

ZONE UG DISPOSITIONS APPLICABLES

Qualification de la zone :

La zone UG est une zone à caractère péricentral d'habitat, caractérisé par les lotissements pavillonnaires qui forment la plus grande partie du tissu urbain.

Cette zone comprend 1 secteur :

Le secteur UGa, destiné au développement d'habitat individuel et groupé associé à une démarche de grande qualité environnementale, **délimité au Sud-Est par l'emprise réservée à la Coulée Verte, au Nord-Ouest par la limite communale bâtie sur Mesnil-Esnard et à l'Ouest par le hameau de Normare. Cette zone correspond à la ZAC du Génétais et à l'ancien secteur 1AUa du PLU de 2008.**

Le bâti sera accompagné d'un nombre important d'espaces ouverts plantés publics et privés participant à la régulation des eaux pluviales, et d'espaces de liaisons douces (pour piétons et cycles), afin de relier le site aux espaces urbains et aux équipements environnants (lycée Galilée, complexe sportif, ...), conformément à l'orientation d'aménagement.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL.

Article UG 1 - Occupations et utilisations du sols interdites

Rappels

Les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme et figurant comme tels aux plans de zonage.

Sont interdites les occupations du sol non mentionnées à l'article UG 2 :

- Les constructions à usage industriel, les installations et les établissements classés ou non ;
- Les terrains de camping et de caravanage et le stationnement de caravanes isolées
- Le dépôt d'objets résiduels hors d'usage (carcasses d'auto, appareils ménagers, ...)
- Les divers modes d'utilisation des sols prévus à l'article R 442.2 du Code de l'urbanisme, à l'exception,
 - des aires permanentes de stationnement
 - des aires de jeux et de sports
 - des affouillements et exhaussements des sols nécessaires à la réalisation d'une construction ou d'un ouvrage technique

Sont également interdits :

- Le remblaiement des mares, bassins et fossés.
- L'exploitation de carrières

Article UG 2 - Occupations et utilisations du sols soumises à conditions spéciales

Rappels

L'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux articles L et R.441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles L et R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Les démolitions sont soumises à une autorisation prévue à l'article L.430-1 du Code de l'Urbanisme.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les Espaces Boisés Classés (EBC) au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme et figurant comme tels aux plans de zonage.

Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés au titre de l'article L.311-1 du Code Forestier.

Les ravalements sont soumis à la déclaration de travaux prévue aux articles R.422-3 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Tous travaux non soumis à un régime d'autorisation dans le cadre général mais ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié au plan de zonage, en application de l'article L.123-1-7 du Code de l'Urbanisme, doivent faire l'objet de l'autorisation préalable prévue au titre des installations et travaux divers.

Réutilisation de sites pollués :

Avant toute nouvelle utilisation d'un site répertorié dans BASIAS, il conviendra de vérifier le niveau de pollution des sols et, en cas de pollution avérée, il faudra rendre le site compatible avec l'usage prévu.

Protection autour des cavités souterraines :

A l'intérieur des périmètres de protection autour des cavités souterraines repérés sur le plan de zonage, seuls sont autorisés :

- La réhabilitation des constructions existantes autorisées y compris leur extension mesurée, sous réserve que ces travaux n'aient pas pour effet d'augmenter le nombre de logement existant ;

- les travaux d'infrastructure publique et les remblais qui y sont nécessaires à condition de ne pas augmenter les risques d'instabilité du sol ;

Sans application des articles 2 à 14 du présent règlement qui rendraient impossible cette reconstruction,

- La reconstruction sur le même emplacement des constructions détruites à condition que le sinistre ne soit pas lié à un effondrement du sol.

En dehors des périmètres de protection autour des cavités souterraines,

Sont admis :

- Les constructions et les extensions à usage d'habitation, d'équipement public, de commerce, de service et d'activité

- Certains établissements pour la protection de l'environnement, classés ou non, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone urbaine et répondent aux besoins des habitants et des usagers.

Sans application des seuls articles qui rendraient l'opération irréalisable,

- La reconstruction sur place des constructions détruites soit à la suite d'un sinistre soit pour des motifs techniques ou d'insalubrité, à l'exception de celles concernées par un emplacement réservé

- L'extension des constructions existantes y compris les annexes non jointives de faible importance

- Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics

L'ensemble des occupations induites précitées et ci-après exposées dans l'ensemble des secteurs sont autorisées à condition que leur nature et leur utilisation,

- n'entraînent pas pour le voisinage des atteintes au cadre de vie et à la sécurité des personnes et des biens,

- ne produisent pas des nuisances occasionnées en particulier par le bruit, les odeurs,

- n'affectent pas le caractère et la qualité de l'environnement et des paysages urbains.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL.

Article UG 3 - Desserte par les voies et accès aux voies

Pour être constructible un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée; pour les terrains enclavés, le propriétaire devra produire la preuve de l'existence d'une servitude de passage instituée juridiquement.

Les accès doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation et au stationnement public.

L'autorisation de construire sera délivrée sous réserve de la compatibilité du traitement des accès avec l'intensité de la circulation et le respect de la sécurité des usagers.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte notamment la défense contre l'incendie, la protection civile et le ramassage des ordures ménagères.

Les voies en impasse doivent permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour, notamment aux véhicules des services publics.

Les voies ou rampes d'accès aux futures constructions et notamment aux sous-sols doivent être conçues de façon à éviter que les eaux pluviales des voiries ou tout ruissellement résiduel extérieur ne les inondent.

Article UG 4 - Desserte par les réseaux

Alimentation en eau

Toute construction ou installation nouvelle le nécessitant doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Assainissement

Toute construction ou installation nouvelle le nécessitant doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel est autorisé pour les constructions isolées à condition de respecter la réglementation en vigueur et particulièrement l'arrêté interministériel du 6 mai 1996, ainsi que le schéma d'assainissement de la commune (cf. notice des annexes sanitaires). Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors-circuit et à permettre le raccordement direct de la construction au réseau, au moment de sa réalisation. Le raccordement au réseau collectif sera obligatoire à partir de sa mise en service, et à la charge du propriétaire.

Assainissement eaux pluviales

Une gestion intégrée des eaux pluviales à la parcelle ou à l'échelle d'une opération groupée est à prévoir pour limiter les ruissellements vers les fonds. Ainsi, avant rejet, les eaux pluviales devront être régulées par des dispositifs adaptés (bâche de stockage régulation, drains d'infiltration, . . .). Sauf impossibilité technique, l'infiltration des eaux sera privilégiée. De plus, un prétraitement, de type dessablage déshuilage, pourra être demandé notamment à l'exutoire des parcs de stationnement. Dans l'attente du zonage pluvial réglementaire, l'ensemble des dispositifs correspondants seront dimensionnés sur la base au minimum des événements pluviométriques

vicennaux et le débit rejeté sera limité au maximum à 10 l/s/ha.

En tout état de cause, l'ensemble des dispositifs devra être conforme à la réglementation en vigueur à la date du dépôt de permis de construire. En particulier, les prescriptions de la Communauté de l'Agglomération Rouennaise contribuant à la lutte contre les inondations et les ruissellements, notamment celles du règlement d'assainissement devront être respectées.

Pour le secteur UGa :

L'ensemble des dispositifs correspondants seront dimensionnés sur la base au minimum des évènements pluviométriques centennaux et le débit rejeté sera limité au maximum à 2l/s/ha.

La maîtrise du ruissellement sur le secteur UGa :

L'aménagement de dispositifs d'infiltration des eaux pluviales ou de retenue des eaux pluviales sera recherché prioritairement sur le terrain.

Dans ce secteur, la gestion des eaux pluviales devra assurer un raccordement de celles-ci sur le dispositif intégré à la coulée verte (emplacement réservé n°3).

Le débit ruisselé généré par toute nouvelle opération d'aménagement, tendant à aggraver le niveau d'imperméabilisation d'un terrain aménagé ou nature est ainsi limité à 2l/s/ha.

L'obligation de maîtrise du ruissellement à 2l/s/ha s'applique :

- aux opérations d'aménagement au sens du code de l'urbanisme telles que les ZAC et les lotissements ;
- aux infrastructures ;
- aux espaces publics ;
- aux demandes de permis de construire.

La qualité des eaux rejetées doit être compatible avec le milieu récepteur.

Les aménagements nécessaires visant à la limitation des débits évacués de la propriété (bâche à eau ou bassin de rétention) sont à la charge du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Ils devront permettre le branchement sur le réseau collectif dès sa réalisation.

Tout aménagement permettant le stationnement regroupé de plus de 5 véhicules doit être équipé d'un débourbeur/déshuileur installé en sortie d'ouvrage de régulation de débit des eaux pluviales.

Ordures ménagères

Le règlement de collecte communautaire doit être respecté ; ce document est joint en annexe du dossier de PLU.

Les constructions neuves à usage d'habitation collective ou d'activités, les opérations groupées, auront l'obligation d'avoir un local d'une superficie suffisante pour recevoir les divers conteneurs liés à la collecte sélective des ordures ménagères.

Article UG 5 - Caractéristiques des terrains

En cas de recours à l'assainissement individuel, le minimum parcellaire est fixé à 1000 m².

Pour le secteur UGa :

Il n'est pas fixé de prescription spéciale.

Article UG 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Toutes les constructions, au nu du mur de façade (balcon non compris), seront implantées avec un recul minimum de 5 mètres compté à partir de l'alignement actuel ou projeté du domaine public et des autres voies privées ouvertes à la circulation automobile, ou à toute limite d'emprise qui s'y substitue.

Un retrait (en surface plane) de 5 mètres par rapport au domaine public est exigé :

- pour les rampes d'accès aux garages en sous-sol des constructions.

Les constructions qui suivent doivent être soit édifiées en limite de domaine public, soit respecter le recul imposé ci-dessus :

- les guérites et bureaux de gardiens.
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées ;

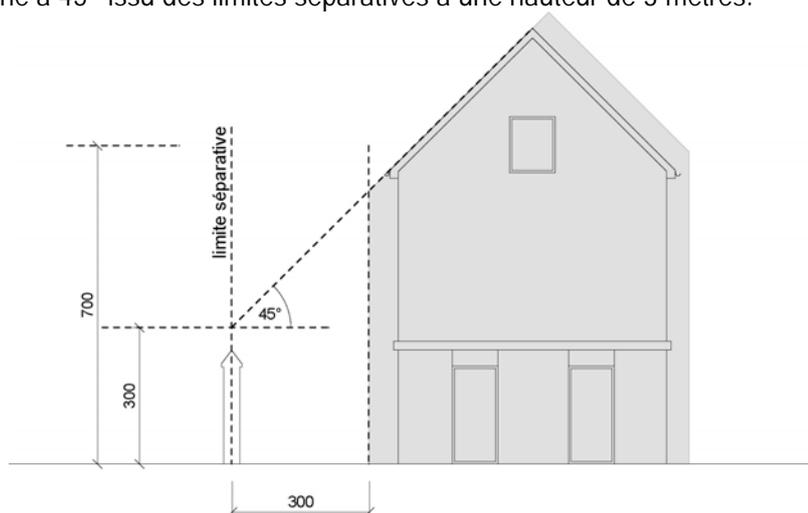
Article UG 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être édifiées en limite séparative.

Lorsque les constructions ne s'implantent pas en limite séparative, les constructions doivent s'inscrire dans le gabarit constructible dessiné à partir d'un angle de 45° depuis la limite séparative à une hauteur de 3 m, avec un recul minimum de 3 m.

Pour le secteur UGa :

Les constructions ne peuvent être implantées à moins de 3 m et doivent s'inscrire sous un plan fictif incliné à 45° issu des limites séparatives à une hauteur de 3 mètres.



Gabarit constructible

Règles particulières sur les constructions annexes :

Les constructions légères non jointives et de petite dimension, et les abris non clos (ouverts sur 2 ou 3 côtés) accolés ou non à la construction principale peuvent être édifiés :

- soit à une distance de la limite séparative comprise entre 0 et 2 m ; dans ce cas la hauteur du mur de la construction parallèle à la ou aux limite(s) séparative(s) ne pourra être supérieure à 2,5

m et la surface de plancher de la construction ne pourra être supérieure à 20 m². Toutefois le mur de la construction parallèle à la limite séparative ne pourra dépasser 5m. de longueur.

- soit à une distance minimale de 2 m de la limite séparative, leur hauteur étant limitée alors à 3,5m.

Pour les piscines, la distance de tous les points de la construction est de 4 m minimum par rapport aux limites séparatives.

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

Il n'est pas fixé de prescription spéciale sur les distances entre les constructions.

Pour le secteur UGa :

Les bâtiments doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces principales d'habitation ne soient pas masquées par aucune partie de construction qui, à l'appui de ces baies serait vue sous un angle de plus de 45° au dessus du plan horizontal.

Dans tous les cas, une distance minimum de 4 m doit être ménagée entre 2 bâtiments non contigus afin d'assurer l'entretien des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie

Article UG 9 - Emprise au sol

La règle qui suit ne prend pas en compte les divisions parcellaires intervenues depuis la date d'approbation de la révision du PLU.

Dans le cas de division(s) parcellaire(s) intervenue(s) depuis la date d'approbation de la révision du PLU, la surface de référence à prendre en compte pour le calcul du coefficient d'emprise au sol est la somme des surfaces issues de cette (ou de ces) division(s).

L'ensemble des projections au sol des divers niveaux des constructions (balcons exclus) y compris leurs annexes, ne doit pas excéder :

- 30 % de la surface des terrains d'une superficie inférieure à 600 m² .
- 25 % de la surface des terrains d'une superficie comprise entre 600 à 1 000 m² .
- 20 % de la surface des terrains d'une superficie supérieure à 1 000 m² .

Dans le cas de construction(s) nouvelle(s) ou d'extension(s) dont le coefficient maximum d'emprise au sol est atteint - ou susceptible de l'être du fait de la (ou des) construction(s) projetée(s), une majoration d'emprise au sol supplémentaire de 40 m² par parcelle peut être autorisée.

Pour le secteur UGa :

L'ensemble des projections au sol des divers niveaux des constructions (balcons exclus), y compris leurs annexes, ne doit pas excéder :

- 35 % de la superficie totale de la parcelle

Article UG 10 - Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du point du sol naturel le plus bas de l'emprise de la construction, avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires à la réalisation du projet, jusqu'à l'égout ou l'acrotère du bâtiment ; ouvrages techniques et autres superstructures exclus (cheminée, clocher, machinerie d'ascenseur).

La hauteur maximale des constructions d'habitation sera fixée par la typologie correspondant à R +1 + comble ou par une hauteur maximum de 7 m à l'égout et à l'acrotère ; les surhauteurs doivent s'inscrire dans le gabarit de l'article 7 (notamment cheminées, clochers, etc.).

Article UG 11 - Aspect extérieur et aménagement des abords

Le permis de construire peut être refusé pour les projets qui sont de nature par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des constructions ou ouvrages à édifier ou à modifier, à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt de leur environnement et aux paysages urbains et ruraux.

Le traitement des façades, des toitures et des clôtures devra prendre en compte les rythmes, les couleurs et les matériaux de l'environnement immédiat.

L'orientation du bâti et des lignes de faitage devra accompagner les lignes de composition et de structure urbaine données par les tracés (voies, passage, ...), le parcellaire et les constructions environnantes.

Le ravalement des façades des constructions anciennes sera réalisé avec des matériaux compatibles avec les supports anciens, avec conservation ou reproduction de la modénature (décor de façade) existante (les enduits de recouvrement ou de rejointoiement en ciment sont proscrits).

Les clôtures

Les clôtures participent à la composition du paysage urbain. Elles constituent un premier plan par rapport à un jardin ou à une façade en retrait. Plus largement elles prennent place dans l'environnement bâti de la rue et participent fortement à son identité. En conséquence, il est exigé le plus grand soin quant au choix des styles et des matériaux dont la mise en œuvre doit s'harmoniser avec celle des façades des constructions voisines et le paysage dans lequel s'insère la propriété.

La clôture permet d'assurer la continuité de la rue par le maintien de l'alignement. Il ne faut donc pas chercher à se distinguer de manière voyante du voisin, la prise en compte de l'ensemble de la rue n'est pas incompatible avec une différenciation subtile.

Les clôtures des constructions diffuses devront en premier lieu respecter les hauteurs des clôtures voisines si celles-ci présentent un intérêt architectural et esthétique ou participent à la cohésion du secteur, en particulier en assurant la continuité de la rue par le maintien de l'alignement.

Pour le secteur UGa :

Les clôtures des parcelles ne pourront excéder 1,50 m. Dans le cas de réalisation de soubassements en matériaux opaques, ceux-ci ne devront pas excéder 0,30 m de hauteur. Sauf en cas d'impératifs techniques, sur les terrains plats, le niveau fini du rez-de-chaussée des constructions ne devra pas excéder 0,5 mètres au-dessus du sol naturel, avant travaux

Les coffrets EDF ainsi que la boîte aux lettres doivent s'intégrer de manière harmonieuse dans la composition des clôtures.

Les murs

Les différents murs d'une construction, qu'ils soient aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent présenter un aspect de qualité convenable et donner des garanties de bonne conservation.

Les antennes paraboliques

Toute antenne dont le réflecteur dépasse un mètre de diamètre est soumise au régime du permis de construire, en application de l'article R.421-1 du Code de l'Urbanisme.

Pour des raisons d'esthétisme et de qualité paysagère, les antennes paraboliques ne devront pas être visibles des rues, voies et impasses, publiques et privées.

Les plantations

- de plus de 2 mètres doivent respecter une distance d'au moins 2 mètres de la limite séparative.
- de moins de 2 mètres doivent respecter une distance fixée à 0.5 mètre de la limite séparative.

La distance se calcul du milieu du tronc, de l'autre côté c'est la limite séparative qui sert de point de mesure. Si les terrains sont à des niveaux différents, les hauteurs des plantations sont mesurées par rapport au niveau du terrain où elles sont plantées.

Article UG 12 - Obligations en matière d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Pour les constructions neuves à usage d'habitation, il est exigé 2 places de stationnement par logement au minimum.

Pour les autres types de construction ou installation (commerces, équipements publics,...), les aires de stationnement et d'évolution devront être conformes aux besoins des visiteurs, du personnel et de l'exploitation.

Stationnement deux-roues

Des stationnements pour les deux-roues (vélos, motos...) devront être prévus par des installations spécifiques (type arceau support) pour tout projet de construction à usage de logements collectifs, d'établissements commerciaux, d'équipements collectifs et publics.

Le nombre des équipements devra être considéré en fonction des besoins des habitants, du personnel et des visiteurs.

Pour le secteur UGa :

- Pour l'habitat collectif,
 - 1m² par logement sous forme de local commun accessible, à l'exception des logements disposant de local individuel fermé assurant cet usage.

- Pour les entreprises et les administrations,
 - 1 emplacement matérialisé et équipé pour 5 employés,

- Pour les établissements recevant du public, ainsi que pour les établissements commerciaux,
 - 1 emplacement matérialisé et équipé par 50 m² de Surface de Plancher, jusqu'à 1000 m² de surface de plancher,
 - 1 emplacement matérialisé et équipé par 100 m² de Surface de Plancher, au-delà des 1000 premiers m² de surface de plancher.

Article UG 13 - Obligations en matière d'espaces libres

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes en privilégiant les essences locales.

En cas d'opération d'ensemble (lotissement, habitat groupé, ...), des espaces communs plantés seront réalisés.

Dans ces espaces ouverts seront incluses des aires de jeux d'enfants (zones aménagées ou pelouses accessibles) isolées des allées de circulation voitures et des aires de stationnement. Les surfaces de stationnement des véhicules ne constituent pas un espace commun planté.

Les espaces extérieurs des constructions doivent assurer une qualité et une unité de traitement, interdisant l'utilisation sous forme résiduelle des fonds de parcelles ; sont particulièrement

concernées par cette interdiction, les aires de stockage qui ne relèveront pas d'un véritable projet architectural ou paysager.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article UG 14 - Coefficient d'occupation des sols (C.O.S.)

Il n'est pas fixé de C.O.S.

