les principes de la Reconstruction dont les qualités urbaines et environnementales ont été démontrées, doivent servir de référence à l'insertion d'une architecture nouvelle au sein du Centre reconstruit » (AVAP valant SPR article 2.4.1 Composition générale).

Article UA5 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

La surface d'espace libre de pleine terre doit représenter au moins :

- 10 % de la superficie de l'unité foncière pour les unités foncières de 200 m² à 500 m² ;
- 15 % de la superficie de l'unité foncière pour les unités foncières de plus de 500 m².

Elle n'est pas réglementée pour les unités foncières de moins de 200 m² ni dans le secteur UAcm.

Le coefficient de végétalisation est fixé à :

- 0,15 pour les unités foncières de 200 à 500 m² ;
- 0,25 pour les unités foncières de plus de 500 m².

Il n'est pas réglementé pour les unités foncières de moins de 200 m² ni dans le secteur UAcm.

Dans le secteur UApm, la plantation de végétaux à connotation maritime notamment issue de la liste suivante est encouragée : chêne vert, pin de Corse, pin maritime, mimosa d'hiver, troène à feuilles ovales, tamaris commun, myrte de Tarente. Il est exigé le maintien des plantations et végétations existantes.

Article UA6 – Stationnement

| Cf. dispositions applicables à l'ensemble du territoire et plan du stationnement

Section III – Équipement et réseaux

Article UA7 – Desserte par les voies publiques ou privées

| Cf. dispositions applicables à l'ensemble du territoire.

Article UA8 – Desserte par les réseaux

| Cf. dispositions applicables à l'ensemble du territoire.