

CHAPITRE 1- DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE UA

La zone UA est une zone caractérisée par une mixité des fonctions urbaines : habitat, équipements publics, services, commerces, activités non nuisantes, bureaux.

Elle correspond au centre-ville de CANTELEU.

Le règlement de la zone doit permettre de conforter la vocation résidentielle tout en préservant les objectifs de diversités fonctionnelles.

La zone UA est concernée par des risques d'effondrements liés à la présence de cavités.

Le présent règlement édicte des mesures spécifiques limitant la constructibilité dans les zones touchées par les risques d'effondrements liés à la présence de cavités.

SECTION 1- NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article UA 1 - Les occupations et utilisations du sol interdites :

- 1.1** Toutes nouvelles constructions et installations publiques ou privées (pompe à chaleur, climatiseur, éoliennes, etc...) engendrant des nuisances incompatibles avec l'environnement urbain existant ou projeté.
- 1.2** Les constructions destinées à l'exploitation agricole.
- 1.3** Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes, des habitations légères de loisirs et des résidences mobiles de loisirs, saisonniers ou permanents.
- 1.4** Le stationnement de toute(s) caravane(s) ou résidence(s) mobile(s) de loisirs pendant plus de trois mois par an.
- 1.5** Les dépôts et stockages à l'air libre sauf conditions prévues à l'article UA2.
- 1.6** Les constructions à usages forestiers.
- 1.7** L'aménagement d'un parc d'attraction ou d'une aire de jeux et/ou de sports d'une superficie supérieure à 2 hectares.
- 1.8** Les aires de stationnement à l'air libre et ouvertes au public.
- 1.9** Les garages individuels en batterie (soit plus de deux garages mitoyens), et les garages collectifs.
- 1.10** Les affouillements et exhaussements du sol sauf dans les conditions prévues à l'article UA 2.9
- 1.11** Toutes constructions dans les périmètres de risques d'affaissement lié à la présence de marnières ou cavités repérées sur le document graphique sauf conditions particulières prévues à l'article UA2.
- 1.12** Le remblaiement des mares ou la suppression de tout obstacle aux ruissellements tels que haies, talus, fossés, mares, bassins.

Article UA 2 : Les utilisations du sols soumises à conditions particulières :

- 2.1** Les constructions à usage d'habitation, les équipements de services publics ou d'intérêt

collectif, les constructions à usage de commerce ou d'artisanat, les constructions à usage de bureaux, d'hôtel à condition que :

- les projets respectent l'environnement architectural et urbain dans lequel ils s'inscrivent
- les nuisances soient compatibles avec la vocation dominante d'habitat de la zone
- les besoins en voiries et en réseaux divers ne soient pas incompatibles avec le projet.

2.2 L'extension des installations classées existantes sous réserves que celle-ci permette de réduire les nuisances générées par l'activité

2.3 Les éoliennes, les pompes à chaleur et les climatiseurs sous réserve que le seuil d'émergence soit conforme au code de la santé publique.

2.4 La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit à la suite d'un sinistre.

2.5 La réhabilitation et la modification des bâtiments, les changements de destination sous réserve de respecter l'unité et l'écriture architecturale du bâtiment.

2.6 Dans les secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres et affectés par le bruit, tels que repérés au document graphique annexé au PLU : « périmètre des secteurs situés au voisinage des infrastructures de transport terrestre », les constructions à usage d'habitation doivent respecter les normes d'isolement acoustique conformément aux dispositions définies en annexe.

2.7 Les dépôts et stockages de matériaux liés à l'activité exercée sur le terrain sous réserve de limiter l'impact visuel et les nuisances environnementales.

2.8 Les parkings relais sous réserves des conditions énoncées à l'article UA13.

2.9 Les affouillements et exhaussements de sols nécessaires à la réalisation d'un projet urbain ou architectural et aux ouvrages techniques.

2.10 Dans les périmètres soumis à risque d'affaissement lié à la présence de marnières ou cavités sont autorisées :

- la réhabilitation des constructions existantes à condition de ne pas augmenter le nombre de logements,
- les extensions mesurées et les annexes à l'habitation pour lesquelles l'emprise au sol et la surface de plancher seront limitées à 20m²
- la reconstruction après sinistre si l'origine du sinistre n'est pas liée à l'effondrement du sol
- les voiries et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics
- les exhaussements et affouillements de sols nécessaires à une utilisation du sol autorisée dans la zone

SECTION 2- CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UA3 – Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public :

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée. Cette règle ne s'applique pas dans le cas des extensions des constructions existantes.

- 3.1 Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiés ou dont l'édification est demandée. A ce titre, les caractéristiques des voies d'accès doivent répondre aux caractéristiques d'accessibilité de la défense incendie, protection civile et des bennes à ordures ménagères fixées par la CREA.
- 3.2 Les voies en impasse doivent être aménagées conformément aux prescriptions techniques imposées par les services compétents.
- 3.3 Les accès sont limités au strict besoin de l'opération. Les accès ne doivent présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou privées ou pour celle des personnes utilisant les accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de leur nature et de l'intensité du trafic.
- 3.4 Dans les opérations de plus de 10 logements, les accès doivent présenter une largeur et un recul de 5 mètres de la voirie publique afin de ne pas engorger et perturber la circulation publique

Article UA 4 - Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement :

- 4.1 Eau potable : Le branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes est obligatoire pour toute construction ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau.
- 4.2 Assainissement : Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant les eaux usées. Toutefois, en l'absence d'un tel réseau, les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol ou du sous-sol. Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être branchés sur le réseau collectif dès sa réalisation. L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fossés et égouts pluviaux est interdite. Le rejet dans le réseau collectif des eaux résiduelles artisanales peut être soumis à certaines conditions et notamment à leur traitement préalable.

Le niveau de rez-de-chaussée des constructions devra être supérieur à celui de la voirie. Dans le cas contraire, les effluents seront évacués pour refoulement via une pompe installée en domaine privé à la charge du pétitionnaire.

- 4.3 Eaux pluviales : Pour toute nouvelle construction, la gestion des eaux pluviales doit faire l'objet d'un traitement à la parcelle. Sauf impossibilité technique, l'infiltration des eaux doit être privilégiée.

La gestion des eaux pluviales doit être assurée par un dispositif de stockage et restitution à l'exutoire, accompagné le cas échéant par un dispositif d'infiltration.

Le dimensionnement du dispositif doit prendre en compte la totalité de la surface du projet et être calculé pour recueillir efficacement tout événement pluviométrique de fréquence rare : la pluie locale centennale.

Le raccordement devra être autorisé par le gestionnaire de l'exutoire. A minima, le débit de fuite du raccordement est limité à 2l/s/ha aménagé et doit permettre de vidanger l'ouvrage sur une période comprise entre 24h et 48h.

En fonction des enjeux à l'aval de la parcelle, la mise en place d'une surverse dimensionnée au minimum pour la pluie locale centennale pourra être demandée.

Le gestionnaire de l'exutoire pourra demander la mise en place d'un système de dépollution des eaux pluviales avant raccordement.

4.4 Ordures ménagères : Toute construction à usage d'habitation, de commerce ou d'activité devra présenter un local de stockage des déchets dimensionné en fonction des contraintes du système de collecte de la CREA.

4.5 Autres réseaux : Les raccordements aux réseaux doivent être réalisés en souterrain. Quand le réseau public est aérien, les branchements doivent être réalisés en aéro-souterrain.

Article UA 5- La superficie minimum des terrains constructibles :

Non réglementé

Article UA 6 - L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

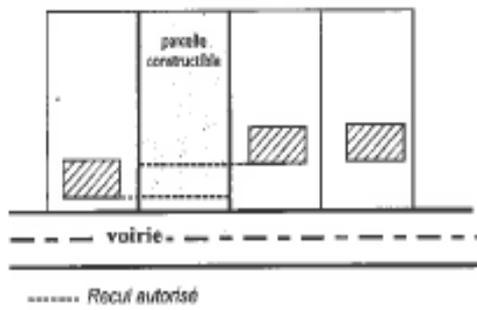
6.1 Pour toutes les constructions, sauf les constructions destinées à l'artisanat, au commerce et aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les constructions doivent s'implanter :

- soit à l'alignement des voies publiques existantes, à modifier ou à créer,
- soit en continuité des façades des constructions déjà édifiées.

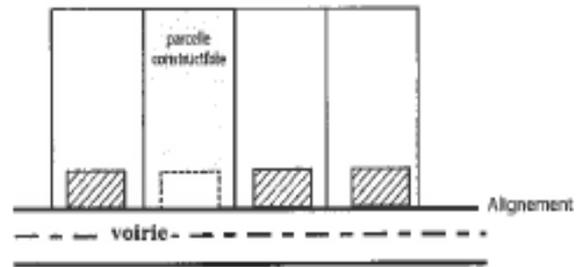
6.2 Pour les constructions destinées à l'artisanat, au commerce et aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les constructions doivent s'implanter :

- soit à l'alignement,
- soit dans une bande comprise entre 0 et 5 mètres.

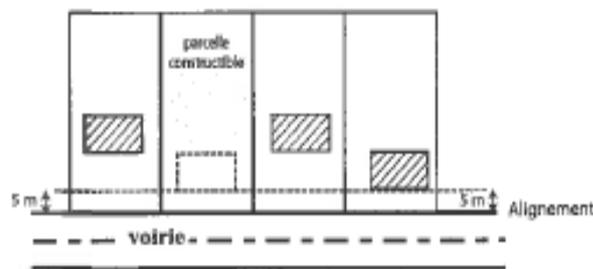
IMPLANTATION À L'ALIGNEMENT OU AVEC UN REcul IDENTIQUE A L'UNE DES DEUX CONSTRUCTIONS VOISINES EXISTANTES



Implantation avec un recul identique à l'une des deux constructions voisines

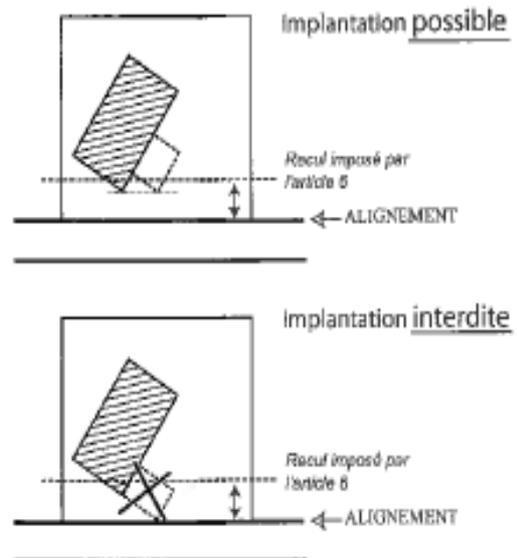
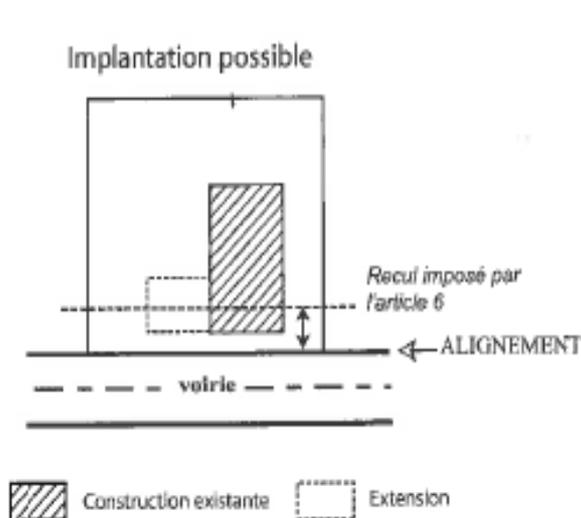


Implantation à l'alignement



Retrait minimum obligatoire par rapport à l'alignement

L'EXTENSION D'IMMEUBLE EXISTANT PEUT ÊTRE ÉDIFIÉE AVEC UN REcul QUI NE POURRA ÊTRE INFÉRIEUR AU REcul MINIMUM DU BATIMENT EXISTANT



 Construction existante
  Extension

Article UA 7 - L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

7.1 La marge de recul minimale de toute construction est de 20 mètres par rapport aux Espaces Boisés Classés (EBC). Toutefois, pour les constructions existantes et en partie comprise dans la bande d'inconstructibilité, les extensions à l'alignement de la construction existante et en surélévation sont admises.

7.2 Les constructions nouvelles peuvent être implantées :

- soit en limite séparative de propriété,
- soit en observant une marge de recul par rapport à ces limites.

En cas de marge de recul, la distance minimum comptée horizontalement entre tout point du bâtiment et la limite séparative doit être égale à la hauteur divisée par deux sans être inférieure à 3 mètres.

7.3 Toutefois, pour l'amélioration des performances énergétiques pour les constructions existantes avant la date d'approbation du PLU, si la distance entre la construction et la limite séparative est inférieure à 3 mètres, celle-ci pourra être réduite de 30 cm pour réaliser les travaux.

7.4 Lorsque les constructions sont implantées en limite de propriété, les façades seront aveugles ou avec des jours de souffrances.

7.5 Les abris de jardins peuvent s'implanter soit sur une limite séparative soit avec une marge de recul d'au moins 1 mètre par rapport aux limites séparatives.

7.6 L'implantation d'une éolienne devra se faire à une distance égale au minimum à sa hauteur par rapport aux limites séparatives.

7.7 Les vérandas d'une surface de plancher inférieure à 30m² seront implantées à une distance égale à la hauteur de la construction divisée par 2 sans être inférieure à 1m90.

Article UA 8 - L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété :

L'autorisation d'urbanisme peut être refusée ou subordonnée au respect des prescriptions spéciales si l'implantation de bâtiments en vis-à-vis sur un même terrain nuit gravement à l'habitabilité ou à l'utilisation de ces bâtiments.

Les façades ou parties de façades des constructions en vis-à-vis sur un même terrain, lorsqu'elles comportent des vues principales, doivent être édifiées de telle manière que la distance de l'une d'elle au point le plus proche d'une autre soit au moins égale à 3,80 mètres.

Article UA 9 - L'emprise au sol des constructions :

Non réglementé.

Article UA 10- La hauteur maximale des constructions :

10.1 La hauteur totale des constructions est mesurée à partir du sol existant, hors affouillement et exhaussement. La hauteur maximale des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au point le plus haut du bâtiment. La hauteur maximale est de 20 mètres. La hauteur maximale exprimée en niveaux est R+3+C ou attique. Ces deux règles sont cumulatives.

10.2 Dans le cas où le terrain présenterait un dénivelé, la hauteur maximale sera mesurée selon le schéma suivant :



10.3 Peuvent dépasser la hauteur maximale résultant des dispositions précédentes :

- des éléments techniques de faible emprise (souche de cheminée, machinerie d'ascenseur...)
- des éléments architecturaux destinés à renforcer visuellement l'angle de deux voies ou la perspective depuis une voie perpendiculaire.

10.4 Il n'est pas fixé de prescription pour les équipements publics.

Article UA 11- L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords :

11.1 L'autorisation d'urbanisme peut être refusée ou subordonnée au respect de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'aux paysages naturels ou urbains.

11.2 Toutes les constructions doivent respecter l'harmonie créée par les bâtiments existants et le site. Elles doivent, par leur implantation, leur volume ou leur teinte, contribuer à créer, maintenir ou renforcer l'aspect de la rue.

Toiture :

11.3 Pour les constructions à usage d'habitations :

Dans le cas de toitures terrasses :

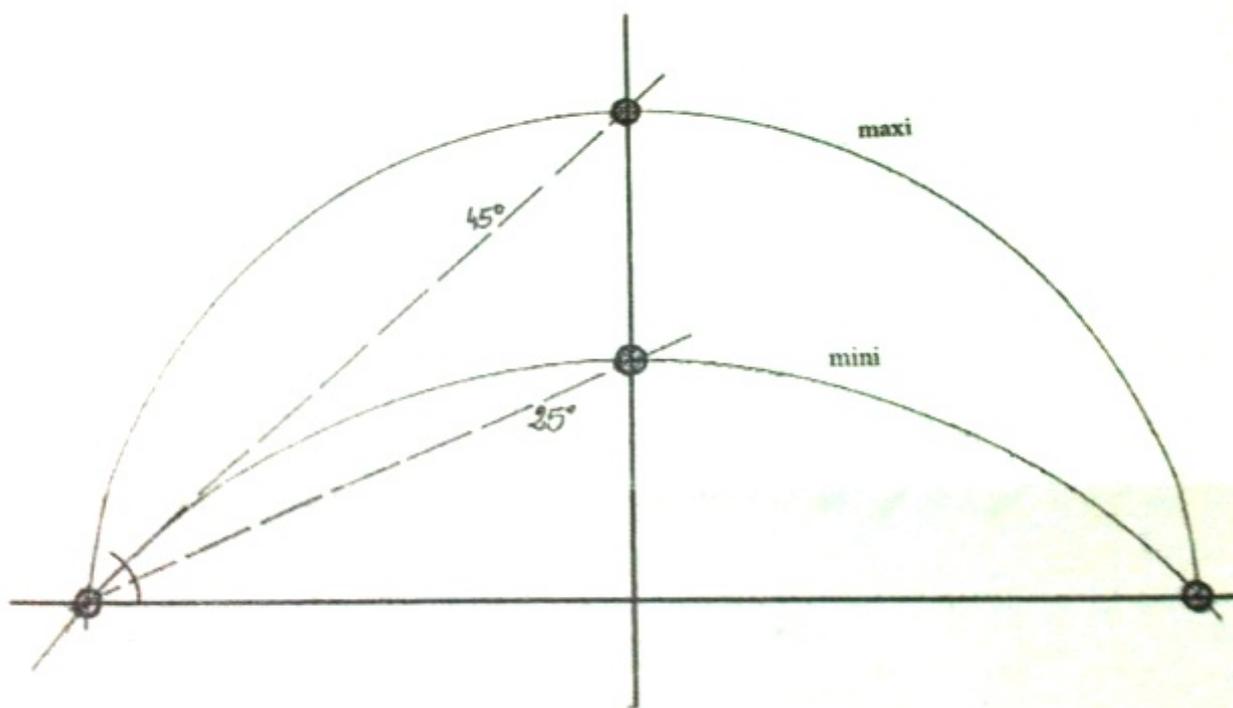
- Elles doivent être végétalisées au delà de 150m² de surface
- Les gardes-corps doivent être intégrés à la construction

Dans le cas de toitures en pentes

- Soit la pente est au moins égale à 35°
- Soit elle est inférieure à 35° et dans ce cas doit être masquée obligatoirement par un acrotère en périphérie

11.4 Pour les abris de jardins et les vérandas, des pentes de toitures inférieures à 35° peuvent être autorisées sans acrotère.

11.5 Dans le cas des toitures cintrées, le gabarit suivant doit être respecté :



11.6 Les lucarnes et les châssis de toit seront composés avec les façades

11.7 Les débords de toit sont interdits en surplomb des limites séparatives. Les débords de toiture en limite de domaine public seront de 50 cm maximum. Le point le plus bas de la toiture en limite de domaine public sera situé à 2m50 du sol.

11.8 Pour les autres constructions :

Dans le cas de toitures terrasses, elles doivent être végétalisées au-delà de 150m² et les gardes corps doivent être intégrés à la construction.

Formes et matériaux :

11.9 Les éléments de superstructure technique nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables comme les capteurs solaires, les éoliennes, etc... doivent s'inscrire dans l'architecture du bâtiment.

Aspect extérieur :

11.10 Les paraboles et antennes ne sont pas autorisées sur les façades des bâtiments donnant

sur l'emprise publique.

11.11 Les abris de jardin et les vérandas devront s'intégrer aux bâtiments existants.

11.12 L'installation d'éoliennes individuelles devra faire l'objet d'une déclaration préalable dès lors qu'elles modifient l'aspect extérieur d'un bâtiment. Les éoliennes devront être conformes au code de l'environnement et ne pas générer de nuisances pour le voisinage.

Aménagement des abords :

11.13 Lorsque les limites entre espaces publics et privés ne sont pas marquées par une construction ou une clôture, l'aménagement des abords devra être traité de façon à marquer le changement de domanialité.

11.14 Les rampes des parkings destinées à desservir les parcs de stationnement doivent être intégrées dans la construction, ou s'harmoniser avec les constructions et les espaces extérieurs.

11.15 Les rampes d'accès aux parcelles et sous-sols doivent être conçues de manière à éviter que les eaux pluviales de voiries ou de ruissellement inondent les propriétés.

Clôtures :

11.16 Les clôtures donnant sur le domaine public doivent être constituées soit :

- d'un grillage doublé de haies végétales
- d'un mur s'inscrivant dans la continuité des constructions.

Les claustras en bois préfabriqués et les systèmes de pare-vue déroulés sur les clôtures sont interdits.

11.17 Les clôtures en limites séparatives doivent être constituées :

- soit de murs pleins en pierre, briques ou recouverts de matériau de la façade des constructions avoisinantes
- soit de murs bahuts surmontés de grillage ou d'un autre dispositif à claire voie
- soit de grillages ou barreaudages
- soit de clôtures végétales doublées ou non de grillage ou de barreaudages

11.18 Pour les éléments repérés au titre de l'article L 123-1-7 du Code de l'urbanisme, la hauteur maximale des clôtures sera de 2,20 mètres.

11.19 Pour les clôtures matérialisant l'emprise d'équipements publics, il n'est pas fixé de hauteur maximale.

11.20 La hauteur maximale autorisée pour les clôtures est de 2,60 mètres pour les constructions destinées à l'artisanat, au commerce et aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectifs.

11.21 La hauteur maximale autorisée pour les clôtures est de 1m80 pour les constructions destinées à l'habitation. Des hauteurs supérieures peuvent être acceptées pour les portails.

11.22 Les clôtures végétales seront constituées d'essences locales conformément à la liste des espèces annexées au présent règlement et recommandées par le Parc Naturel Régional des Boucles de la Seine Normande. Les thuyas, photinia et lauriers sont interdits.

11.23 Dans le cas de terrains en pente, des hauteurs de clôture plus importantes pourront être tolérées.

Enseignes :

11.24 Les enseignes devront être conformes aux dispositions du code de l'environnement.

Article UA 12- Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement des véhicules :

12.1 Le stationnement des véhicules et des deux roues correspondants aux besoins des constructions et installations doit pouvoir être assuré en dehors des voies publiques.

12.2 Pour les travaux de réhabilitation, de changement d'affectation et d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, le nombre de places exigé résulte de la différence entre :

- le nombre de places existant du fait de la destination de la construction avant l'opération,
- le nombre de places qui est exigé sur la base du PLU pour la destination de la construction après l'opération.

Le nombre de places de stationnement à prévoir résultant de ce calcul sera arrondi à l'entier supérieur.

12.3 A moins de 400 mètres d'une station de transport en commun, il sera réalisé au plus une place de stationnement pour 80 mètres de surface de plancher de bureaux ou équipements publics.

12.4 En cas d'incapacité technique de pouvoir aménager le nombre de places de stationnement nécessaires, le constructeur peut être autorisé à reporter sur un terrain à moins de 200 mètres du premier les places de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places ou qu'il conclut un accord avec la puissance publique ou son concédant créant un droit de jouissance du nombre d'emplacements de stationnement à construire.

Pour les règles concernant le stationnement, se reporter aux « Règles applicables pour le stationnement ».

Article UA 13- Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

13.1 La superficie réservée aux espaces verts plantés sur la ou les parcelles ne doit pas être inférieure à 20% de la superficie totale de l'unité foncière.

13.2 Les espaces non bâtis doivent être aménagés en espaces verts, aires de détente ou parking paysager.

13.3 Les parcs de stationnement publics ou privés à l'air libre doivent faire l'objet d'un aménagement paysager et être plantés d'au moins un arbre de haute tige pour 5 places de stationnement.

13.4 Il ne pourra pas être créé d'unités continues de places de stationnement supérieures à 50 places.

13.5 Les abattages d'arbres ne sont autorisés que dans les cas suivants :

- lorsque les sujets gênent l'implantation des bâtiments,
- lorsque les sujets, arrivés à maturité, doivent être abattus.

Dans les deux cas, ces arbres doivent être remplacés, dans l'année qui suit l'abattage. Les articles L130.1 et suivants du Code de l'urbanisme sont applicables sur l'ensemble des Espaces Boisés Classés.

SECTION 3- POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article UA 14- Le coefficient d'occupation des sols :

Non réglementé.