

ZONE UJ

DISPOSITIONS APPLICABLES

Qualification de la zone :

La zone UJ accueille d'une manière spécifique des installations et des bâtiments d'activités liés aux activités sportives et de loisirs, situés face au lycée Galilée.

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

Article UJ 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 UJ 2 :

- Tous types de constructions, installations, stockages, dépôts divers, autres que celles soumises aux conditions particulières de l'article UJ 2 ;

- 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 UJ 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.

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 installations nécessaires à l'usage d'équipements sportifs et de loisirs ;
- Les constructions et les extensions à usage d'habitation ou le changement de destination des bâtiments existants afin d'y aménager une habitation, à condition qu'ils soient destinés au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la maintenance ou la surveillance des établissements visés aux alinéas précédents
- Les aires de stationnement ouvertes au public, à condition qu'elles soient liées et nécessaires aux occupations et utilisations du sol visées ;
- 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, ...).
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment ne respectant pas les règles du présent règlement détruit par un sinistre, conformément à l'article L. 111-3 du Code de l'Urbanisme dès lors qu'il a été régulièrement édifié (c'est-à-dire conformément à une autorisation d'urbanisme devenue définitive ou bâtiment édifié avant l'institution des autorisations d'urbanisme).
- Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics.

Les occupations induites précitées 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 UJ 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 UJ 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.

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.

Ordures ménagères

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

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 UJ 5 - Caractéristiques des terrains

Il n'est pas fixé de prescription spéciale sur les caractéristiques des terrains.

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

Les constructions, au nu du mur de façade devront être implantées par rapport aux voies et emprises publiques avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à la limite de chaussée.

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 UJ 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Article UJ 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.

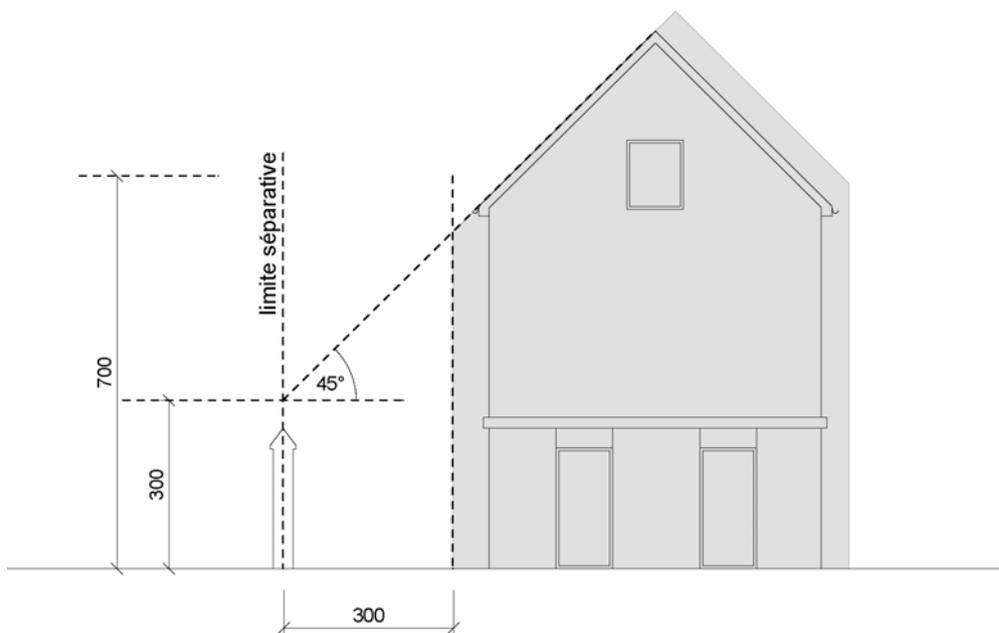
Article UJ 9 - Emprise au sol

Il n'est pas fixé de prescription spéciale.

Article UJ10 - 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 (8,5 m) à l'égout et à l'acrotère ; les surhauteurs doivent s'inscrire dans le gabarit ci-après (notamment cheminées, clochers, etc.).



Gabarit constructible

Article UJ 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.

Les parois de façades

Les façades latérales et postérieures des constructions seront traitées avec le même soin que les façades principales. Il en sera de même pour les constructions annexes.

Les clôtures

Les clôtures participent à la composition du paysage urbain. Elles constituent un premier plan par rapport à un espace planté 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 oeuvre doit s'harmoniser avec celle des façades des constructions voisines et le paysage dans lequel s'insère la construction.

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.

La clôture sur voies et emprises publiques sera réalisée à partir :

- Soit de treillages métalliques, ou bien de claires-voies, qui pourra être doublée d'une haie vive dans le respect des dispositions du Code Civil. La hauteur maximale de cette clôture ne devra pas excéder 2 mètres ;
- Soit de la réutilisation d'un mur d'enceinte ancien, dont la qualité des matériaux justifie le maintien.

Toutefois, la reconstruction ou le prolongement de murs existants ne répondant pas aux critères ci-dessus, en particulier pour ce qui concerne la hauteur, pourra être autorisée à l'identique, si des raisons techniques ou esthétiques le justifient.

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

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.

Enseignes

Les pré-enseignes ne sont autorisées que sur les éléments constituant le portail d'entrée. L'enseigne de l'activité sera obligatoirement sur une ou plusieurs façades, sans jamais dépasser l'égout du toit ou l'acrotère.

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 calcule 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 UJ 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.

Le nombre de places nécessaires est calculé en application des normes ci-après :

Constructions à usage de bureaux et de services privés ou publics :

- Jusqu'à 100 m² de surface de plancher : une place de stationnement pour 20 m² de surface de plancher.

- Au-delà de 100 m² de surface de plancher : une place de stationnement pour 40 m² de surface de plancher.

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 d'équipements collectifs et publics.

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

- 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 UJ 13 - Obligations en matière d'espaces libres

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

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

Il n'est pas fixé de C.O.S.

