Zone UC

RAPPEL

Rappel 1. UC : zone urbaine à vocation principale d'habitat individuel

« Elle correspond à des espaces urbains de faible densité et caractérisés par la prédominance d'un habitat individuel de type pavillonnaire. Ce type d'habitat parfois hétérogène confère à ces espaces une identité moins forte. On peut y trouver ponctuellement, quelques activités artisanales ou commerciales » Extrait du rapport de présentation

Rappel 2. Décomposition et sous-zones

« Compte tenu des différences morphologiques et typologiques mais également par rapport aux objectifs de développement des communes concernées, la zone UC se distingue plusieurs sous-zones :

- *UC1 : ce secteur fait l'objet d'une distinction en deux sous-secteurs :*
  - *UC1a : Vattetot-sous-Beaumont, Tocqueville-les-Murs et Gonfreville-Caillot*
  - *UC1b : Angerville-Bailleul, Houquetot, Mentheville, Saint-Maclou-la-Brière, Bénarville, Annouville-Vilmesnil, Grainville-Ymauville, Sausseuzemare-en-caux,*
- *UC2 : Goderville, Bréauté, Ecrainville, Saint-Sauveur- d'Émalleville,*
- *UC3 : Daubeuf-Serville, Bec-de-Mortagne, Auberville-la-renault, Bornambusc, Manneville-la-Goupil, Virville » Extrait du rapport de présentation*

Rappel 3. Caractéristiques particulières à prendre en compte

« Les projets de constructions et d'aménagement devront prendre en compte les cartes d'aléas des zones humides et des zones de cavités éditées et mises à jour régulièrement par la DREAL afin de procéder aux éventuelles études préalables de levées de doutes qui pourraient être nécessaires si les terrains sont impactés.» Extrait du rapport de présentation

Dispositions spécifiques :

Il est demandé de se reporter aux dispositions applicables à toute zone pour les règlements relatifs :

- aux changements de destination,
- aux chemins piétonniers existants protégés au titre de l'article L151-38 du code de l'urbanisme,
- aux éléments du patrimoine naturel protégé au titre des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme,
- aux espaces boisés classés (EBC),
- aux éléments du patrimoine bâtis identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme
- aux risques ;
- à la gestion des eaux pluviales.

OCCUPATION DU SOL

Concernant les changements de destination : cf. dispositions générales

Art. 1. Occupations et utilisation du sol interdites

Sont interdits dans l'ensemble de la zone UC :

- Les constructions destinées à l'industrie,
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière,
- Les habitations légères et parcs résidentiels de loisirs (HLL et PRL),
- Les carrières d'extraction de matériaux,
- Les ICPE.

Toute occupation ou utilisation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides est strictement interdit, notamment les déblais et remblais.

Art. 2. Type d'occupation ou d'utilisation du sol soumises à des conditions particulières

Sont soumis à conditions particulières :

- Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier et/ou touristique, aux bureaux, aux commerces et activités de services, à l'artisanat à condition que l'activité développée soit compatible avec la vocation résidentielle du secteur (absence de risques technologiques, absence de nuisances incompatibles avec la zone : bruits, vibrations, odeurs)
- Le stationnement de caravanes ou d'habitation légère de type mobil-home uniquement en cas de sinistre ou de travaux de rénovation d'une maison d'habitation et pour une durée maximale d'un an.
- Le stationnement de caravanes personnelles sans être habitées est autorisé à condition de ne pas créer de co-visibilité depuis le domaine public.

A condition de maintenir le libre écoulement des eaux pluviales en zone de ruissellement, les affouillements et exhaussements de sols sont autorisés sous condition d'être liés à la construction des bâtiments, aux équipements d'intérêt général, aux activités autorisées dans la zone et aux équipements d'infrastructure, à l'aménagement paysager des espaces non construits accompagnant les constructions ainsi qu'aux travaux liés à la prise en compte des risques

VOIRIES ET RESEAUX

Art. 3. Définition des accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée. Ce passage aura une largeur minimale de 4 m.

Lorsqu'une parcelle est bordée de plusieurs voies, l'accès pourra être imposé sur l'une d'elles pour des questions de sécurité.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Ils doivent :

- être adaptés aux caractéristiques des constructions et équipements,
- apporter la moindre gêne possible à la circulation publique,
- permettre l'accès aux véhicules de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères.

Les nouvelles rues en impasse seront aménagées pour permettre aux véhicules (dont les véhicules de service ou de secours) de faire aisément demi-tour.

Les accès et cheminements limitant l'imperméabilisation des sols sont à privilégier. Ainsi, les espaces de circulation des nouvelles constructions utiliseront en priorité des surfaces perméables (dalles alvéolées, pavés engazonnés, allées naturelles constituées d'un mélange terre/pierres par exemple).

Le portail devra être reculé de 5m par rapport à la limite d'emprise publique/ voirie afin de permettre le stationnement d'un véhicule en dehors de la voie publique. Dans l'éventualité où la création d'une entrée charretière est impossible (impossibilité technique), la mise en place d'un portail coulissant en limite d'emprise publique pourra être acceptée.

Art. 4. Réseaux divers

L'ensemble des constructions doivent se raccorder aux réseaux collectifs existants.

Assainissement

Le rejet des eaux usées non traitées dans le milieu naturel est interdit.

Toute construction ou installation engendrant des eaux usées domestiques doit être raccordée au réseau public d'assainissement par un branchement particulier, en respectant les dispositions énoncées dans le règlement d'assainissement en vigueur.

A titre indicatif, tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public de collecte est soumis à l'autorisation des services gestionnaires.

En l'absence de réseau ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, l'assainissement autonome des constructions devra être en conformité avec la réglementation existante. Les installations devront être prévues pour être facilement raccordables au réseau public s'il est réalisé.

Eaux pluviales

Le SGEP de Goderville est joint en annexe du PLUi.

Les opérations d'aménagement susceptibles d'aggraver significativement les risques d'inondation en aval ou en amont de l'unité de projet – par imperméabilisation excessive, par insuffisance des ouvrages de régulation des eaux ou par mise en œuvre d'obstacles à l'écoulement naturel - sont interdits.

Les eaux pluviales doivent être régulées, collectées et traitées dans le respect de la réglementation en vigueur.

Dans une logique de développement durable, les eaux pluviales relatives à tout projet seront prioritairement gérées, par des dispositifs de traitement et d'infiltration sur l'emprise foncière du projet.

En cas d'impossibilité technique l'écoulement vers le réseau collecteur (canalisation ou fossé) pourra être acceptée sous-réserve de ne pas aggraver les vitesses et les volumes d'écoulement à l'aval.

Des dispositifs de récupération d'eaux de pluie sont autorisés.

Eau potable

Le branchement sur l'eau potable est obligatoire pour toute nouvelle construction ou installation nécessitant une alimentation en eau. Leur mise en œuvre devra être autorisée préalablement par les services compétents. Si la capacité du réseau est insuffisante pour répondre aux besoins de la construction, l'édification de cette construction sera subordonnée au renforcement du réseau.

Défense incendie

Les opérations d'ensemble devront disposer d'une défense incendie suffisante. En l'absence, un dispositif adapté devra être intégré au projet.

Autres réseaux

Sauf impossibilité technique, les réseaux (électricité, téléphone, télévision, multimédia, etc.) et leur raccordement seront enterrés.

Constructions nouvelles

Les constructions nouvelles, à l'exception des constructions annexes, doivent être raccordées aux réseaux de câbles et/ou de fibre optique, lorsqu'ils existent. Dans tous les cas, l'installation doit être conçue de sorte à rendre possible le raccordement au moment de la réalisation de ces réseaux. Les opérations d'aménagements doivent prévoir la réalisation de fourreaux en attente sous les voies.

IMPLANTATIONS

L'extension de constructions, ne respectant pas les règles d'implantations définies au présent règlement, est autorisée sous réserve de ne pas réduire la distance de l'ensemble par rapport aux limites d'emprises publiques ou séparatives, et si la sécurité le permet.

Des dispositions différentes pourront être autorisées ou imposées pour des raisons d'harmonie, notamment pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes ou projetées dans le parcellaire voisin, et pour permettre l'amélioration des constructions existantes, notamment dans les cas suivants :

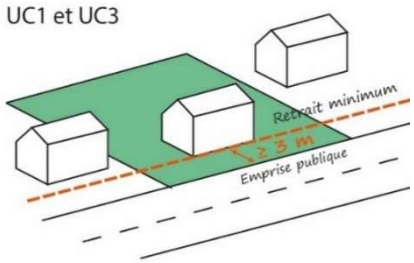
- une démolition / reconstruction à l'identique,
- la création d'annexes à condition de ne pas prendre place entre les emprises publiques et la construction principale,
- pour permettre les travaux ou la réalisation d'équipements d'infrastructure ou d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général.

Art. 5. Caractéristiques des terrains

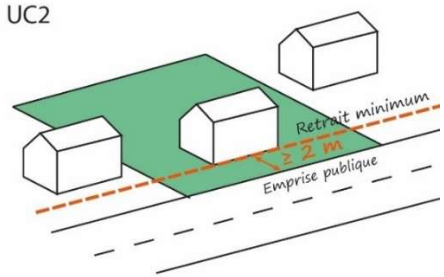
Sans prescriptions spéciales

Art. 6. Implantation par rapport aux emprises publiques

Dans les zones UC1 et UC3, les constructions devront être implantées avec un retrait minimum de 3 mètres par rapport aux emprises publiques.



Dans la zone UC2, les constructions devront être implantées avec un retrait minimum de 2 mètres par rapport aux emprises publiques.



Art. 7. Implantation par rapport aux limites séparatives

En zone UC1a, les constructions devront être implantées :

- Soit en limite séparative,
- Soit avec un retrait minimum de 2 m. par rapport aux limites séparatives

En zone UC1b, les constructions devront être implantées :

- Soit avec une distance égale ou supérieure à la moitié de leur hauteur (H/2) par rapport aux limites séparatives sans pouvoir être inférieure à 3 m.,
- Soit en limite séparative uniquement en cas d'accolement par le garage.

En zone UC2, les constructions devront être implantées avec une distance égale ou supérieure à la moitié de leur hauteur (H/2) par rapport aux limites séparatives sans pouvoir être inférieure à 2 m.

En zone UC3, les constructions devront être implantées :

- Soit en limite séparative,
- Soit avec une distance égale ou supérieure à la moitié de leur hauteur (H/2) par rapport aux limites séparatives sans pouvoir être inférieure à 3 m.

Dispositions particulières

Si la limite séparative correspond à la limite de la zone A ou N, les constructions devront être implantées avec :

- un retrait de 2 mètres minimum des limites séparatives en zone UC2,
- un retrait de 3 mètres minimum des limites séparatives en zone UC1 et UC3.

Art. 8. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sans prescriptions spéciales

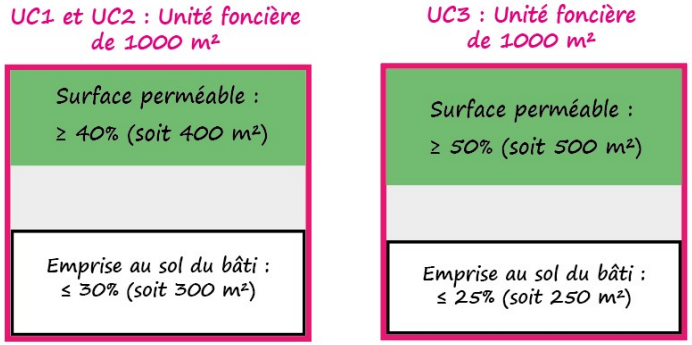
VOLUME DU BATIMENT ET DENSITES

Art. 9. Emprise au sol et coefficient de perméabilité

Le SGEP de Goderville est joint en annexe du PLUi.

Sur les terrains constructibles, il est prescrit une emprise au sol maximale et **un coefficient de perméabilité. Les dispositions applicables sont déclinées selon les secteurs et précisées dans le tableau suivant :**

Zones	Dispositions applicables	
	Emprise au sol maximale des constructions	Coefficient de perméabilité minimale
UC1 et UC2	30%	40%
UC3	25%	50%



Le coefficient de perméabilité correspond aux surfaces devant rester perméables aux eaux pluviales par un traitement de sol favorisant les infiltrations naturelles. Ces surfaces peuvent être des surfaces de pleine terre (surface en herbe, jardins, pelouses, …) et/ou plantées ou être dédiées à des espaces de stationnement ou de circulation aménagés

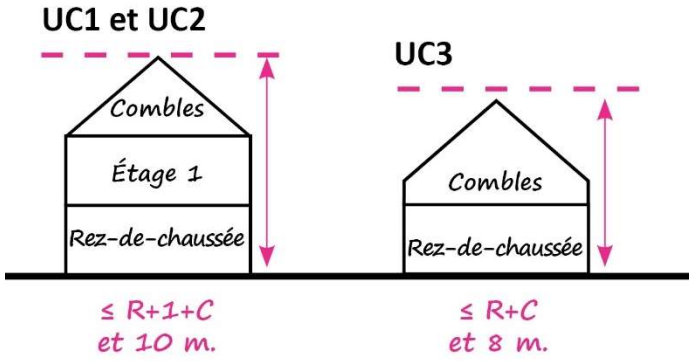
avec des matériaux perméables (dalles alvéolées, pavés engazonnés, allées naturelles constituées d'un mélange terre / pierres par exemple).

Les ouvrages d'infiltration et de stockage des eaux pluviales peuvent être comptabilisés comme « surfaces perméables » dans le calcul du coefficient de perméabilité.

Art. 10. Hauteur des constructions

En zone UC1 et UC2, la hauteur des constructions est limitée à RDC + 1 étage + combles sans pouvoir dépasser 10 m au faîtage et à l'acrotère.

En zone UC3, la hauteur des constructions est limitée à RDC + combles sans pouvoir dépasser 8 m au faîtage et à l'acrotère.



Les extensions auront une hauteur au plus égale aux constructions existantes.

Dispositions particulières

Cette règle ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Leur hauteur :

- ne devra pas porter atteinte aux constructions voisines et/ou à la qualité des lieux ;
- devra répondre aux besoins techniques et de fonctionnement de la structure.

ASPECTS DES CONSTRUCTIONS

Art. 11. Aspect des constructions

Dispositions générales

Le permis de construire ou l'autorisation préalable de travaux peut être refusé pour des constructions ne présentant pas d'unité d'aspect, ni de réel équilibre dans le jeu des volumes, l'emploi des matériaux, le rythme et les proportions des percements, la modénature et la coloration du ou des matériaux des façades.

Dans un ensemble de constructions présentant une unité de volume, de matériaux, de couleur ou de style, le permis de construire ou l'autorisation préalable de travaux peut être refusé si les travaux projetés sont de nature à rompre l'harmonie de l'ensemble, principalement si la composition des façades ne tient pas compte des modules du bâti existant.

Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdit.

Les extensions et les annexes doivent respecter l'équilibre de la volumétrie d'ensemble (proportions, hauteur, couleur des matériaux). Toutefois, aucune prescription pour les vérandas et les abris piscine n'est édictée.

Les constructions doivent être adaptées par leur type et leur conception à la topographie du terrain naturel, et non le terrain naturel à la construction.

Les constructions contemporaines ou employant des techniques ou des matériaux nouveaux (bâtiments bioclimatiques, Haute-qualité-Environnementale, Très haute Performance Energétique, énergie positive, etc.) sont autorisées sous réserve d'une insertion de qualité dans l'environnement paysager et bâti du quartier.

Aucune prescription pour les vérandas et les abris piscine n'est édictée.

Toitures

Les toitures des volumes principaux devront tenir compte du cadre bâti et s'harmoniser avec les caractéristiques des constructions voisines. Toutefois, aucune prescription pour les vérandas et les abris piscine n'est édictée.
Toute construction, agrandissement, restauration, annexe, doit être conçue en fonction du caractère du site de façon à s'harmoniser avec son environnement architectural et paysager.

Les toitures terrasses, les toitures mono-pentes et végétalisées sont uniquement autorisées :
- dans le cas d'architecture contemporaine de qualité, à condition que la construction présente un ou plusieurs décrochés de façade ou/et de toiture.

- les extensions et les annexes dans la mesure où le projet s'harmonise avec le bâti existant et son environnement architectural et paysager.

- pour les constructions à vocation d'équipements publics et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Dans la zone UC3, les prescriptions suivantes sont également à prendre en compte, le corps principal des toitures doit comporter au moins deux pentes. Les toits plats, les toits terrasses ou monopentes et les éléments de toitures arrondis sont autorisés à condition de ne constituer qu'un module secondaire de la toiture et de constituer un élément ponctuel participant à un parti pris architectural de qualité et s'intégrant au site.

Les matériaux de couvertures devront se rapprocher :

- des tons ardoises ou tuiles,
- de l'aspect des matériaux traditionnels utilisés dans la région et en cohérence avec l'environnement proche (constructions environnantes, caractères des lieux).

Les teintes vives, criardes et brillantes sont interdites.

Sont autorisées les tuiles plates, les ardoises, le zinc et le chaume ou les matériaux ayant le même aspect. Les toitures végétalisées sont également autorisées pour les constructions contemporaines.

Peuvent également être autorisés le bac acier ou les matériaux d'aspect similaires :

- de manière ponctuelle sur les constructions d'habitation dans le cadre d'une démarche architecturale de qualité,
- sur les annexes et les extensions.

Les matériaux d'aspects médiocre (tôle ondulée, shingle, …) sont interdits.

Façades
Les imitations de matériaux et l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts, sont interdits.
Les façades seront :

- soit avec des matériaux locaux traditionnels : pierres jointes à la chaux, bois, briques, silex, grès, pierres blanches, pisé, torchis, essentage d'aspect ardoises (possibilité d'utilisation du composite), colombages,

- Soit en bardage (bois ou composite),
- Soit recouverte d'un crépi ou d'un enduit.

Les façades végétalisées sont autorisées.

Les teintes dominantes des matériaux de façade dont les enduits et crépis seront choisies parmi les couleurs traditionnelles normandes et neutres proches des teintes figurant sur la palette ci-dessous.

Les couleurs vives, criardes et brillantes sont interdites.

Clôtures

Les clôtures composées de grillages et en matériaux traditionnels (briques, silex, pierre calcaire…) sont à privilégier. Les clôtures maçonnées doivent être traitées en harmonie avec les façades des constructions. L'emploi en parements apparent de matériaux d'aspect médiocre (agglos nus, brique plâtrière, etc. ...) est prohibé.

Par rapport à l'emprise publique

La hauteur maximale des clôtures, quelle que soit sa nature, est limitée à 1,6 m.

Elles doivent être constituées d'ensemble homogène composé :

- Soit de murs pleins enduits ou réalisés en matériaux traditionnels locaux (pierres calcaires, silex, briques, etc...),
- Soit de murets d'une hauteur maximale de 0,80 m associés à un élément à claire-voie,
- Soit de dispositifs à claire-voie,
- Soit de haies vives composées d'essences locales dont la liste figure en annexe et éventuellement accompagnées d'un grillage.

En limites séparatives, tous les types de clôture sont autorisés. Leur hauteur est limitée à 2m. En limite en zone A et N, les clôtures maçonnées (murs pleins, murets, plaques préfabriquées en béton, etc...) sont interdites et devront être perméables pour permettre le passage de la petite faune.

Les clôtures en limites séparatives devront être implantées sur bornes.

STATIONNEMENT

Art. 12. Le stationnement

Les espaces de stationnement limitant l'imperméabilisation des sols sont à privilégier. Ainsi, l'aménagement de ces espaces devra privilégier l'utilisation de surfaces perméables (dalles alvéolées, pavés engazonnés, allées naturelles constituées d'un mélange terre/pierres par exemple).

Sauf impossibilité technique, le stationnement des véhicules (motorisés et non motorisés) correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, à l'intérieur de la propriété.

Pour les constructions à destination d'**habitation**, il est imposé, sauf impossibilité technique, deux places de stationnement de véhicule automobile par logement.

« Conformément aux articles L.151-35 du code de l'urbanisme, il n'est exigé qu'une seule place de stationnement automobile par logement lors de la construction des logements, établissements ou résidences mentionnées à l'article L151-34 du code de l'urbanisme et concernant notamment :

- *de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat,*
- *des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées,*
- *des résidences universitaires mentionnées. » Extrait du rapport de présentation*

Obligation de stationnement des vélos

Pour les immeubles d'habitation et de bureaux, un espace dédié au stationnement des vélos est obligatoire pour les constructions d'une surface de plancher supérieure à 250 m². Cet espace devra être situé en rez-de-chaussée et facilement accessible depuis les différentes constructions de l'opération en cas de mutualisation du stationnement à l'échelle de l'opération.

ESPACE LIBRE ET PLANTATIONS

Art. 13. Espace libre et plantations

Pour toute opération faisant l'objet d'une procédure d'aménagement d'ensemble, il est exigé une proportion minimale d'espaces verts communs au moins égale à 10% de la superficie totale de l'opération.

Pour les plantations situées en limite de l'espace public, des végétaux d'essences locales dont la liste figure en annexe du règlement devront être obligatoirement utilisés.

Les essences invasives ou allergènes sont interdites.