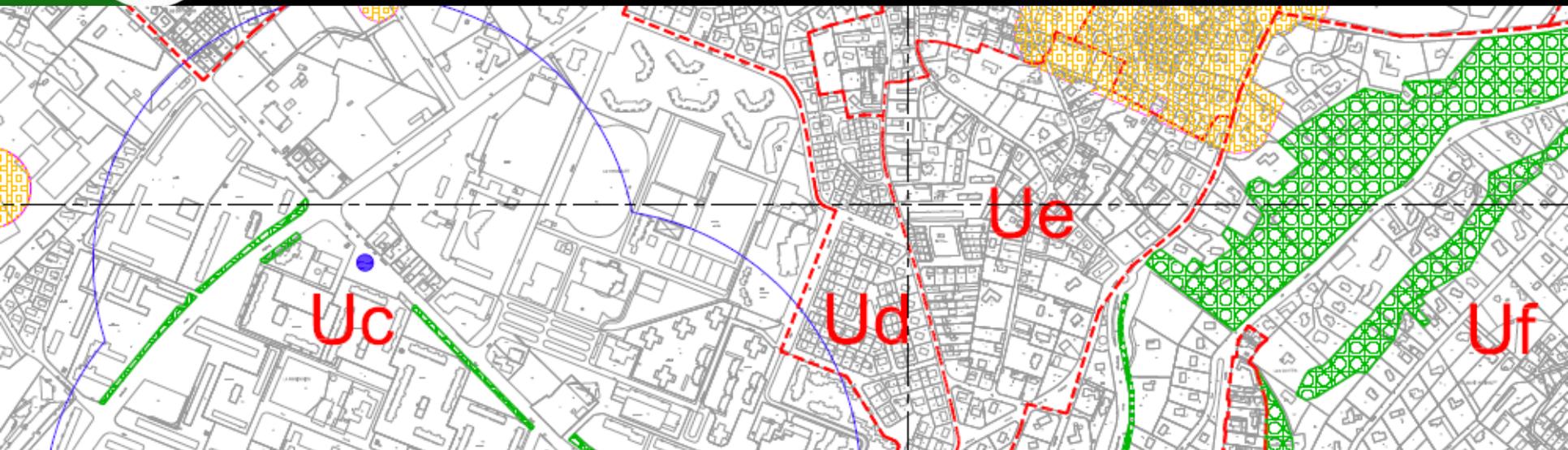


Modification n°4 du PLU de Mont-Saint-Aignan

Analyse de la morphologie urbaine et des règles d'urbanisme en vigueur



GeoDev
LE HAVRE

Téléphone : 02 35 24 76 12
www.geodev-conseil.com

DERNIERE MISE A JOUR : août 2014

Cette analyse constitue un outil d'aide à la décision pour la modification des règles d'urbanisme du PLU de la ville de Mont-Saint-Aignan



Notre-Dame-de-Bondeville

Commune de MONT-SAINT-AIGNAN

Zonage du PLU

Secteur Ua

-  Limite communale de Mont-Saint-Aignan
-  Commune limitrophe
-  Secteur Ua

Déville lès Rouen

Bois-Guillaume

Rouen



Sources : IGN, www.ign.fr
 Les données ou cartes IGN contenues dans ce document sont issues des dernières éditions IGN dont les millésimes peuvent être différents
 Données "morphologie bâti" - GeoDev
 Juillet 2014

Réalisation & Conception GeoDev - Juillet 2014
 © IGN-PARIS Novembre 2012, ©IGN-BD Ortho®
 ©IGN-BD Topo®



Description générale du secteur

Ua est un « secteur de densité moyenne constitué d'un tissu relativement ancien à vocation principale d'habitat résidentiel, de services, de constructions d'intérêt collectif et de commerces de proximité ». Il s'agit :

- du secteur de Mont-Saint-Aignan Village,
- du secteur de Saint-André,
- du secteur du Mont aux Malades
- du secteur des Coteaux.

Analyse du tissu urbain

- Secteur de parcelles de densité relativement dense (- de 1200m²) à très dense (< 400m²)
- Secteur de bâti ancien, de type « village » aux qualités architecturales et urbaines héritées de l'histoire de la ville
- Secteur de mixité fonctionnelle (habitat, commerces, activités, services)

Enjeux de développement urbain

Objectif de la Municipalité :

- Prendre en compte et respecter les qualités architecturales et urbaines du village
- Permettre l'évolution de ces secteurs, sous certaines conditions

Enjeux identifiés sur le site :

- Un potentiel de densification présent sur le secteur à autoriser mais à encadrer
- 1 patrimoine naturel existant (arbres isolés)

Illustrations



Commune de MONT-SAINT-AIGNAN

Morphologie urbaine

Analyse du parcellaire

Secteur Ua

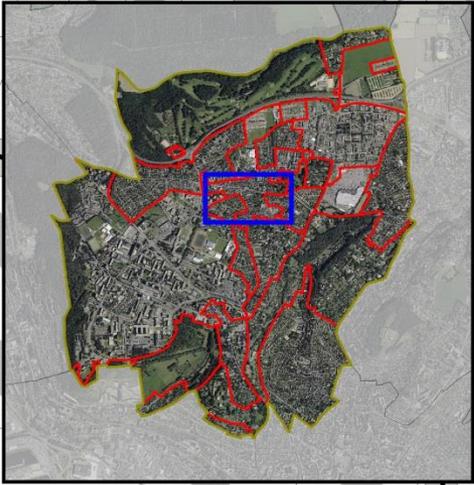
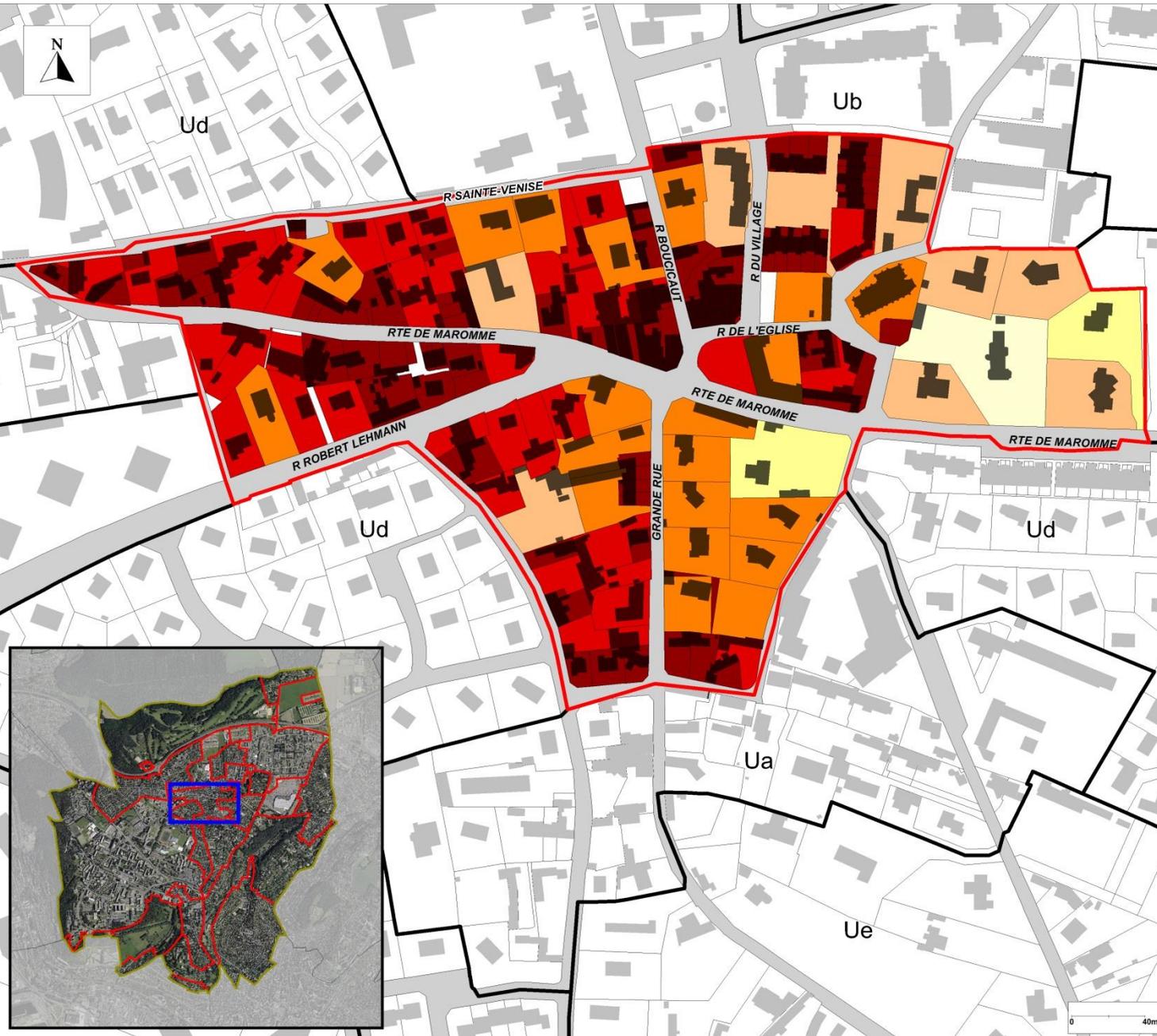
-  Limite communale de Mont-Saint-Aignan
-  Commune limitrophe
-  Limite de secteur du PLU en vigueur
-  Echantillon du secteur Ua analysé

Taille des parcelles :

-  Superficie inférieure à 400 m²
-  Superficie comprise entre 400 et 800 m²
-  Superficie comprise entre 800 et 1200 m²
-  Superficie comprise entre 1200 et 2000 m²
-  Superficie comprise entre 2000 et 3000 m²
-  Superficie supérieure à 3000 m²

Sources : IGN, www.ign.fr
Les données ou cartes IGN contenues dans ce document sont issues des dernières éditions IGN dont les millésimes peuvent être différents
Données "morphologie bâti" - GeoDev
Juillet 2014

Réalisation
& Conception GeoDev -
Juillet 2014
© IGN-PARIS Novembre
2012, ©IGN-BD Ortho®
©IGN-BD Topo®



0 40m

Commune de MONT-SAINT-AIGNAN

Morphologie urbaine

Analyse du parcellaire

Secteur Ua

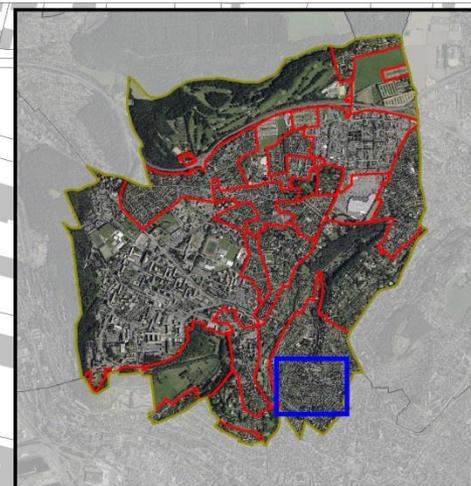
-  Limite communale de Mont-Saint-Aignan
-  Commune limitrophe
-  Limite de secteur du PLU en vigueur
-  Echantillon du secteur Ua analysé (n°1)

Taille des parcelles :

-  Superficie inférieure à 400 m²
-  Superficie comprise entre 400 et 800 m²
-  Superficie comprise entre 800 et 1200 m²
-  Superficie comprise entre 1200 et 2000 m²
-  Superficie comprise entre 2000 et 3000 m²
-  Superficie supérieure à 3000 m²

Sources : IGN, www.ign.fr
Les données ou cartes IGN contenues dans ce document sont issues des dernières éditions IGN dont les millésimes peuvent être différents
Données "morphologie bâti" - GeoDev
Juillet 2014

Réalisation
& Conception GeoDev -
Juillet 2014
© IGN-PARIS Novembre
2012, ©IGN-BD Ortho®
©IGN-BD Topo®



0 30m

62
48

82

Articles du règlement du PLU	Analyse des incidences sur le droit à construire
Article 6	<p>Lorsqu'il existe un alignement de fait, il doit être respecté (succession de plus de 4 constructions)</p> <ul style="list-style-type: none"> - Recul minimum de 5m par rapport à l'emprise publique, - Les garages sont autorisés en limite d'emprise, - Les extensions de bâtiments existants peuvent se faire à l'alignement ou observer un recul.
Observation terrain	<p>Deux types d'implantation fréquentes : à l'alignement de fait et avec un recul de 5m Des annexes et garages sont implantés à moins de 5m</p>
Proposition d'évolution	<p>Le recul imposé est déjà relativement important en milieu urbain. Il n'est pas nécessaire de prévoir de l'augmenter davantage, ce qui ne serait plus cohérent avec le caractère urbain de la ville.</p>



Articles du règlement du PLU	Analyse des incidences sur le droit à construire
Article 7	<p>Toute construction doit observer un recul égal à la moitié de la hauteur du bâtiment, soit $L=H/2$, avec un minimum de 3m</p> <p>La construction est autorisée en limites séparatives. La hauteur de celle-ci ne doit alors pas excéder 4m au droit de la limite séparative</p>
Observation terrain	La construction en limite séparative et en mitoyenneté est relativement fréquente
Proposition d'évolution	<p>Le recul imposé est déjà relativement important en milieu urbain. Il n'est pas nécessaire de prévoir de l'augmenter davantage, ce qui ne serait plus cohérent avec le caractère urbain de la ville et du secteur.</p> <p>La règle, qui autorise la construction en limite séparative à condition que sa hauteur ne puisse excéder 4m au droit de la limite séparative, est restrictive, provoque parfois des écarts de volumes peu esthétiques. Celle-ci sera modifiée.</p>



Illustrations

Articles du règlement du PLU	Analyse des incidences sur le droit à construire
Article 9	Le coefficient d'emprise au sol est de 0,50.
Observation terrain plus observation des cartes	La plupart des constructions ont des emprises au sol < 40%. Sur les secteurs très denses de Saint-André et des Coteaux, l'emprise au sol peut parfois, ponctuellement, atteindre 100%.
Proposition d'évolution	L'emprise au sol est déjà relativement faible pour un secteur en milieu urbain. Il ne serait pas très cohérent de la limiter davantage, au détriment potentiellement d'un droit à construire pour des extensions ou annexes.



Illustrations

Commune de MONT-SAINT-AIGNAN

Morphologie urbaine

Emprise au sol

Secteur Ua

- Limite communale de Mont-Saint-Aignan
- Commune limitrophe
- Limite de secteur du PLU en vigueur
- Echantillon du secteur Ua analysé

Taux d'emprise au sol

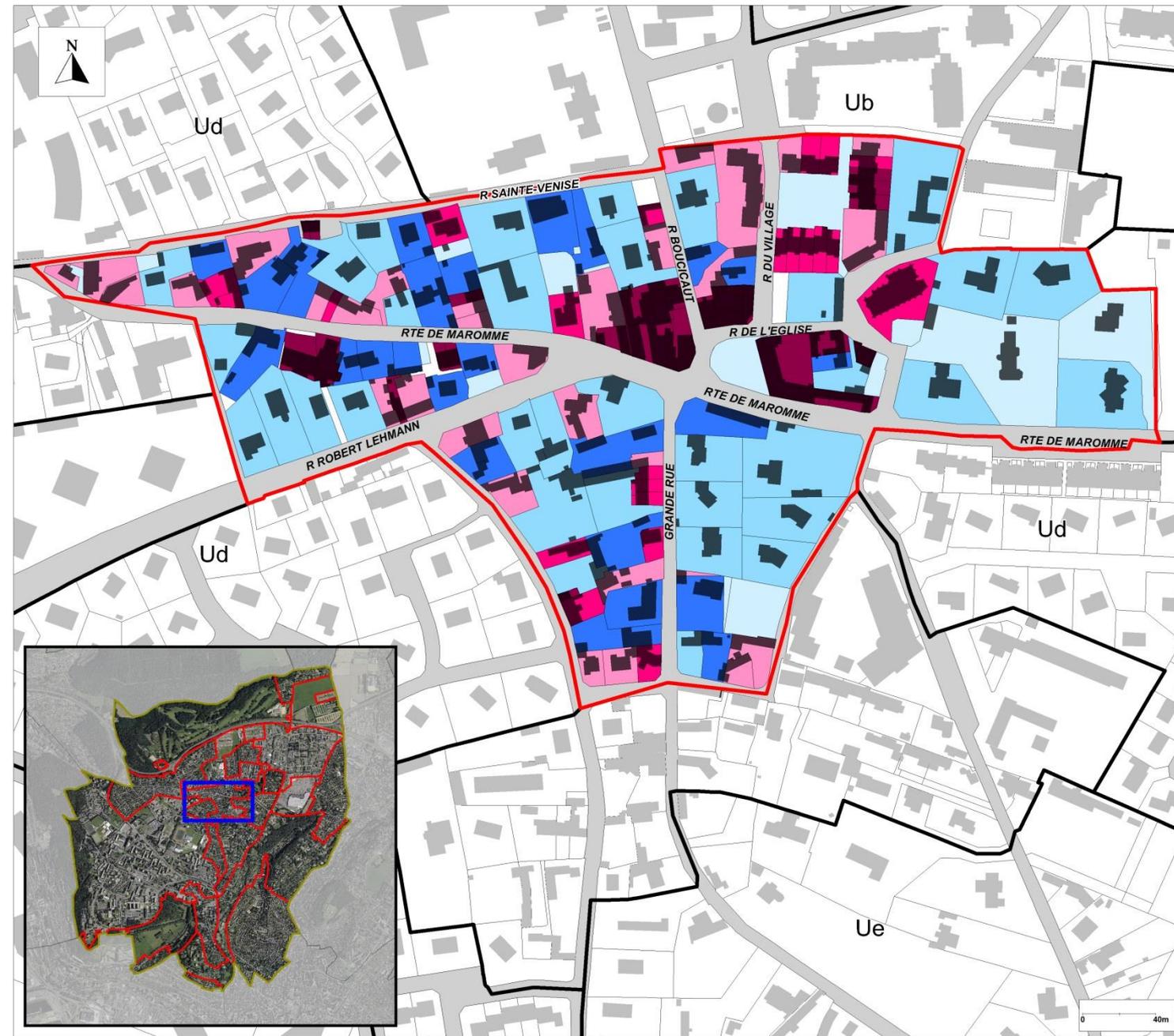
- Taux d'emprise au sol inférieur à 10 %
- Taux d'emprise au sol compris entre 10 et 20 %
- Taux d'emprise au sol compris entre 20 et 30 %
- Taux d'emprise au sol compris entre 30 et 40 %
- Taux d'emprise au sol compris entre 40 et 50 %
- Taux d'emprise au sol supérieure à 50 %

Sources : IGN, www.ign.fr
Les données ou cartes IGN contenues dans ce document sont issues des dernières éditions IGN dont les millésimes peuvent être différents
Données "morphologie bâti" - GeoDev
Juillet 2014

Réalisation
& Conception GeoDev -
Juillet 2014
© IGN-PARIS Novembre
2012, ©IGN-BD Ortho®
©IGN-BD Topo®



10



Articles du règlement du PLU	Analyse des incidences sur le droit à construire
Article 10	La hauteur maximale de toute nouvelle construction ne doit pas excéder 10,5m hors tout
Observation terrain	Hauteur observée moyenne de R+1+C et R+2 en petit collectif
Proposition d'évolution	La hauteur sera aussi exprimée en niveau pour faciliter l'instruction et l'interprétation. Elle sera calculée à partir du terrain naturel (avant travaux) à partir du premier niveau de la construction. En Ua la hauteur est préservée à 10,5m maximum hors tout <u>et R+2</u> maximum.



Illustrations

Articles du règlement du PLU	Analyse des incidences sur le droit à construire
Article 12	2 places par logement
Observation terrain	Des difficultés dans les secteurs les plus denses (présence de garages en bande sur certains terrains). La règle est exigeante mais permet de combler le manque de capacité de stationnement sur le secteur Ua.
Proposition d'évolution	<p>Afin de préserver les normes de stationnement exigées à l'article 12 et donc les capacités de stationnement du secteur Ua, il est proposé d'introduire deux nouveaux articles :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Par ailleurs, en cas de division de logements, division parcellaire ou changement de destination les normes de stationnement devront être respectées. - La transformation de garage en logement sera interdite si celui-ci est un moyen de respecter les normes de stationnement exigées.



Illustrations

Articles du règlement du PLU	Analyse des incidences sur le droit à construire
Article 13	Pour toute nouvelle construction, la surface aménagée en espaces libres paysagés ne doit pas être inférieure à 25% de la surface de la propriété.
Observation terrain	En majorité les taux d'espaces non bâtis sont > 50%. Néanmoins certaines parcelles denses et petites sont pratiquement bâties à 100%.
Proposition d'évolution	Pour préserver le caractère verdoyant du secteur, il est proposé de rehausser le taux d'espaces libres pour les nouvelles constructions principales à 40%. Il est également proposé de préciser que : « les espaces libres paysagés exigés ne peuvent comprendre le stationnement et la voirie, même constitués en evergreen ou autre matériaux filtrant.



Illustrations

Commune de MONT-SAINT-AIGNAN

Morphologie urbaine

Espace libre

Secteur Ua

-  Limite communale de Mont-Saint-Aignan
-  Commune limitrophe
-  Limite de secteur du PLU en vigueur
-  Echantillon du secteur Ua analysé

Espace libre

-  Taux d'espace libre supérieur à 95 %
-  Taux d'espace libre compris entre 80 et 95 %
-  Taux d'espace libre compris entre 70 et 80 %
-  Taux d'espace libre compris entre 60 et 70 %
-  Taux d'espace libre compris entre 50 et 60 %
-  Taux d'espace libre inférieur à 50 %

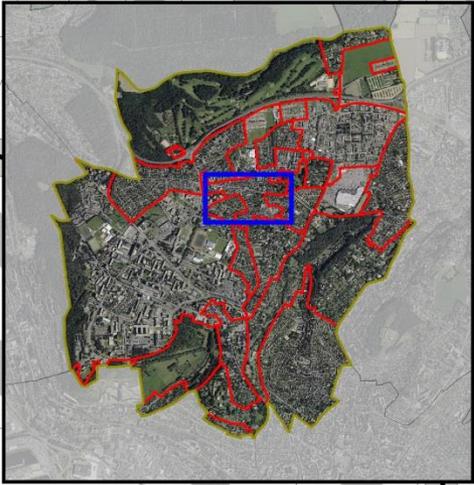
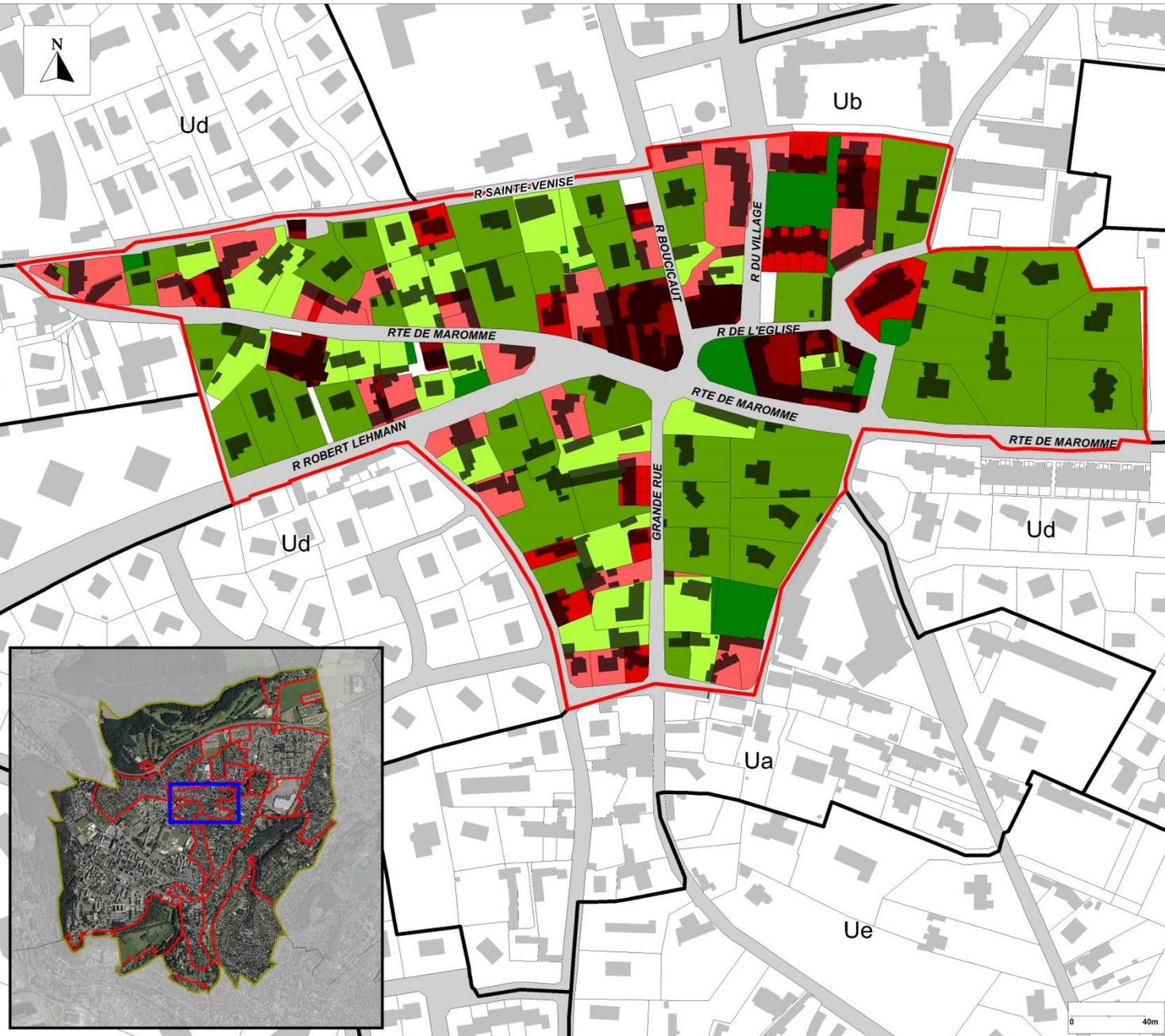
Sources : IGN, www.ign.fr
 Les données ou cartes IGN contenues dans ce document sont issues des dernières éditions IGN dont les millésimes peuvent être différents
 Données "morphologie bâti" - GeoDev
 Juillet 2014

Réalisation & Conception GeoDev - Juillet 2014
 © IGN-PARIS Novembre 2012, ©IGN-BD Ortho®
 ©IGN-BD Topo®



Conseil & Expertise

14



0 40m

Commune de MONT-SAINT-AIGNAN

Morphologie urbaine

Espace libre

Secteur Ua

-  Limite communale de Mont-Saint-Aignan
-  Commune limitrophe
-  Limite de secteur du PLU en vigueur
-  Echantillon du secteur Ua analysé (n°1)

Espace libre

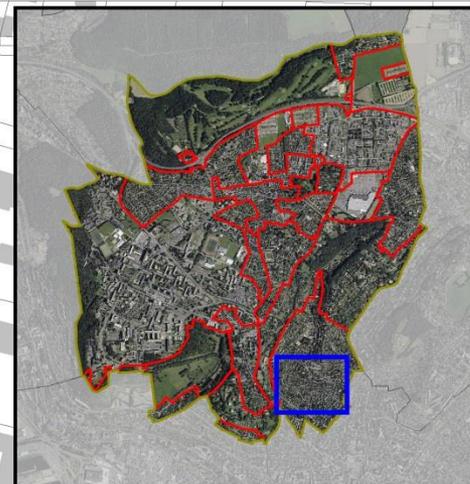
-  Taux d'espace libre supérieur à 95 %
-  Taux d'espace libre compris entre 80 et 95 %
-  Taux d'espace libre compris entre 70 et 80 %
-  Taux d'espace libre compris entre 60 et 70 %
-  Taux d'espace libre compris entre 50 et 60 %
-  Taux d'espace libre inférieur à 50 %

Sources : IGN, www.ign.fr
Les données ou cartes IGN contenues dans ce document sont issues des dernières éditions IGN dont les millésimes peuvent être différents
Données "morphologie bâti" - GeoDev
Juillet 2014

Réalisation & Conception GeoDev - Juillet 2014
© IGN-PARIS Novembre 2012, ©IGN-BD Ortho®
©IGN-BD Topo®



15



Ua

Ua

Ua

R GEORGES CLEMENCEAU

R VORZAIS

R AUGUSTE BORGNET

R EDUARD PORTIER

R GEORGES CLEMENCEAU

R VICTOR MORIN

R DIENERMANN

0 30m

Commune de MONT-SAINT-AIGNAN

Morphologie urbaine

Espace libre

Secteur Ua

- Limite communale de Mont-Saint-Aignan
- Commune limitrophe
- Limite de secteur du PLU en vigueur
- Echantillon du secteur Ua analysé (n°2)

Espace libre

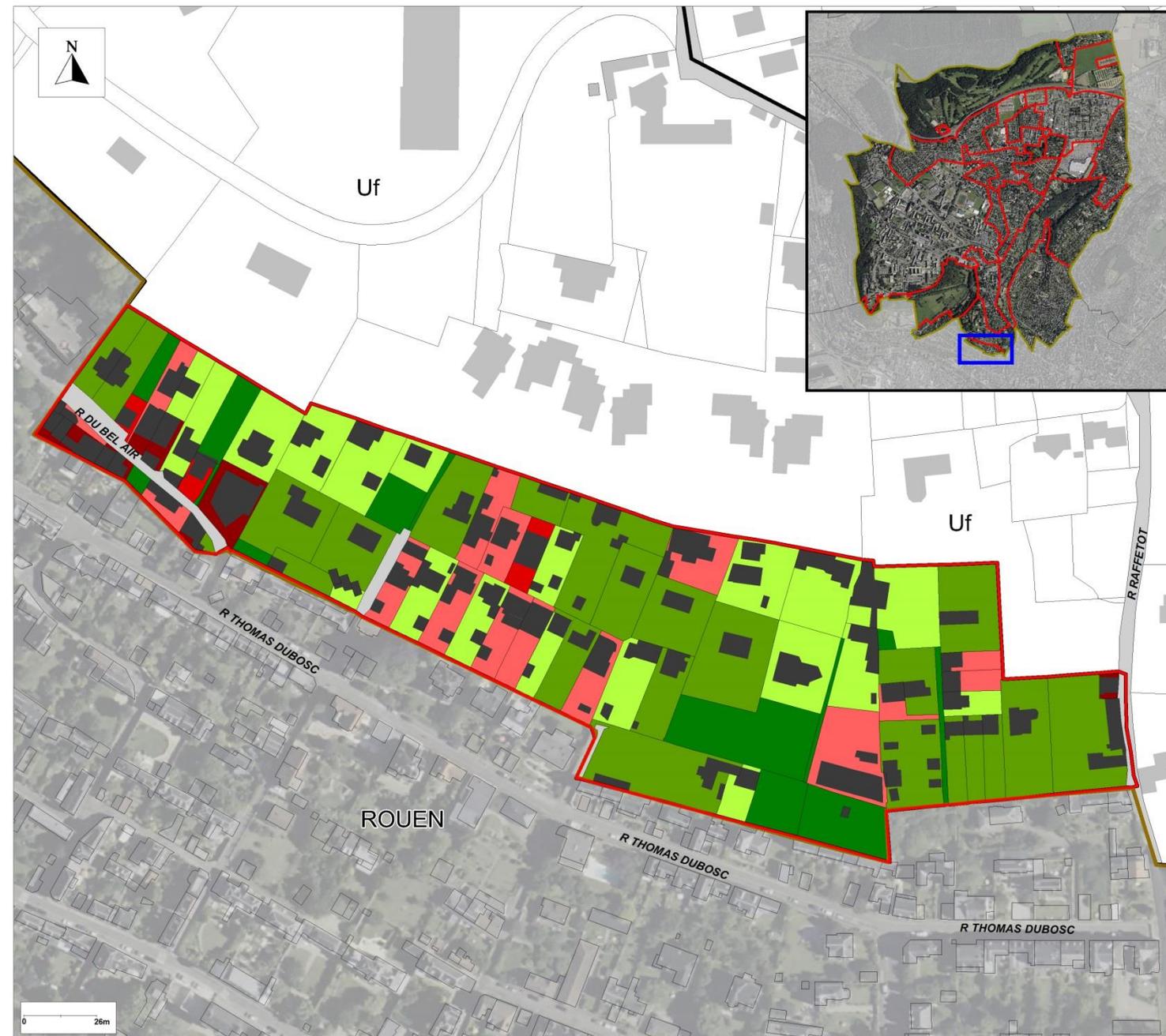
- Taux d'espace libre supérieur à 95 %
- Taux d'espace libre compris entre 80 et 95 %
- Taux d'espace libre compris entre 70 et 80 %
- Taux d'espace libre compris entre 60 et 70 %
- Taux d'espace libre compris entre 50 et 60 %
- Taux d'espace libre inférieur à 50 %

Sources : IGN, www.ign.fr
Les données ou cartes IGN contenues dans ce document sont issues des dernières éditions IGN dont les millésimes peuvent être différents
Données "morphologie bâti" - GeoDev
Juillet 2014

Réalisation & Conception GeoDev - Juillet 2014
© IGN-PARIS Novembre 2012, ©IGN-BD Ortho®
©IGN-BD Topo®



16





Notre-Dame-de-Bondeville

Commune de MONT-SAINT-AIGNAN

Zonage du PLU

Secteur Ub

-  Limite communale de Mont-Saint-Aignan
-  Commune limitrophe
-  Secteur Ub

Déville lès
Rouen

Bois-Guillaume

Rouen



Sources : IGN, www.ign.fr
Les données ou cartes IGN contenues dans ce document sont issues des dernières éditions IGN dont les millésimes peuvent être différents
Données "morphologie bâti" - GeoDev
Juillet 2014

Réalisation
& Conception GeoDev -
Juillet 2014
© IGN-PARIS Novembre
2012, ©IGN-BD Ortho®
©IGN-BD Topo®



Conseil & Expertise

17

Description générale du secteur

Ub est un « secteur de densité moyenne à vocation principale d'habitat collectif et de constructions d'intérêt collectif ». Il s'agit :

- du secteur entre Mont-Saint-Aignan Village et le chemin de la Rue

Analyse du tissu urbain

- Secteur de parcelles de densité bâtie moyenne à faible (+ de 2000m²)
- Secteur à l'emprise au sol relativement élevée
- Morphologie urbaine très homogène d'habitat collectif à l'architecture contemporaine (densité de logements importante)

Enjeux de développement urbain

Objectif de la Municipalité :

- Constituer un ensemble cohérent avec Mont-Saint-Aignan Village

Enjeux identifiés sur le site :

- 1 patrimoine naturel existant (EBC en contiguïté, arbres isolés)

Illustrations

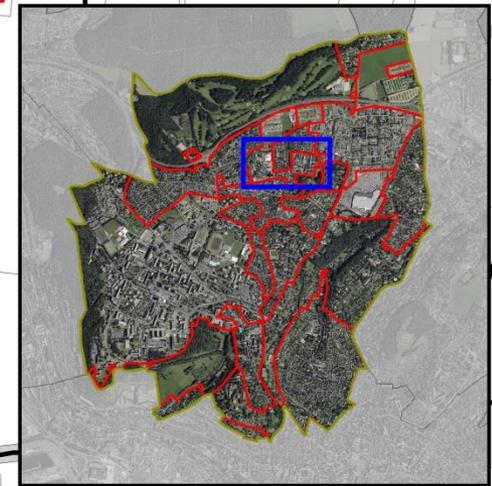


Commune de MONT-SAINT-AIGNAN

Morphologie urbaine

Analyse du parcellaire

Secteur Ub



Taille des parcelles :

Limite communale de Mont-Saint-Aignan	Superficie inférieure à 400 m ²	Superficie comprise entre 2000 et 3000 m ²
Commune limitrophe	Superficie comprise entre 400 et 800 m ²	Superficie supérieure à 3000 m ²
Limite de secteur du PLU en vigueur	Superficie comprise entre 800 et 1200 m ²	
Echantillon du secteur Ub analysé	Superficie comprise entre 1200 et 2000 m ²	

Sources : IGN, www.ign.fr
 Les données ou cartes IGN contenues dans ce document sont issues des dernières éditions IGN dont les millésimes peuvent être différents
 Données "morphologie bâti"- GeoDev Juillet 2014

Réalisation & Conception GeoDev - Juillet 2014
 © IGN-PARIS Novembre 2012, ©IGN-BD Ortho®
 ©IGN-BD Topo®



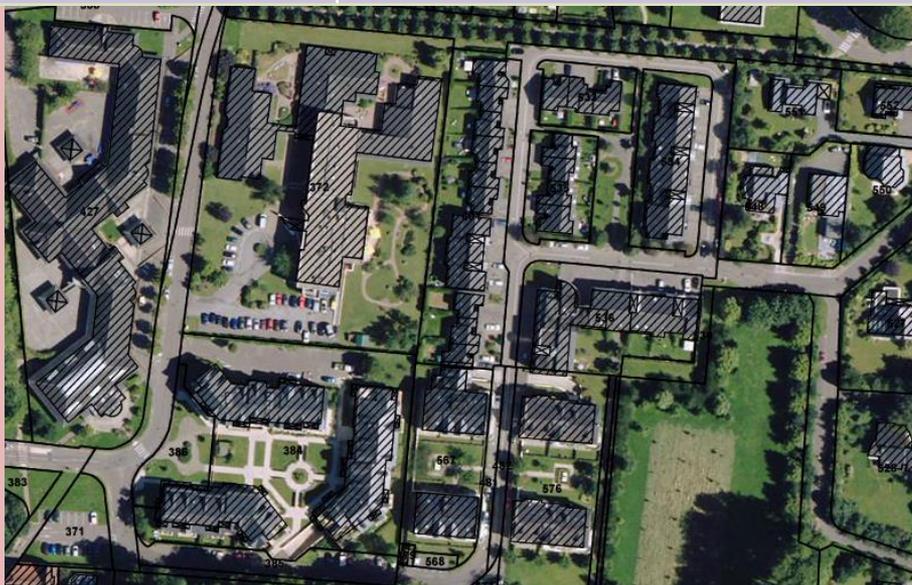
Articles du règlement du PLU	Analyse des incidences sur le droit à construire
Article 6	<p>Lorsqu'il existe un alignement de fait, il doit être respecté (succession de plus de 4 constructions)</p> <ul style="list-style-type: none"> - La construction doit être implantée avec un recul minimum de 5m par rapport à l'emprise publique - L'extension d'un bâtiment existant (sauf un garage) implanté à moins de 5m de l'emprise publique, pourra se faire à l'alignement de la façade existante ou observer un recul par rapport à cette façade
Observation terrain	Recul de 5m minimum respecté, parfois à moins de 5m
Proposition d'évolution	Le recul imposé est déjà relativement important en milieu urbain. Il n'est pas nécessaire de prévoir de l'augmenter davantage, ce qui ne serait plus cohérent avec le caractère urbain de la ville.



Illustrations

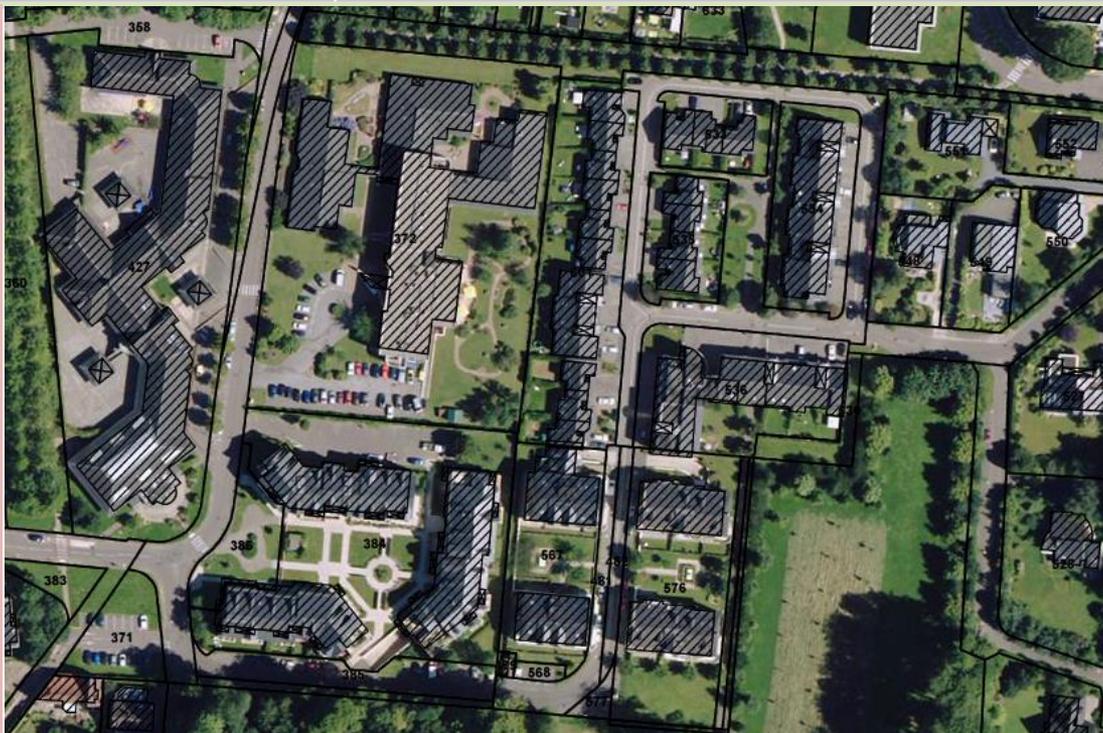
Articles du règlement du PLU	Analyse des incidences sur le droit à construire
Article 7	<p>Toute construction doit observer un recul égal à la moitié de la hauteur du bâtiment, soit $L=H/2$, avec un minimum de 5m</p> <p>Les constructions dont la hauteur est inférieure ou égale à 8,50m hors tout, doivent observer un recul égal à la moitié de la hauteur du bâtiment, avec un minimum de 3m</p> <p>Les constructions sont autorisées en limite séparative à condition que leur hauteur n'excède pas 4m au droit de la limite séparative</p>
Observation terrain	<p>Recul de minimum 3m respecté</p> <p>La construction en limite séparative et en mitoyenneté existe</p>
Proposition d'évolution	<p>Le recul imposé est déjà relativement important en milieu urbain. Il n'est pas nécessaire de prévoir de l'augmenter davantage, ce qui ne serait plus cohérent avec le caractère urbain de la ville et du secteur.</p>

Illustrations



Articles du règlement du PLU	Analyse des incidences sur le droit à construire
Article 9	Le coefficient d'emprise au sol est de 0,40.
Observation terrain plus observation des cartes	La plupart des constructions ont des emprises au sol < 40%.
Proposition d'évolution	L'emprise au sol est déjà relativement faible pour un secteur en milieu urbain. Il ne serait pas très cohérent de la limiter davantage, au détriment potentiellement d'un droit à construire pour des extensions ou annexes.

Illustrations

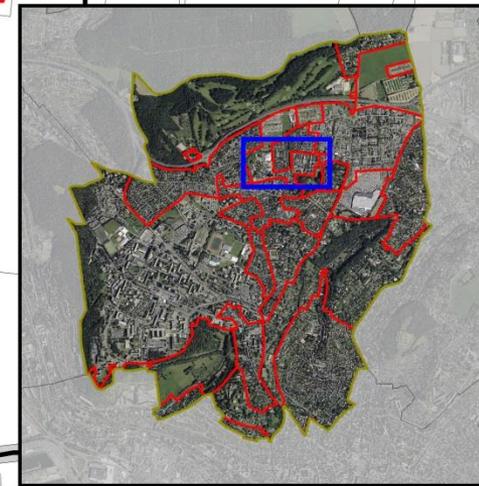
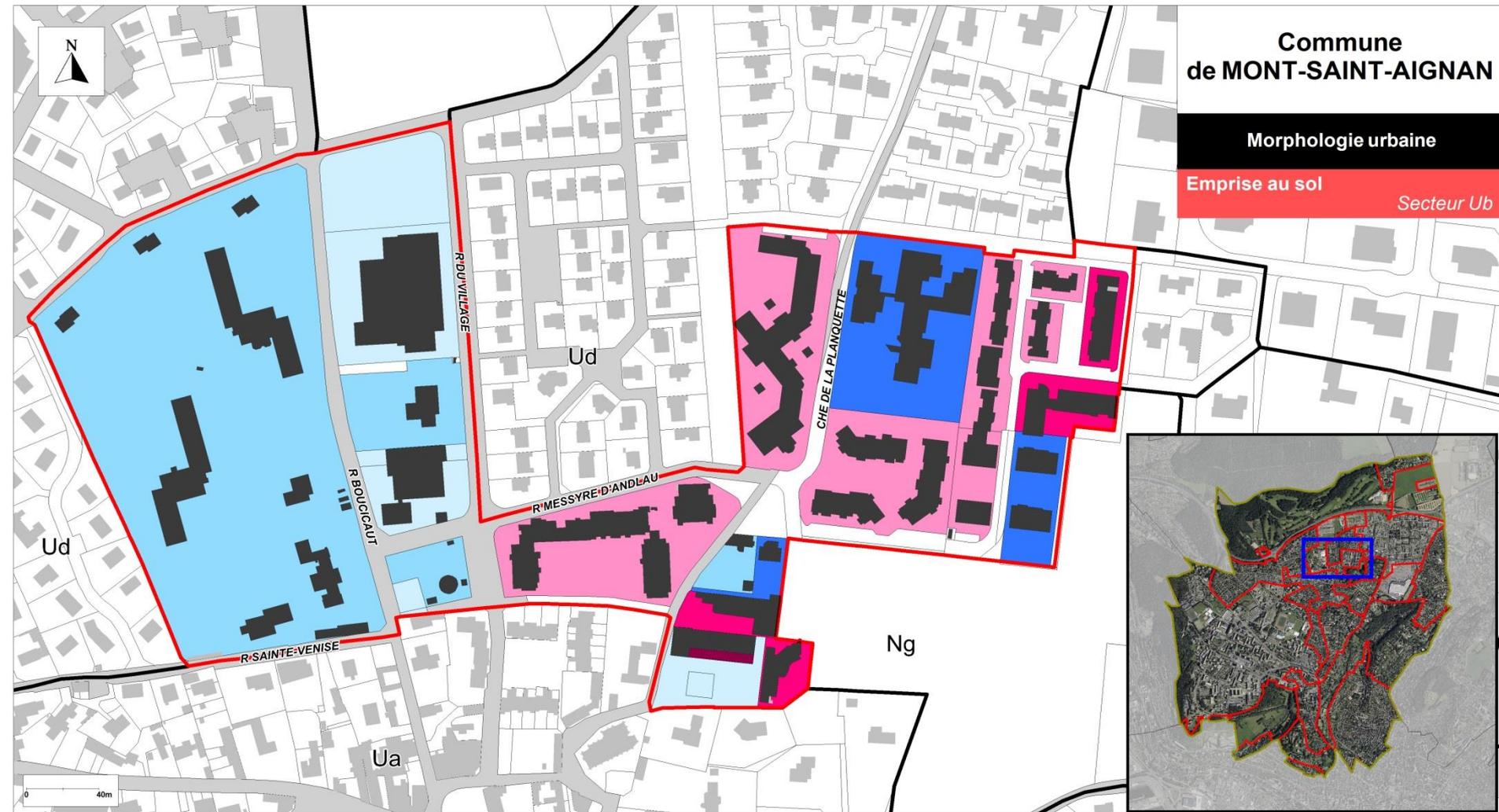


Commune de MONT-SAINT-AIGNAN

Morphologie urbaine

Emprise au sol

Secteur Ub



- Limite communale de Mont-Saint-Aignan
- Commune limitrophe
- Limite de secteur du PLU en vigueur
- Echantillon du secteur Ub analysé

Taux d'emprise au sol

- Taux d'emprise au sol inférieur à 10 %
- Taux d'emprise au sol compris entre 10 et 20 %
- Taux d'emprise au sol compris entre 20 et 30 %
- Taux d'emprise au sol compris entre 30 et 40 %
- Taux d'emprise au sol compris entre 40 et 50 %
- Taux d'emprise au sol supérieure à 50 %

Sources : IGN, www.ign.fr
 Les données ou cartes IGN contenues dans ce document sont issues des dernières éditions IGN dont les millésimes peuvent être différents
 Données "morphologie bâti" - GeoDev Juillet 2014

Réalisation & Conception GeoDev - Juillet 2014
 © IGN-PARIS Novembre 2012, ©IGN-BD Ortho®
 ©IGN-BD Topo®



23

Articles du règlement du PLU	Analyse des incidences sur le droit à construire
Article 10	La hauteur maximale de toute nouvelle construction ne doit pas excéder 10,5m hors tout
Observation terrain	Hauteur observée moyenne de R+1+C / R+2 / R+2+C en petit collectif
Proposition d'évolution	<p>La hauteur sera aussi exprimée en niveau pour faciliter l'instruction et l'interprétation. Elle sera calculée à partir du terrain naturel (avant travaux) à partir du premier niveau de la construction.</p> <p>Il est proposé de porter la hauteur à 12m maximum hors tout et R+2+C maximum afin de s'aligner sur les volumes des constructions existantes dans la zone.</p> <p>Pour gérer les volumes des nouvelles constructions, il est en plus ajouté : « La hauteur des constructions en toiture terrasse est règlementée à R+2, tandis que la hauteur des constructions avec des toitures à pentes est règlementée à R+2+C. Dans ce dernier cas, le volume des combles est limité par l'inclinaison de la pente de toit, qui devra être comprise entre 30 et 45°.</p> <p>La largeur cumulée des ouvertures en toiture (type lucarne et chien-assis) est limitée à 1/3 du pan de la toiture, que celui-ci abrite une ouverture ou plusieurs. »</p>



illustrations

Articles du règlement du PLU	Analyse des incidences sur le droit à construire
Article 12	2 places par logement
Observation terrain	Pas de problème de stationnement à noter, mais une mauvaise desserte en TC
Proposition d'évolution	<p>Afin de préserver les normes de stationnement exigées à l'article 12 et donc les capacités de stationnement du secteur Ub, il est proposé d'introduire deux nouveaux articles :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Par ailleurs, en cas de division de logements, division parcellaire ou changement de destination les normes de stationnement devront être respectées. - La transformation de garage en logement sera interdite si celui-ci est un moyen de respecter les normes de stationnement exigées.



illustrations

Articles du règlement du PLU	Analyse des incidences sur le droit à construire
Article 13	Pour toute nouvelle construction, la surface aménagée en espaces libres paysagés ne doit être inférieure à 25% de la surface de la propriété.
Observation terrain	En majorité les taux d'espaces non bâtis sont > 60%
Proposition d'évolution	<p>Pour préserver le caractère verdoyant du secteur, il est proposé de rehausser le taux d'espaces libres pour les nouvelles constructions principales à 40%.</p> <p>Cette règle s'appliquera uniquement aux constructions principales à vocation d'habitation.</p> <p>Il est également proposé de préciser que : « les espaces libres paysagés exigés ne peuvent comprendre le stationnement et la voirie, même constitués en evergreen ou autre matériaux filtrant.</p>



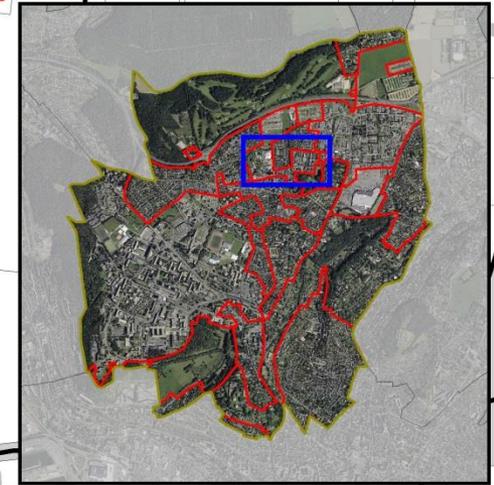
Illustrations

Commune de MONT-SAINT-AIGNAN

Morphologie urbaine

Espace libre

Secteur Ub



Espace libre

- Limite communale de Mont-Saint-Aignan
- Commune limitrophe
- Limite de secteur du PLU en vigueur
- Echantillon du secteur Ub analysé

- Taux d'espace libre supérieur à 95 %
- Taux d'espace libre compris entre 80 et 95 %
- Taux d'espace libre compris entre 70 et 80 %
- Taux d'espace libre compris entre 60 et 70 %

- Taux d'espace libre compris entre 50 et 60 %
- Taux d'espace libre inférieur à 50 %

Sources : IGN, www.ign.fr
 Les données ou cartes IGN contenues dans ce document sont issues des dernières éditions IGN dont les millésimes peuvent être différents
 Données "morphologie bâti"- GeoDev Juillet 2014

Réalisation & Conception GeoDev - Juillet 2014
 © IGN-PARIS Novembre 2012, ©IGN-BD Ortho®
 ©IGN-BD Topo®





Notre-Dame-de-Bondeville

Commune de MONT-SAINT-AIGNAN

Zonage du PLU

Secteur Uc

-  Limite communale de Mont-Saint-Aignan
-  Commune limitrophe
-  Secteur Uc

Déville lès Rouen

Bois-Guillaume

Rouen

Sources : IGN, www.ign.fr
 Les données ou cartes IGN contenues dans ce document sont issues des dernières éditions IGN dont les millésimes peuvent être différents
 Données "morphologie bâti" - GeoDev Juillet 2014

Réalisation & Conception GeoDev - Juillet 2014
 © IGN-PARIS Novembre 2012, ©IGN-BD Ortho®
 ©IGN-BD Topo®



Description générale du secteur

Uc est un « secteur de forte densité à vocation d'habitat, de constructions d'intérêt collectif liées principalement à l'enseignement et la formation professionnelle mais aussi aux équipements structurants de la ville (services, activités, commerces)». Il s'agit :

- du vaste secteur comprenant le plateau en amont du Bois de l'Archevêque, le Tronquet, les Cottages,
- du micro-secteur au Bois des Compagnons

Analyse du tissu urbain

- Secteur de forte densité car essentiellement bâti collectif, en « barres » et « tours »
- Morphologie urbaine très homogène à l'architecture contemporaine malgré des « poches » d'habitat individuel pavillonnaire existante
- L'emprise au sol des constructions est relativement faible car une proportion importante de terrain est vouée au stationnement et aux espaces collectifs (parcs, jeux, espaces verts)

Enjeux de développement urbain

Objectif de la Municipalité :

- Maintenir et renforcer la vocation mixte de ce secteur réservé à l'habitat et aux constructions d'intérêt collectif et aux équipements structurants
- Préserver les aérations dans le tissu urbain et le cadre paysager pour renforcer la trame verte de la ville

Enjeux identifiés sur le site :

- 1 patrimoine naturel existant (EBC, arbres isolés)
- Potentiels de densification présents

Illustrations



Commune de MONT-SAINT-AIGNAN

Morphologie urbaine

Analyse du parcellaire *Secteur Uc*

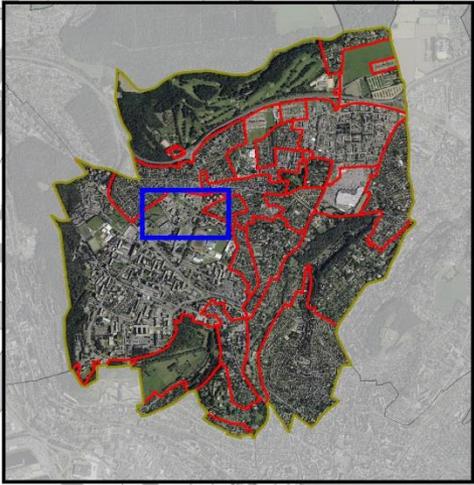
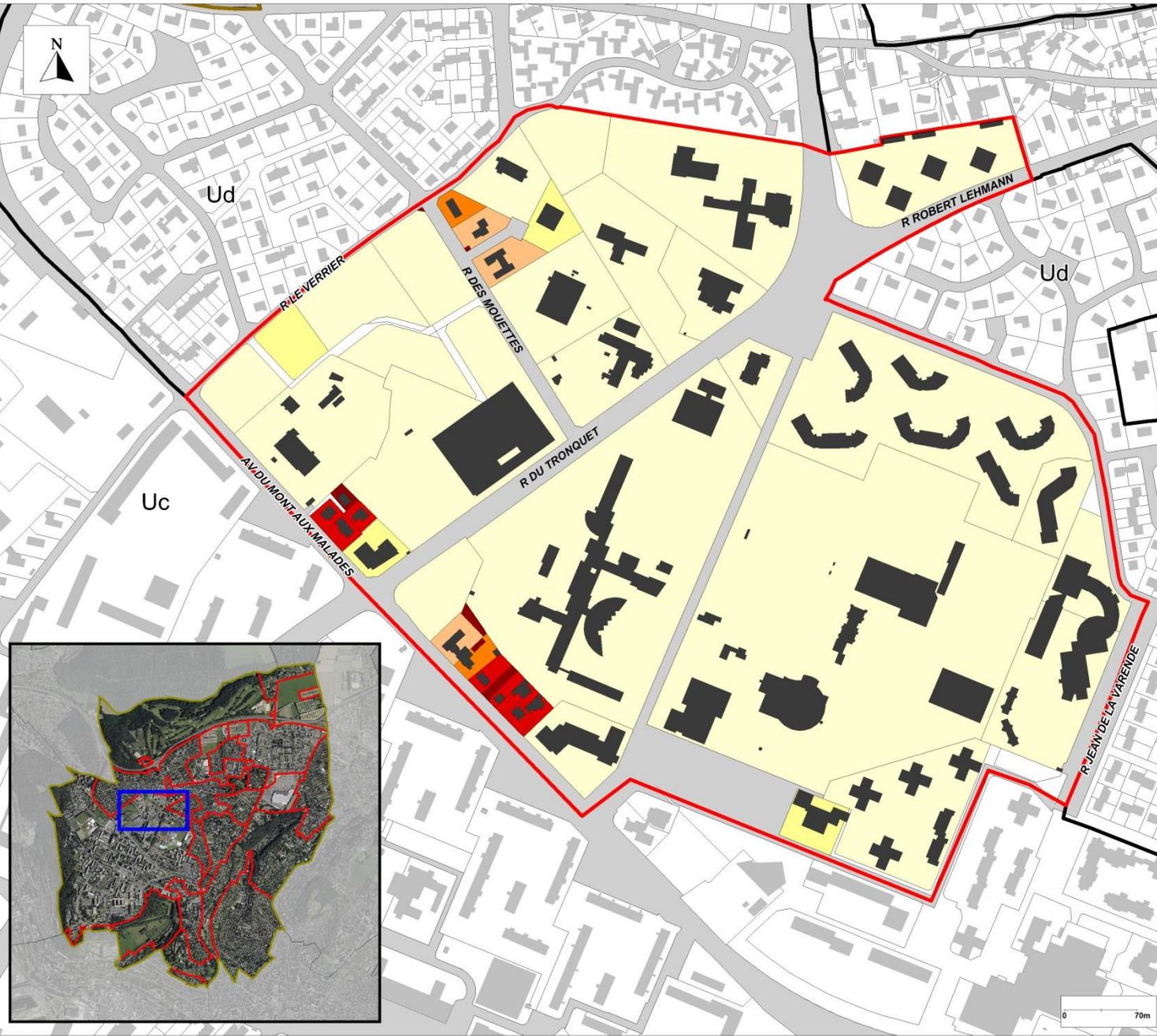
-  Limite communale de Mont-Saint-Aignan
-  Commune limitrophe
-  Limite de secteur du PLU en vigueur
-  Echantillon du secteur Uc analysé

Taille des parcelles :

-  Superficie inférieure à 400 m²
-  Superficie comprise entre 400 et 800 m²
-  Superficie comprise entre 800 et 1200 m²
-  Superficie comprise entre 1200 et 2000 m²
-  Superficie comprise entre 2000 et 3000 m²
-  Superficie supérieure à 3000 m²

Sources : IGN, www.ign.fr
 Les données ou cartes IGN contenues dans ce document sont issues des dernières éditions IGN dont les millésimes peuvent être différents
 Données "morphologie bâti" - GeoDev
 Juillet 2014

Réalisation & Conception GeoDev - Juillet 2014
 © IGN-PARIS Novembre 2012, ©IGN-BD Ortho®
 ©IGN-BD Topo®



Articles du règlement du PLU	Analyse des incidences sur le droit à construire
Article 6	<p>Lorsqu'il existe un alignement de fait, il doit être respecté (succession de plus de 4 constructions)</p> <ul style="list-style-type: none"> - La construction doit être implantée avec un recul égal à la moitié la hauteur du bâtiment, soit $L=H/2$, avec un minimum de 5m - L'extension d'un bâtiment existant (sauf un garage) implanté à moins de 5m de l'emprise publique, pourra se faire à l'alignement de la façade existante ou observer un recul par rapport à cette façade - Dans le cas de construction à vocation de garage, l'implantation est autorisée en limite d'emprise publique
Observation terrain	Recul de 5m minimum respecté, voir > Quelques annexes ou des garages à moins de 5m
Proposition d'évolution	Le recul imposé est déjà relativement important en milieu urbain. Il n'est pas nécessaire de prévoir de l'augmenter davantage, ce qui ne serait plus cohérent avec le caractère urbain de la ville.



Illustrations

Articles du règlement du PLU	Analyse des incidences sur le droit à construire
Article 7	<p>Toute construction doit observer un recul égal à la moitié de la hauteur du bâtiment, soit $L=H/2$, avec un minimum de 5m</p> <p>Les constructions dont la hauteur est inférieure ou égale à 8,50m hors tout, doivent observer un recul égal à la moitié de la hauteur du bâtiment, avec un minimum de 3m</p> <p>Ces constructions sont autorisées en limite séparative à condition que leur hauteur n'excède pas 4m au droit de la limite séparative</p>
Observation terrain	<p>Recul de minimum 3m respecté</p> <p>La construction en limite séparative et en mitoyenneté semble peu fréquente</p>
Proposition d'évolution	<p>Le recul imposé est déjà relativement important en milieu urbain. Il n'est pas nécessaire de prévoir de l'augmenter davantage, ce qui ne serait plus cohérent avec le caractère urbain de la ville et du secteur.</p> <p>La règle, qui autorise la construction en limite séparative à condition que sa hauteur ne puisse excéder 4m au droit de la limite séparative, est restrictive, provoque parfois des écarts de volumes peu esthétiques. Celle-ci sera modifiée.</p>



Articles du règlement du PLU	Analyse des incidences sur le droit à construire
Article 9	Le coefficient d'emprise au sol est de 0,45 (0,70 pour les équipements).
Observation terrain plus observation des cartes	La plupart des constructions ont des emprises au sol < 20%. Les densités de logements à la parcelle sont très importantes mais l'emprise au sol des constructions reste faible dans la mesure où une bonne partie des terrains sont affectés aux espaces collectifs (espaces verts, stationnements, aires de jeux...)
Proposition d'évolution	L'emprise au sol est déjà relativement faible pour un secteur en milieu urbain. Il ne serait pas très cohérent de la limiter davantage, au détriment potentiellement d'un droit à construire pour des extensions ou annexes.



illustrations

Commune de MONT-SAINT-AIGNAN

Morphologie urbaine

Emprise au sol

Secteur Uc

-  Limite communale de Mont-Saint-Aignan
-  Commune limitrophe
-  Limite de secteur du PLU en vigueur
-  Echantillon du secteur Uc analysé

Taux d'emprise au sol

-  Taux d'emprise au sol inférieur à 10 %
-  Taux d'emprise au sol compris entre 10 et 20 %
-  Taux d'emprise au sol compris entre 20 et 30 %
-  Taux d'emprise au sol compris entre 30 et 40 %
-  Taux d'emprise au sol compris entre 40 et 50 %
-  Taux d'emprise au sol supérieure à 50 %

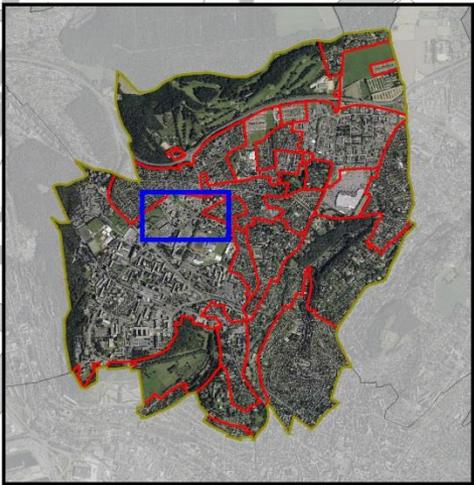
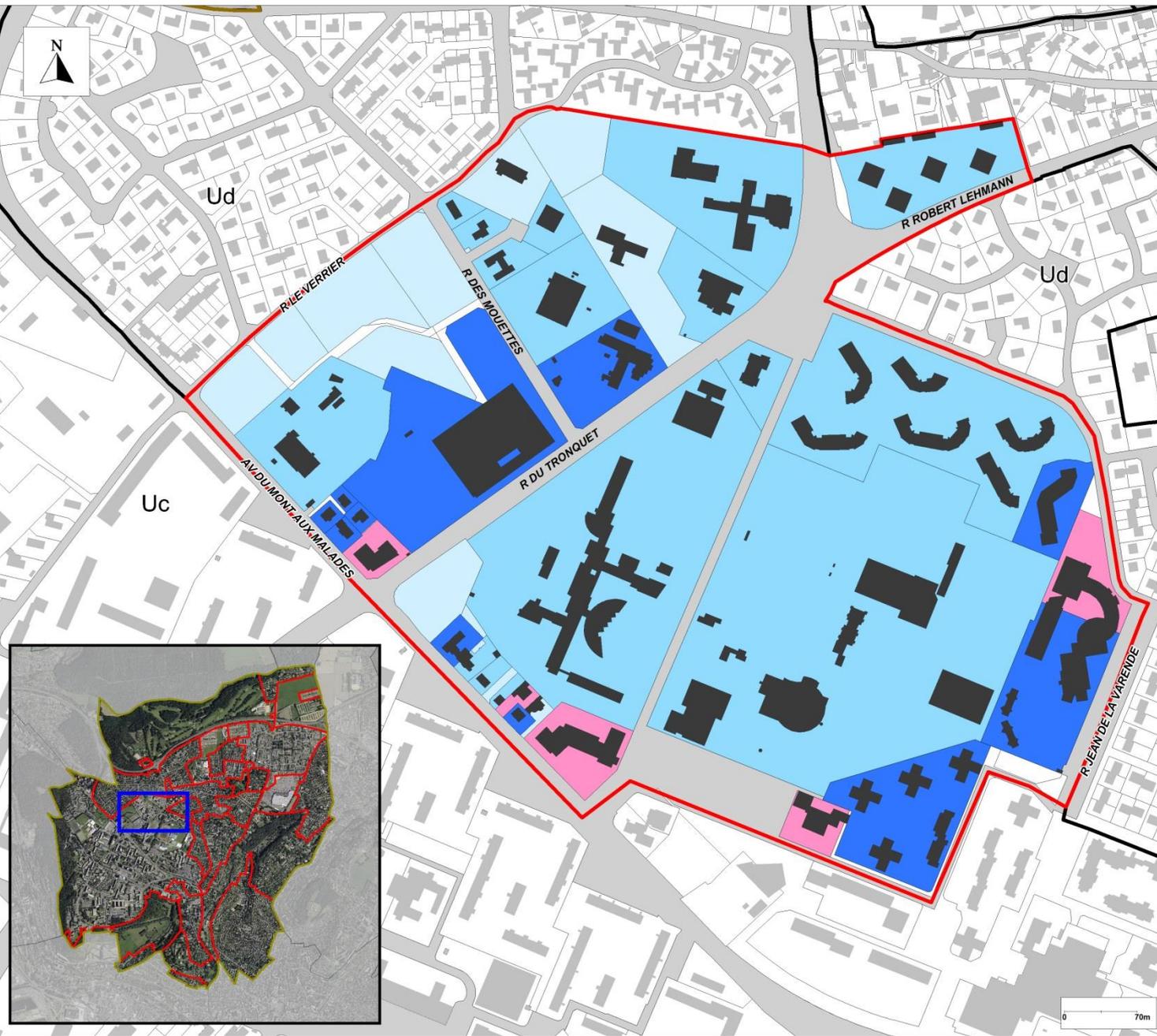
Sources : IGN, www.ign.fr
 Les données ou cartes IGN contenues dans ce document sont issues des dernières éditions IGN dont les millésimes peuvent être différents
 Données "morphologie bâti" - GeoDev
 Juillet 2014

Réalisation & Conception GeoDev - Juillet 2014
 © IGN-PARIS Novembre 2012, ©IGN-BD Ortho®
 ©IGN-BD Topo®



Conseil & Expertise

34



Articles du règlement du PLU	Analyse des incidences sur le droit à construire
Article 10	La hauteur maximale de toute nouvelle construction ne doit pas excéder 15m hors tout pour les constructions à vocation d'habitat et autres constructions, 20m pour les équipements.
Observation terrain	Hauteur observée importante et variée, de R+1/R+2/R+3 à R+8-10
Proposition d'évolution	<p>La hauteur sera aussi exprimée en niveau pour faciliter l'instruction et l'interprétation. Elle sera calculée à partir du terrain naturel (avant travaux) à partir du premier niveau de la construction.</p> <p>Il est proposé de réglementer la hauteur à R+3+C ou R+3+Attique maximum afin de s'aligner sur les volumes des constructions existantes dans la zone.</p> <p>Pour gérer les volumes des nouvelles constructions, il est en plus ajouté : « Le volume des combles est limité par l'inclinaison de la pente de toit, qui devra être comprise entre 30 et 45°. La largeur cumulée des ouvertures en toiture (type lucarne et chien-assis) est limitée à 1/3 du pan de la toiture, que celui-ci abrite une ouverture ou plusieurs. Dans le cas des constructions avec attique, le volume de celui-ci est limité par une inclinaison de 45° maximum au-dessus du plan horizontal de l'égout du toit. »</p>



Illustrations

Articles du règlement du PLU	Analyse des incidences sur le droit à construire
Article 12	1 place par logement
Observation terrain	Pas de problème de stationnement à noter
Proposition d'évolution	<p>Il est prévu d'adapter les normes de stationnement aux différents types de logements :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 1 place par logement < 50m² - 1,5 place par logement compris entre 50 et 100m² - 2 places par logement > 100m² <p>Afin de préserver les normes de stationnement exigées à l'article 12 et donc les capacités de stationnement du secteur Uc, il est proposé d'introduire deux nouveaux articles :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Par ailleurs, en cas de division de logements, division parcellaire ou changement de destination les normes de stationnement devront être respectées. - La transformation de garage en logement sera interdite si celui-ci est un moyen de respecter les normes de stationnement exigées.



Articles du règlement du PLU	Analyse des incidences sur le droit à construire
Article 13	Pour toute nouvelle construction, la surface aménagée en espaces libres paysagés ne doit être inférieure à 30% de la surface de la propriété.
Observation terrain	En majorité les taux d'espaces non bâtis sont > 80%
Proposition d'évolution	<p>Pour préserver le caractère verdoyant du secteur, il est proposé de rehausser le taux d'espaces libres pour les nouvelles constructions à vocation d'habitation et autres constructions à 40% et de maintenir le taux de 30% pour les équipements.</p> <p>Il est également proposé de préciser que : « les espaces libres paysagés exigés ne peuvent comprendre le stationnement et la voirie, même constitués en evergreen ou autre matériaux filtrant.</p>



Illustrations

Commune de MONT-SAINT-AIGNAN

Morphologie urbaine

Espace libre

Secteur Uc

Limite communale de Mont-Saint-Aignan

Commune limitrophe

Limite de secteur du PLU en vigueur

Echantillon du secteur Uc analysé

Espace libre

Taux d'espace libre supérieur à 95 %

Taux d'espace libre compris entre 80 et 95 %

Taux d'espace libre compris entre 70 et 80 %

Taux d'espace libre compris entre 60 et 70 %

Taux d'espace libre compris entre 50 et 60 %

Taux d'espace libre inférieur à 50 %

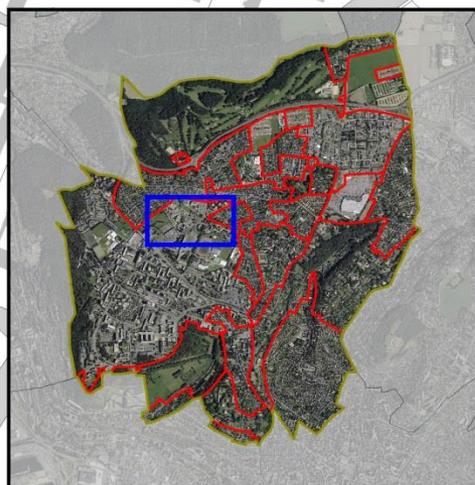
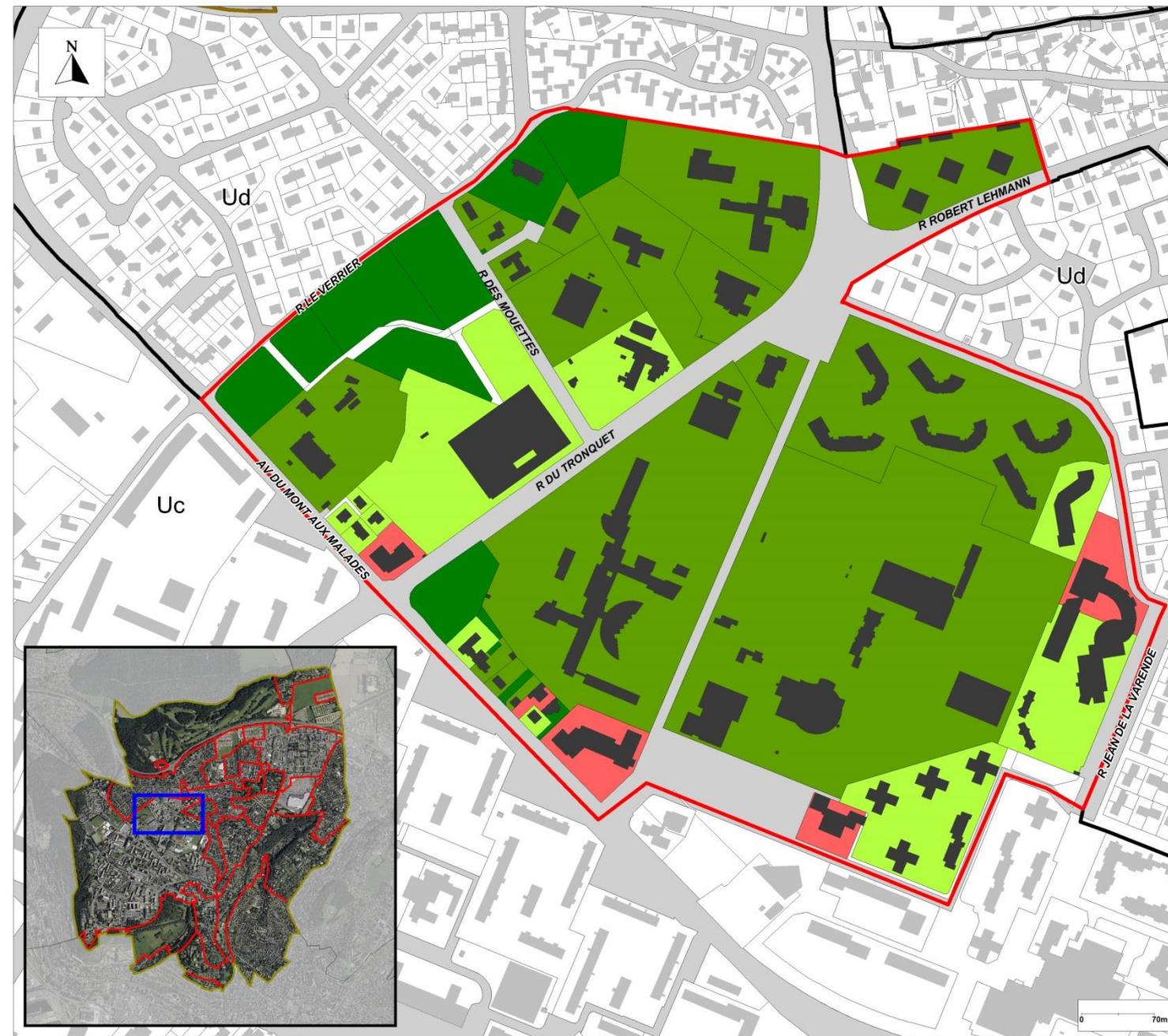
Sources : IGN, www.ign.fr
Les données ou cartes IGN contenues dans ce document sont issues des dernières éditions IGN dont les millésimes peuvent être différents
Données "morphologie bâti" - GeoDev
Juillet 2014

Réalisation & Conception GeoDev - Juillet 2014
© IGN-PARIS Novembre 2012, ©IGN-BD Ortho®
©IGN-BD Topo®



Conseil & Expertise

38





Notre-Dame-de-Bondeville

Commune de MONT-SAINT-AIGNAN

Zonage du PLU

Secteur Ud

-  Limite communale de Mont-Saint-Aignan
-  Commune limitrophe
-  Secteur Ud

Déville lès
Rouen

Bois-Guillaume

Rouen

Sources : IGN, www.ign.fr
Les données ou cartes IGN contenues dans ce document sont issues des dernières éditions IGN dont les millésimes peuvent être différents
Données "morphologie bâti" - GeoDev
Juillet 2014

Réalisation
& Conception GeoDev -
Juillet 2014
© IGN-PARIS Novembre
2012, ©IGN-BD Ortho®
©IGN-BD Topo®



Conseil & Expertise

39



Description générale du secteur

Ud est un « secteur de densité moyenne à vocation principale d'habitat individuel résidentiel ». Il s'agit :

- du secteur de la Chapelle Sainte-Marie et des Cottés,
- du secteur déterminé autour de la Route de Maromme,
- des Coquets,
- du secteur entre la Route de Maromme et les Cottages,
- du micro -secteur entre Le Village et le Marais,
- du micro-secteur au Bel Event (proximité du centre équestre)

Analyse du tissu urbain

- Secteur de parcelles de densité moyenne à dense, à dominante pavillonnaire (jusqu'à 1200 m²)
- Secteur de faibles emprises au sol (souvent < 30%)
- Les constructions sont souvent érigées en milieu de parcelle (lotissements), présence néanmoins de logements mitoyens ou en bande sur les parcelles les plus denses
- Le secteur Ud est relativement verdoyant et paysager, le taux d'espaces libres sur la parcelle est souvent supérieur à 80%

Enjeux de développement urbain

Objectif de la Municipalité :

- Préserver les qualités résidentielles de ces secteurs
- Maintenir la qualité et la trame paysagère de ce secteur qui contribuent très nettement à l'image de ville verte de Mont-Saint-Aignan et qui participent à la qualité du cadre de vie résidentiel

Enjeux identifiés sur le site :

- Phénomène de rétention foncière marqué dans ce type de secteur
- 1 patrimoine naturel existant (EBC, arbres isolés)

Illustrations



Commune de MONT-SAINT-AIGNAN

Morphologie urbaine

Analyse du parcellaire *Secteur Ud*

-  Limite communale de Mont-Saint-Aignan
-  Commune limitrophe
-  Limite de secteur du PLU en vigueur
-  Echantillon du secteur Ud analysé

Taille des parcelles :

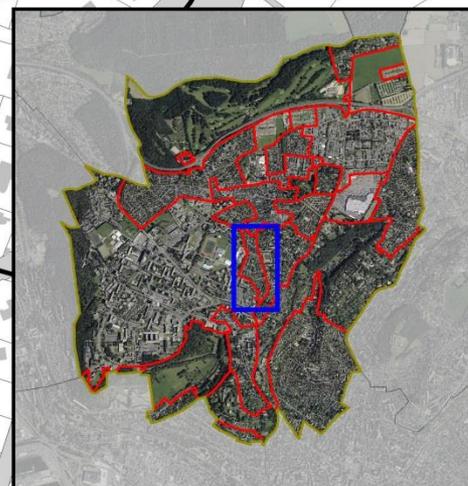
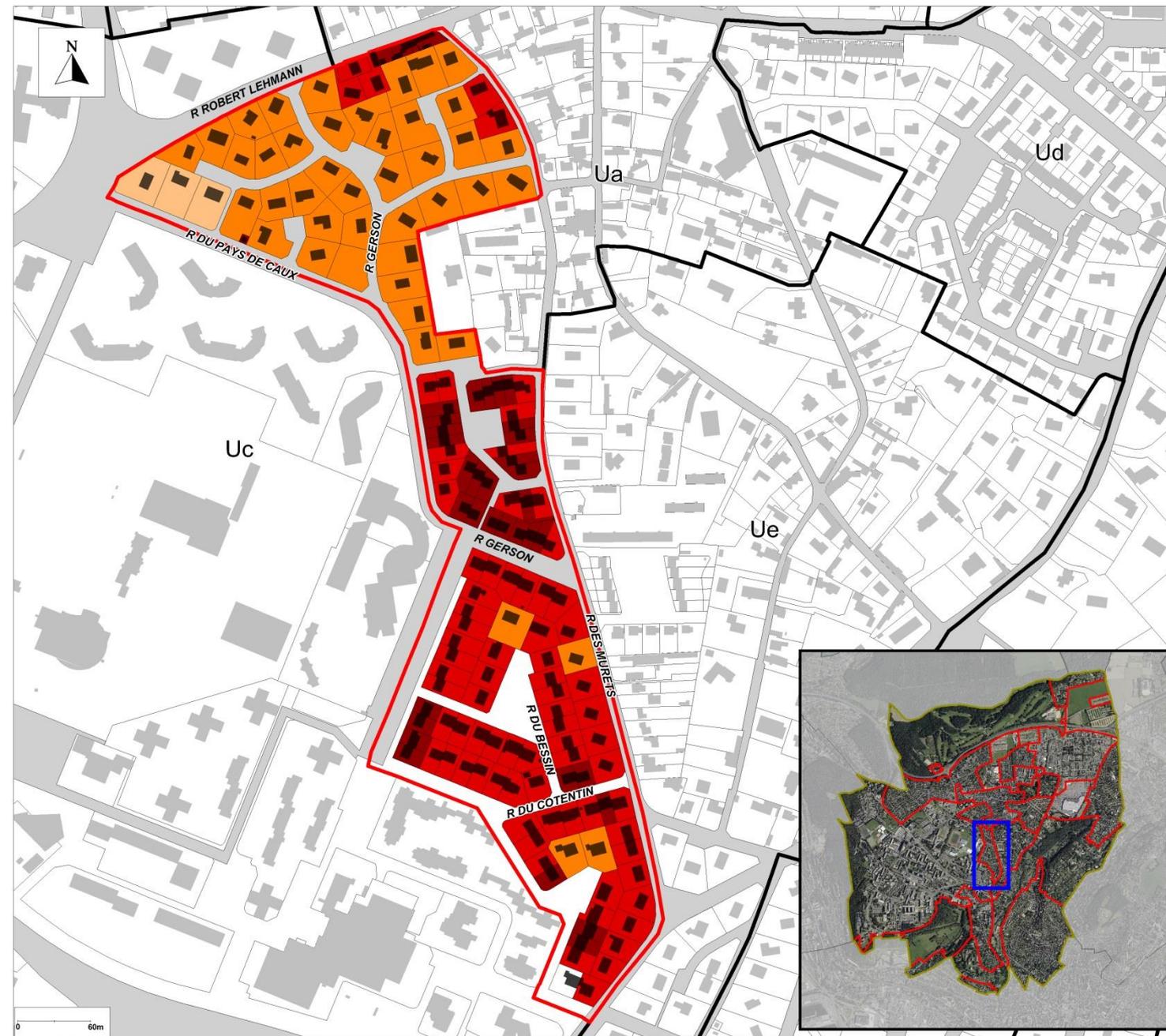
-  Superficie inférieure à 400 m²
-  Superficie comprise entre 400 et 800 m²
-  Superficie comprise entre 800 et 1200 m²
-  Superficie comprise entre 1200 et 2000 m²
-  Superficie comprise entre 2000 et 3000 m²
-  Superficie supérieure à 3000 m²

Sources : IGN, www.ign.fr
Les données ou cartes IGN contenues dans ce document sont issues des dernières éditions IGN dont les millésimes peuvent être différents
Données "morphologie bâti" - GeoDev
Juillet 2014

Réalisation
& Conception GeoDev -
Juillet 2014
© IGN-PARIS Novembre
2012, ©IGN-BD Ortho®
©IGN-BD Topo®



41



Articles du règlement du PLU	Analyse des incidences sur le droit à construire
Article 6	<p>Lorsqu’il existe un alignement de fait, il doit être respecté (succession de plus de 4 constructions)</p> <ul style="list-style-type: none"> - Recul minimum de 5m par rapport à l’emprise publique, - Les garages sont autorisés en limite d’emprise, - Les extensions de bâtiments existants peuvent se faire à l’alignement ou observer un recul.
Observation terrain	Recul de 5m minimum respecté, voir > Quelques annexes ou de garages à moins de 5m
Proposition d’évolution	Le recul imposé est déjà relativement important en milieu urbain. Il n’est pas nécessaire de prévoir de l’augmenter davantage, ce qui ne serait plus cohérent avec le caractère urbain de la ville.



Illustrations

Articles du règlement du PLU	Analyse des incidences sur le droit à construire
Article 7	Toute construction doit observer un recul égal à la moitié de la hauteur du bâtiment, soit $L=H/2$, avec un minimum de 3m pour le bâtiment principal La construction est autorisée en limites séparatives. La hauteur de celle-ci ne doit alors pas excéder 4m au droit de la limite séparative
Observation terrain	Recul de minimum 3m respecté La construction en limite séparative et en mitoyenneté est relativement fréquente
Proposition d'évolution	Le recul imposé est déjà relativement important en milieu urbain. Il n'est pas nécessaire de prévoir de l'augmenter davantage, ce qui ne serait plus cohérent avec le caractère urbain de la ville et du secteur. La règle, qui autorise la construction en limite séparative à condition que sa hauteur ne puisse excéder 4m au droit de la limite séparative, est restrictive, provoque parfois des écarts de volumes peu esthétiques. Celle-ci sera modifiée.



Illustrations

Articles du règlement du PLU	Analyse des incidences sur le droit à construire
Article 9	Le coefficient d'emprise au sol est de 0,45.
Observation terrain plus observation des cartes	La plupart des constructions ont des emprises au sol < 30%.
Proposition d'évolution	L'emprise au sol est déjà relativement faible pour un secteur en milieu urbain. Il ne serait pas très cohérent de la limiter davantage, au détriment potentiellement d'un droit à construire pour des extensions ou annexes.



Illustrations

Commune de MONT-SAINT-AIGNAN

Morphologie urbaine

Emprise au sol Secteur Ud

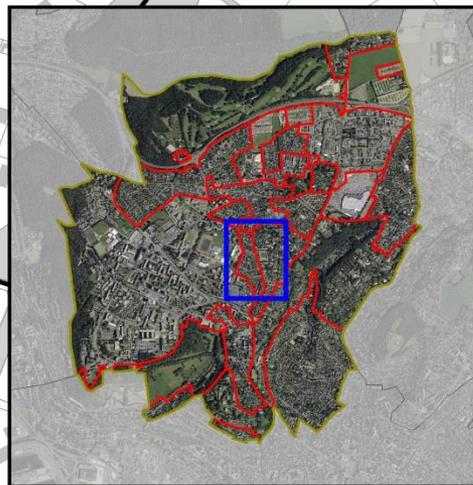
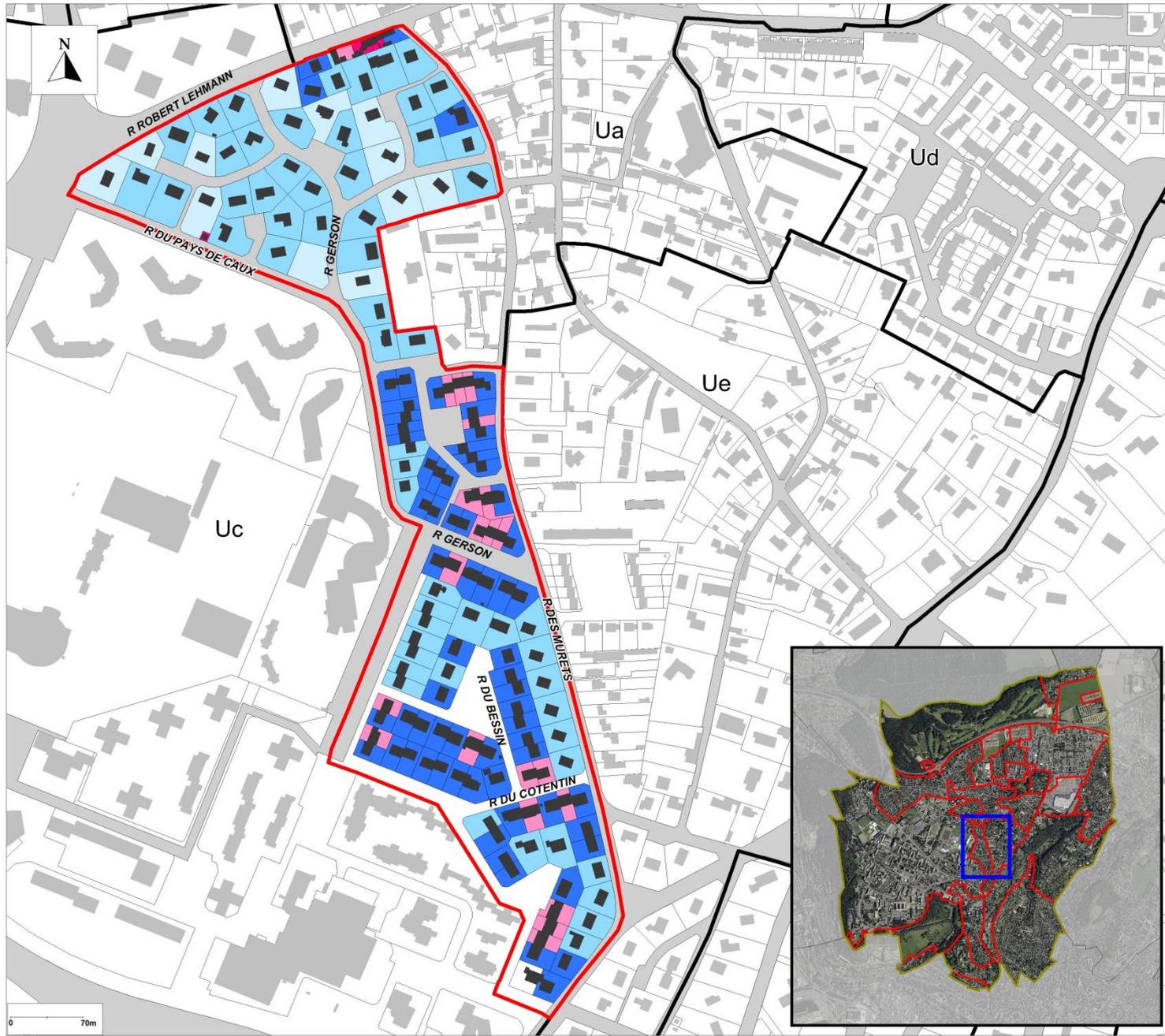
-  Limite communale de Mont-Saint-Aignan
-  Commune limitrophe
-  Limite de secteur du PLU en vigueur
-  Echantillon du secteur Ud analysé

Taux d'emprise au sol

-  Taux d'emprise au sol inférieur à 10 %
-  Taux d'emprise au sol compris entre 10 et 20 %
-  Taux d'emprise au sol compris entre 20 et 30 %
-  Taux d'emprise au sol compris entre 30 et 40 %
-  Taux d'emprise au sol compris entre 40 et 50 %
-  Taux d'emprise au sol supérieure à 50 %

Sources : IGN, www.ign.fr
 Les données ou cartes IGN contenues dans ce document sont issues des dernières éditions IGN dont les millésimes peuvent être différents
 Données "morphologie bâti" - GeoDev
 Juillet 2014

Réalisation & Conception GeoDev - Juillet 2014
 © IGN-PARIS Novembre 2012, ©IGN-BD Ortho®
 ©IGN-BD Topo®



0 70m

Articles du règlement du PLU	Analyse des incidences sur le droit à construire
Article 10	<p>La hauteur maximale de toute nouvelle construction ne doit pas excéder 8,50m hors tout pour les constructions à vocation d'habitat et les autres constructions. Des éléments techniques pourront ponctuellement dépasser la hauteur maximale autorisée dans la limite de 1m.</p> <p>La hauteur maximale des équipements est portée à 10,50m hors tout.</p>
Observation terrain	Hauteur observée moyenne de R+C voire R+1+C sur les secteurs pavillonnaires
Proposition d'évolution	<p>La hauteur sera aussi exprimée en niveau pour faciliter l'instruction et l'interprétation. Elle sera calculée à partir du terrain naturel (avant travaux).</p> <p>Il est proposé de règlementer la hauteur à R+1+C ou R+1+Attique maximum afin de s'aligner sur les volumes des constructions existantes dans la zone.</p> <p>Pour gérer les volumes des nouvelles constructions, il est en plus ajouté : « Le volume des combles des constructions d'habitation est limité par l'inclinaison de la pente de toit, qui devra être comprise entre 30 et 45°.</p> <p>La largeur cumulée des ouvertures en toiture (type lucarne et chien-assis) est limitée à 1/3 du pan de la toiture, que celui-ci abrite une ouverture ou plusieurs. »</p>



Illustrations

Articles du règlement du PLU	Analyse des incidences sur le droit à construire
Article 12	2 places par logement
Observation terrain	Pas de problème de stationnement à noter
Proposition d'évolution	<p>Afin de préserver les normes de stationnement exigées à l'article 12 et donc les capacités de stationnement du secteur Ub, il est proposé d'introduire deux nouveaux articles :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Par ailleurs, en cas de division de logements, division parcellaire ou changement de destination les normes de stationnement devront être respectées. - La transformation de garage en logement sera interdite si celui-ci est un moyen de respecter les normes de stationnement exigées.



Illustrations

Articles du règlement du PLU	Analyse des incidences sur le droit à construire
Article 13	Pour toute nouvelle construction, la surface aménagée en espaces libres paysagés ne doit être inférieure à 25% de la surface de la propriété.
Observation terrain	En majorité les taux d'espaces non bâtis sont > 80%
Proposition d'évolution	<p>Pour préserver le caractère verdoyant du secteur, il est proposé de rehausser le taux d'espaces libres pour les nouvelles constructions principales à 35%.</p> <p>Cette règle s'appliquera uniquement aux constructions principales à vocation d'habitation.</p> <p>Il est également proposé de préciser que : « les espaces libres paysagés exigés ne peuvent comprendre le stationnement et la voirie, même constitués en evergreen ou autre matériaux filtrant.</p>



Illustrations

Commune de MONT-SAINT-AIGNAN

Morphologie urbaine

Espace libre

Secteur Ud

- Limite communale de Mont-Saint-Aignan
- Commune limitrophe
- Limite de secteur du PLU en vigueur
- Echantillon du secteur Ud analysé

Espace libre

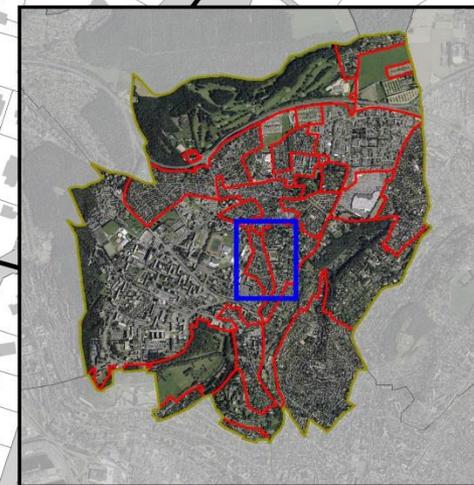
- Taux d'espace libre supérieur à 95 %
- Taux d'espace libre compris entre 80 et 95 %
- Taux d'espace libre compris entre 70 et 80 %
- Taux d'espace libre compris entre 60 et 70 %
- Taux d'espace libre compris entre 50 et 60 %
- Taux d'espace libre inférieur à 50 %

Sources : IGN, www.ign.fr
Les données ou cartes IGN contenues dans ce document sont issues des dernières éditions IGN dont les millésimes peuvent être différents
Données "morphologie bâti" - GeoDev
Juillet 2014

Réalisation & Conception GeoDev - Juillet 2014
© IGN-PARIS Novembre 2012, ©IGN-BD Ortho®
©IGN-BD Topo®



49





Notre-Dame-de-Bondeville

Commune de MONT-SAINT-AIGNAN

Zonage du PLU

Secteur Ue

-  Limite communale de Mont-Saint-Aignan
-  Commune limitrophe
-  Secteur Ue

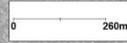
Déville lès Rouen

Bois-Guillaume

Rouen

Sources : IGN, www.ign.fr
 Les données ou cartes IGN contenues dans ce document sont issues des dernières éditions IGN dont les millésimes peuvent être différents
 Données "morphologie bâti" - GeoDev Juillet 2014

Réalisation & Conception GeoDev - Juillet 2014
 © IGN-PARIS Novembre 2012, ©IGN-BD Ortho®
 ©IGN-BD Topo®



Description générale du secteur

Ue est un « secteur de faible densité à vocation principale d'habitat individuel résidentiel ». Il s'agit :

- du secteur de Grande Rue et Rue Thouroude
- du secteur du Mont aux Malades (Rue des Voûtes)

Analyse du tissu urbain

- Secteur de parcelles de densité variable (très petites à très grandes) – Présence d'un bâti ancien plutôt dense
- Secteur « mixte » de bâti ancien, récent pavillonnaire, lotissements, petits collectifs, logements intermédiaires (en bande)
- Secteur de faibles emprises au sol (souvent < 30%)
- Le secteur Ue est relativement verdoyant et paysager, le taux d'espaces libres sur la parcelle est souvent supérieur à 70%

Enjeux de développement urbain

Objectif de la Municipalité :

- Préserver les qualités résidentielles de ce secteur
- Permettre la densification
- Maintenir la qualité et la trame paysagère de ce secteur qui contribuent très nettement à l'image de ville verte de Mont-Saint-Aignan et qui participent à la qualité du cadre de vie résidentiel

Enjeux identifiés sur le site :

- 1 patrimoine naturel existant (arbres isolés)
- Secteur mixte, qui connaît une morphologie urbaine très hétérogène
- Possibilités de densification importante

Illustrations



Commune de MONT-SAINT-AIGNAN

Morphologie urbaine

Analyse du parcellaire

Secteur Ue

-  Limite communale de Mont-Saint-Aignan
-  Commune limitrophe
-  Limite de secteur du PLU en vigueur
-  Echantillon du secteur Ue analysé

Taille des parcelles :

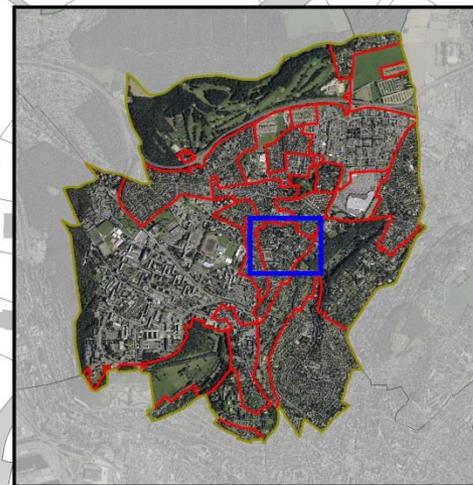
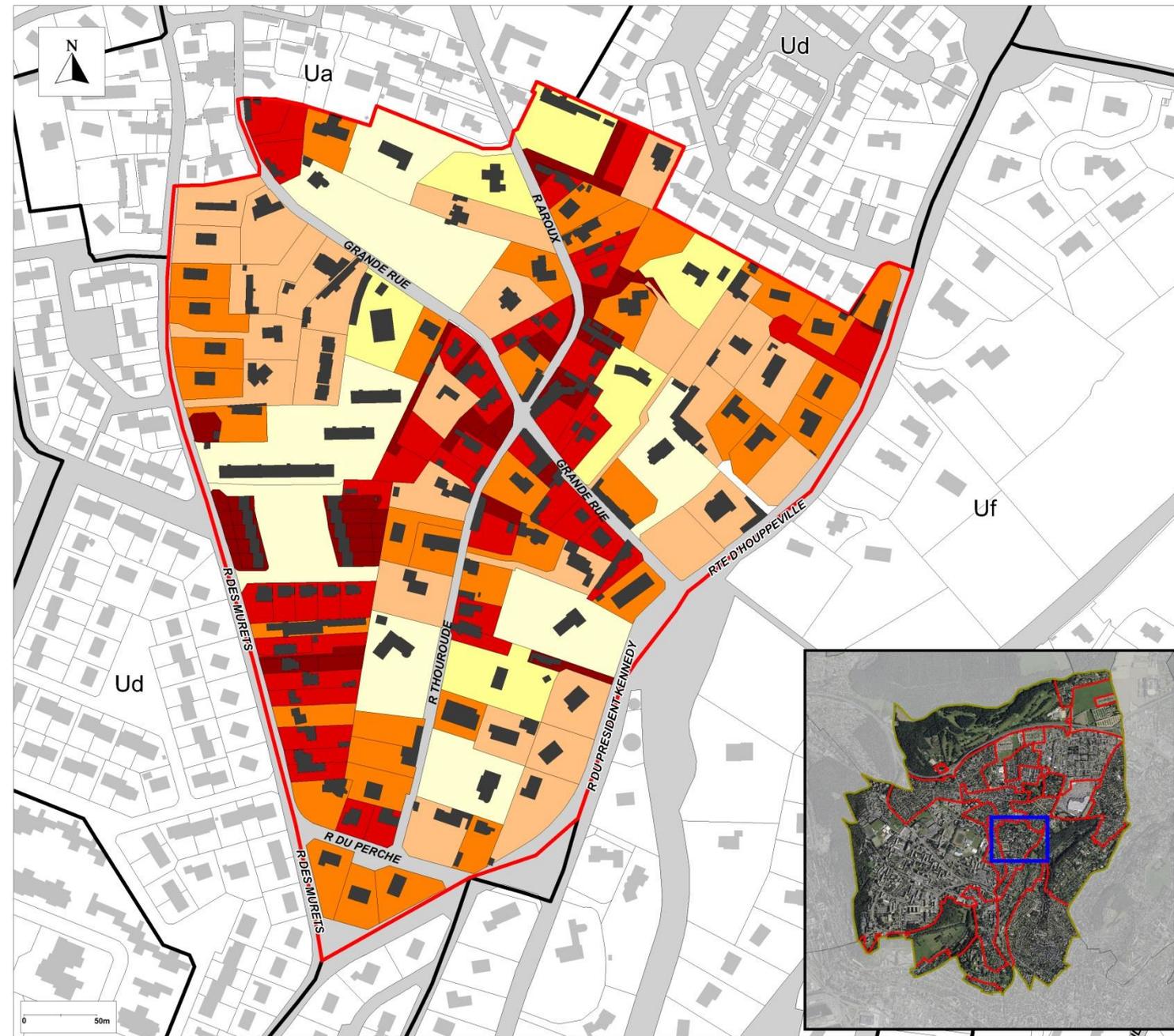
-  Superficie inférieure à 400 m²
-  Superficie comprise entre 400 et 800 m²
-  Superficie comprise entre 800 et 1200 m²
-  Superficie comprise entre 1200 et 2000 m²
-  Superficie comprise entre 2000 et 3000 m²
-  Superficie supérieure à 3000 m²

Sources : IGN, www.ign.fr
Les données ou cartes IGN contenues dans ce document sont issues des dernières éditions IGN dont les millésimes peuvent être différents
Données "morphologie bâti" - GeoDev
Juillet 2014

Réalisation
& Conception GeoDev -
Juillet 2014
© IGN-PARIS Novembre
2012, ©IGN-BD Ortho®
©IGN-BD Topo®



52



Articles du règlement du PLU	Analyse des incidences sur le droit à construire
Article 6	<p>Lorsqu'il existe un alignement de fait, il doit être respecté (succession de plus de 4 constructions)</p> <ul style="list-style-type: none"> - Recul minimum de 5m par rapport à l'emprise publique, - Les garages sont autorisés en limite d'emprise, - Les extensions de bâtiments existants peuvent se faire à l'alignement ou observer un recul.
Observation terrain	<p>Recul de 5m minimum respecté, voir > Quelques annexes ou de garages à moins de 5m Implantation à l'alignement des emprises publiques pour le bâti ancien (Rue Thouroude par exemple)</p>
Proposition d'évolution	<p>Le recul imposé est déjà relativement important en milieu urbain. Il n'est pas nécessaire de prévoir de l'augmenter davantage, ce qui ne serait plus cohérent avec le caractère urbain de la ville.</p>



illustrations

Articles du règlement du PLU	Analyse des incidences sur le droit à construire
Article 7	Toute construction doit observer un recul égal à la moitié de la hauteur du bâtiment, soit $L=H/2$, avec un minimum de 3m pour le bâtiment principal La construction est autorisée en limites séparatives. La hauteur de celle-ci ne doit alors pas excéder 4m au droit de la limite séparative
Observation terrain	Recul de minimum 3m respecté et fréquemment supérieur La construction en limite séparative et en mitoyenneté existe mais n'est pas généralisée
Proposition d'évolution	Le recul imposé est déjà relativement important en milieu urbain. Il n'est pas nécessaire de prévoir de l'augmenter davantage, ce qui ne serait plus cohérent avec le caractère urbain de la ville et du secteur. La règle, qui autorise la construction en limite séparative à condition que sa hauteur ne puisse excéder 4m au droit de la limite séparative, est restrictive, provoque parfois des écarts de volumes peu esthétiques. Celle-ci sera modifiée.



Illustrations

Articles du règlement du PLU	Analyse des incidences sur le droit à construire
Article 9	Le coefficient d'emprise au sol est de 0,30.
Observation terrain plus observation des cartes	La plupart des constructions ont des emprises au sol < 30%.
Proposition d'évolution	L'emprise au sol est déjà relativement faible pour un secteur en milieu urbain. Il ne serait pas très cohérent de la limiter davantage, au détriment potentiellement d'un droit à construire pour des extensions ou annexes.



Illustrations

Commune de MONT-SAINT-AIGNAN

Morphologie urbaine

Emprise au sol

Secteur Ue

-  Limite communale de Mont-Saint-Aignan
-  Commune limitrophe
-  Limite de secteur du PLU en vigueur
-  Echantillon du secteur Ue analysé

Taux d'emprise au sol

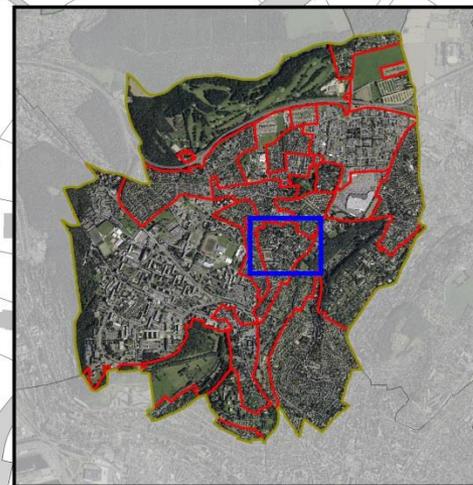
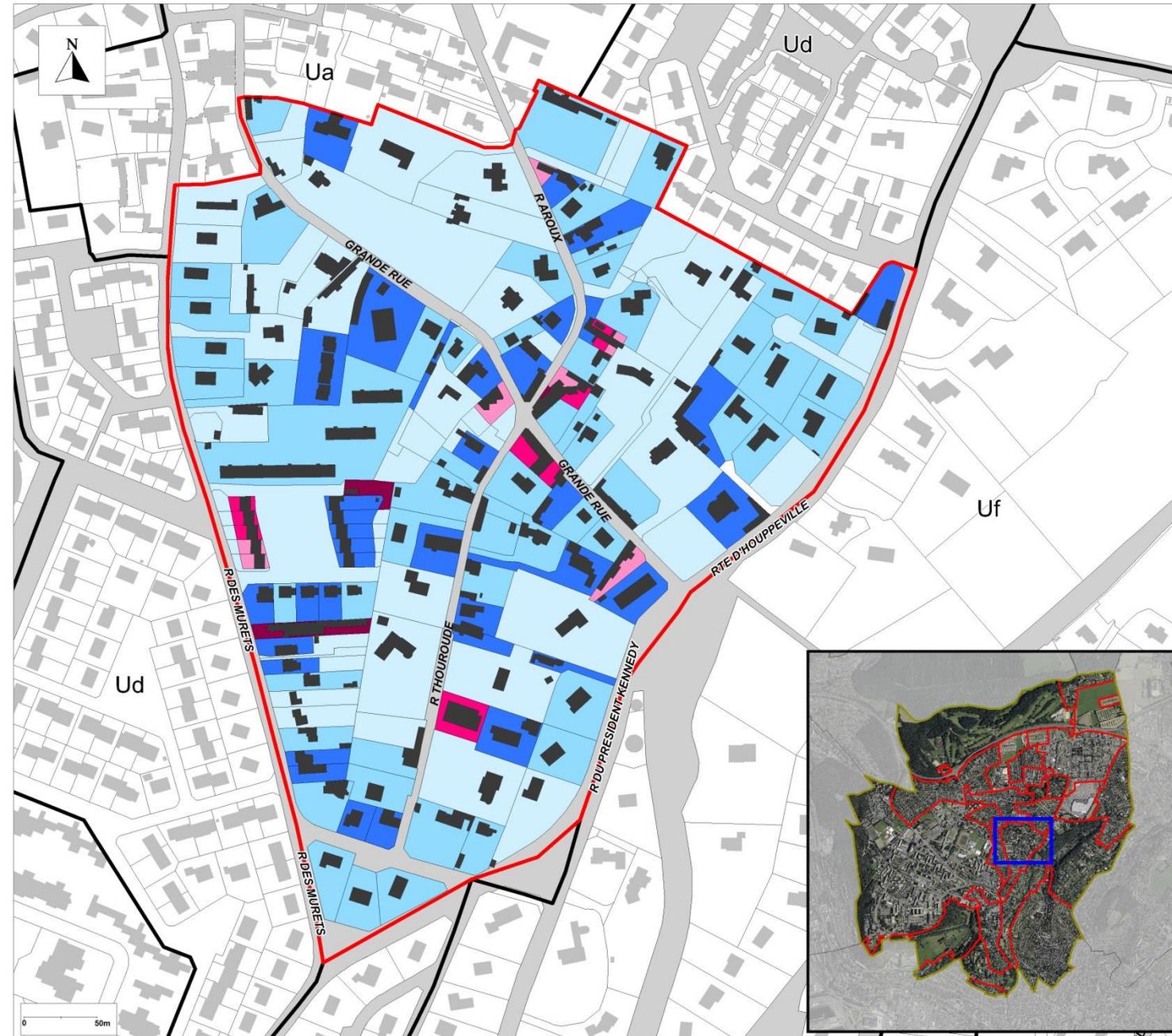
-  Taux d'emprise au sol inférieur à 10 %
-  Taux d'emprise au sol compris entre 10 et 20 %
-  Taux d'emprise au sol compris entre 20 et 30 %
-  Taux d'emprise au sol compris entre 30 et 40 %
-  Taux d'emprise au sol compris entre 40 et 50 %
-  Taux d'emprise au sol supérieure à 50 %

Sources : IGN, www.ign.fr
Les données ou cartes IGN contenues dans ce document sont issues des dernières éditions IGN dont les millésimes peuvent être différents
Données "morphologie bâti" - GeoDev
Juillet 2014

Réalisation & Conception GeoDev - Juillet 2014
© IGN-PARIS Novembre 2012, ©IGN-BD Ortho®
©IGN-BD Topo®



56



Articles du règlement du PLU	Analyse des incidences sur le droit à construire
Article 10	<p>La hauteur maximale de toute nouvelle construction ne doit pas excéder 8,50m hors tout pour les constructions à vocation d'habitat et les autres constructions. Des éléments techniques pourront ponctuellement dépasser la hauteur maximale autorisée dans la limite de 1m.</p> <p>La hauteur maximale des équipements est portée à 10,50m hors tout.</p>
Observation terrain	Hauteur observée moyenne de R+C ou R+1+C sur les secteurs pavillonnaires Jusqu'à R+2+C sur du bâti ancien et R+3 pour les collectifs
Proposition d'évolution	<p>La hauteur sera aussi exprimée en niveau pour faciliter l'instruction et l'interprétation. Elle sera calculée à partir du terrain naturel (avant travaux).</p> <p>Il est proposé de règlementer la hauteur à R+1+C ou R+1+Attique maximum afin de s'aligner sur les volumes des constructions existantes dans la zone.</p> <p>Pour gérer les volumes des nouvelles constructions, il est en plus ajouté : « Le volume des combles des constructions d'habitation est limité par l'inclinaison de la pente de toit, qui devra être comprise entre 30 et 45°.</p> <p>La largeur cumulée des ouvertures en toiture (type lucarne et chien-assis) est limitée à 1/3 du pan de la toiture, que celui-ci abrite une ouverture ou plusieurs. »</p>



illustrations

Articles du règlement du PLU	Analyse des incidences sur le droit à construire
Article 12	2 places par logement
Observation terrain	Stationnement qui semble être parfois difficile dans les secteurs plus ancien
Proposition d'évolution	<p>Afin de préserver les normes de stationnement exigées à l'article 12 et donc les capacités de stationnement du secteur Ub, il est proposé d'introduire deux nouveaux articles :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Par ailleurs, en cas de division de logements, division parcellaire ou changement de destination les normes de stationnement devront être respectées. - La transformation de garage en logement sera interdite si celui-ci est un moyen de respecter les normes de stationnement exigées.



Illustrations

Articles du règlement du PLU	Analyse des incidences sur le droit à construire
Article 13	Pour toute nouvelle construction, la surface aménagée en espaces libres paysagés ne doit être inférieure à 25% de la surface de la propriété.
Observation terrain	En majorité les taux d'espaces non bâtis sont > 80%
Proposition d'évolution	<p>Pour préserver le caractère verdoyant du secteur, il est proposé de rehausser le taux d'espaces libres pour les nouvelles constructions principales à 35%.</p> <p>Cette règle s'appliquera uniquement aux constructions principales à vocation d'habitation.</p> <p>Il est également proposé de préciser que : « les espaces libres paysagés exigés ne peuvent comprendre le stationnement et la voirie, même constitués en evergreen ou autre matériaux filtrant.</p>



illustrations



Commune de MONT-SAINT-AIGNAN

Morphologie urbaine

Espace libre

Secteur Ue

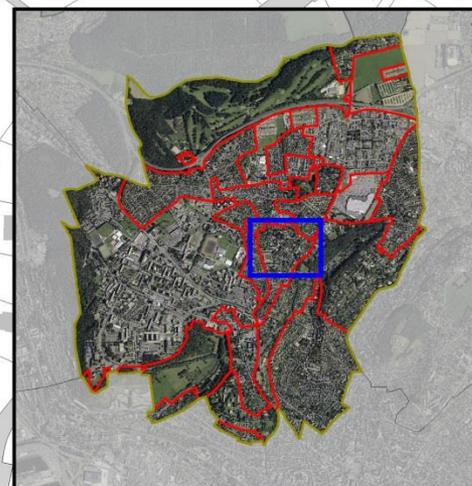
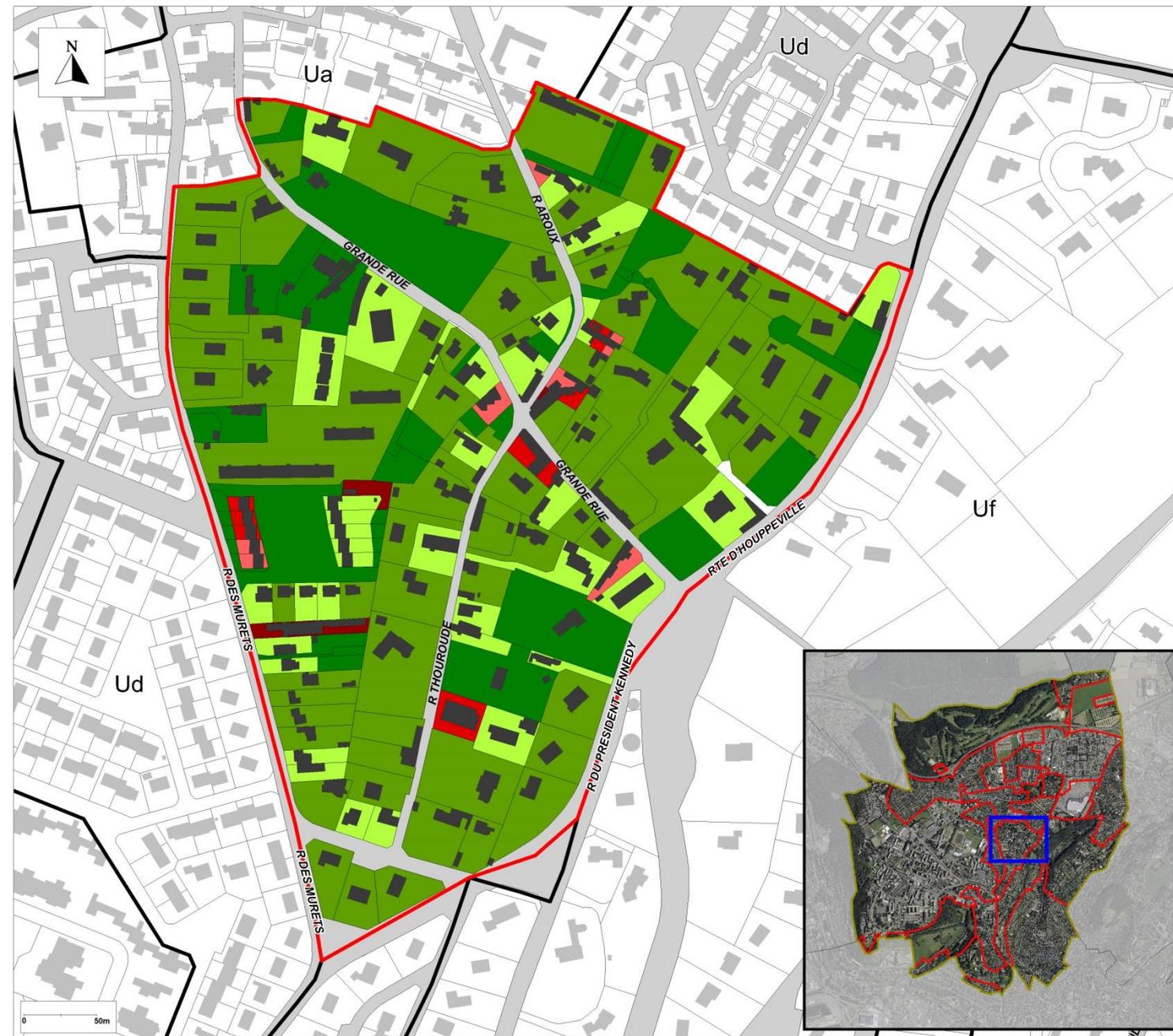
-  Limite communale de Mont-Saint-Aignan
-  Commune limitrophe
-  Limite de secteur du PLU en vigueur
-  Echantillon du secteur Ue analysé

Espace libre

-  Taux d'espace libre supérieur à 95 %
-  Taux d'espace libre compris entre 80 et 95 %
-  Taux d'espace libre compris entre 70 et 80 %
-  Taux d'espace libre compris entre 60 et 70 %
-  Taux d'espace libre compris entre 50 et 60 %
-  Taux d'espace libre inférieur à 50 %

Sources : IGN, www.ign.fr
Les données ou cartes IGN contenues dans ce document sont issues des dernières éditions IGN dont les millésimes peuvent être différents
Données "morphologie bâti" - GeoDev
Juillet 2014

Réalisation & Conception GeoDev - Juillet 2014
© IGN-PARIS Novembre 2012, ©IGN-BD Ortho®
©IGN-BD Topo®





Notre-Dame-de-Bondeville

Commune de MONT-SAINT-AIGNAN

Zonage du PLU

Secteur Uf

-  Limite communale de Mont-Saint-Aignan
-  Commune limitrophe
-  Secteur Uf

Déville lès Rouen

Bois-Guillaume

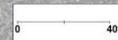
Rouen

Sources : IGN, www.ign.fr
 Les données ou cartes IGN contenues dans ce document sont issues des dernières éditions IGN dont les millésimes peuvent être différents
 Données "morphologie bâti" - GeoDev
 Juillet 2014

Réalisation & Conception GeoDev - Juillet 2014
 © IGN-PARIS Novembre 2012, ©IGN-BD Ortho®
 ©IGN-BD Topo®



Conseil & Expertise
61



Description générale du secteur

Uf est un « secteur de très faible densité à vocation principale d'habitat individuel résidentiel ». Il s'agit :

- du secteur des Bulins, habitat pavillonnaire (lotissement) très peu dense situé sur un coteau pentu,
- du secteur du Mont-aux-Malades, d'habitat mixte (collectifs et maisons individuelles),
- du secteur de la Rue de la Briqueterie et du Bel Event (maisons individuelles).

Analyse du tissu urbain

- Secteur de très vastes parcelles à dominante pavillonnaire (+ de 2000 m²)
- Secteur de très faibles emprises au sol (< 30%), néanmoins les constructions demeurent très grandes
- Les constructions sont souvent érigées au centre des parcelles
- Le secteur Uf est globalement relativement verdoyant et paysager, le taux d'espaces libres sur la parcelle est souvent supérieur à 70%

Enjeux de développement urbain

Objectif de la Municipalité :

- Préserver les qualités résidentielles de ce secteur
- Maintenir la qualité et la trame paysagère de ce secteur qui contribuent très nettement à l'image de ville verte de Mont-Saint-Aignan et qui participent à la qualité du cadre de vie résidentiel

Enjeux identifiés sur le site :

- Potentiels de densification importants identifiés
- Phénomène de rétention foncière important dans ce type de secteur (grandes habitations au centre des parcelles)
- 1 patrimoine naturel existant (EBC, arbres isolés)

Illustrations



Commune de MONT-SAINT-AIGNAN

Morphologie urbaine

Analyse du parcellaire

Secteur Uf

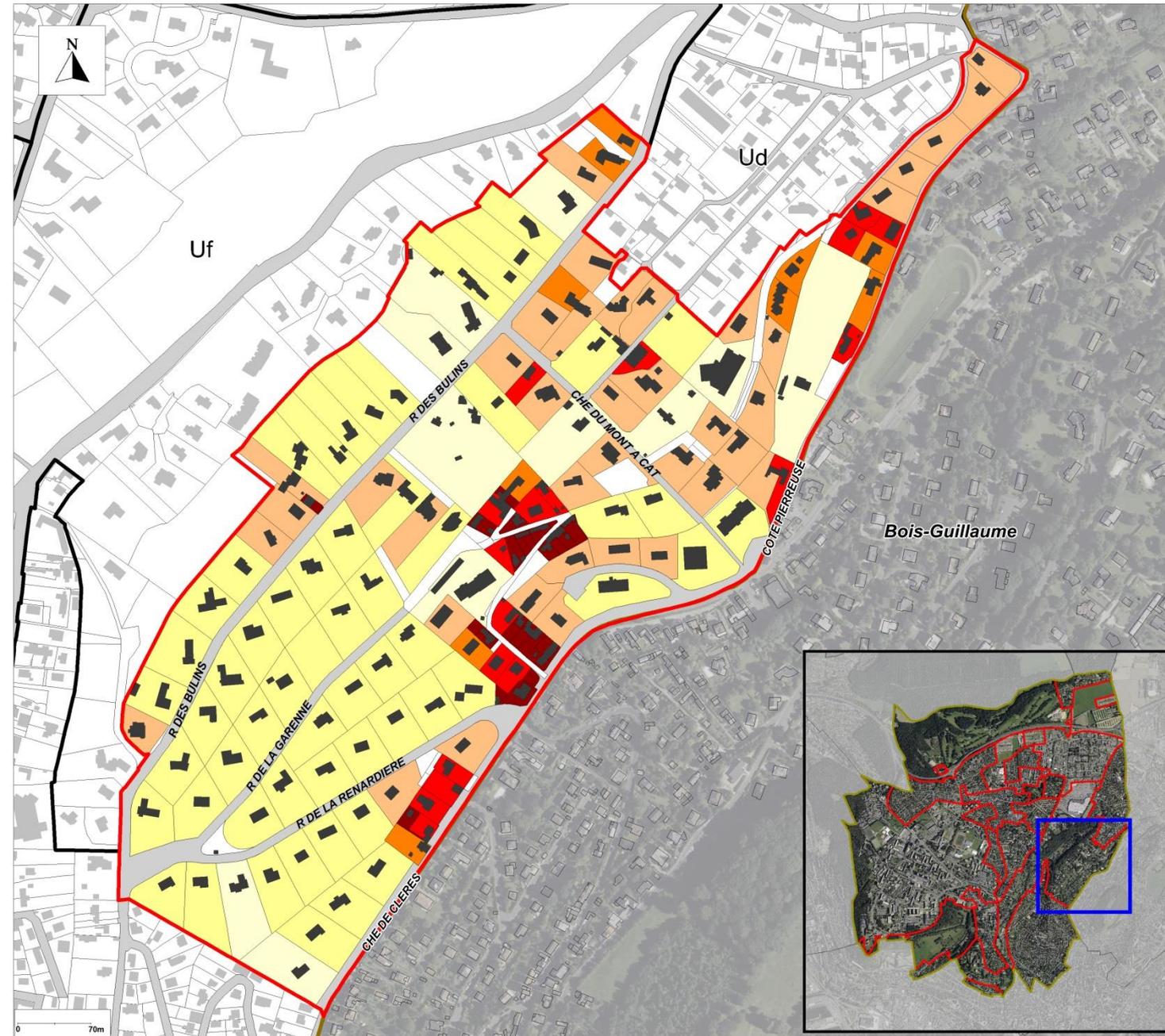
-  Limite communale de Mont-Saint-Aignan
-  Commune limitrophe
-  Limite de secteur du PLU en vigueur
-  Echantillon du secteur Uf analysé

Taille des parcelles :

-  Superficie inférieure à 400 m²
-  Superficie comprise entre 400 et 800 m²
-  Superficie comprise entre 800 et 1200 m²
-  Superficie comprise entre 1200 et 2000 m²
-  Superficie comprise entre 2000 et 3000 m²
-  Superficie supérieure à 3000 m²

Sources : IGN, www.ign.fr
Les données ou cartes IGN contenues dans ce document sont issues des dernières éditions IGN dont les millésimes peuvent être différents
Données "morphologie bâti" - GeoDev
Juillet 2014

Réalisation
& Conception GeoDev -
Juillet 2014
© IGN-PARIS Novembre
2012, ©IGN-BD Ortho®
©IGN-BD Topo®



Articles du règlement du PLU	Analyse des incidences sur le droit à construire
Article 6	<p>Lorsqu'il existe un alignement de fait, il doit être respecté (succession de plus de 4 constructions)</p> <ul style="list-style-type: none"> - Recul minimum de 5m par rapport à l'emprise publique, - Les garages sont autorisés en limite d'emprise, - Les extensions de bâtiments existants peuvent se faire à l'alignement ou observer un recul.
Observation terrain	<p>Recul de 5m minimum respecté, même souvent largement > aux 5m minimum Peu d'annexes ou de garages à moins de 5m</p>
Proposition d'évolution	<p>Le recul imposé est déjà relativement important en milieu urbain. Il n'est pas nécessaire de prévoir de l'augmenter davantage, ce qui ne serait plus cohérent avec le caractère urbain de la ville.</p>

Illustrations

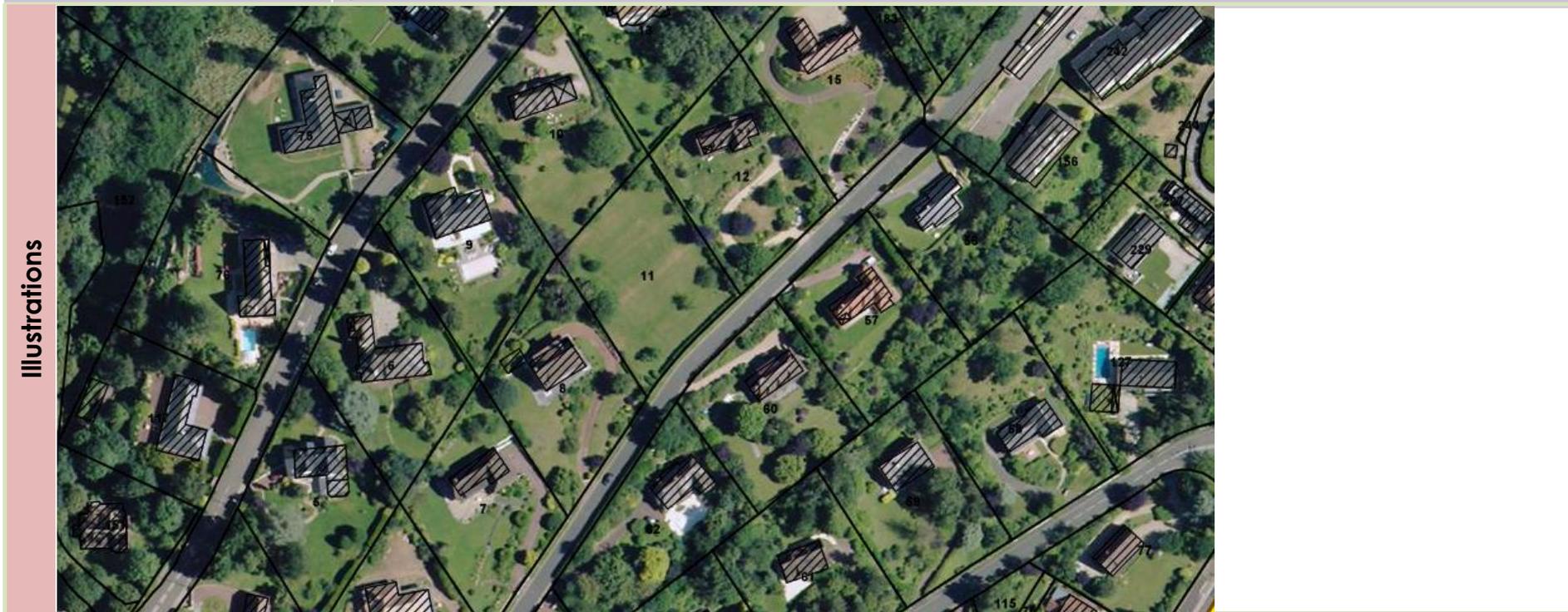


Articles du règlement du PLU	Analyse des incidences sur le droit à construire
Article 7	Toute construction doit observer un recul égal à la moitié de la hauteur du bâtiment, soit $L=H/2$, avec un minimum de 5m pour le bâtiment principal La construction est autorisée en limites séparatives. La hauteur de celle-ci ne doit alors pas excéder 4m au droit de la limite séparative
Observation terrain	Recul de minimum 5m respecté, même souvent > même souvent largement > aux 5m minimum La construction en limite séparative et en mitoyenneté est très rare dans le secteur Uf
Proposition d'évolution	Le recul imposé est déjà relativement important en milieu urbain. Il n'est pas nécessaire de prévoir de l'augmenter davantage, ce qui ne serait plus cohérent avec le caractère urbain de la ville et du secteur. La règle, qui autorise la construction en limite séparative à condition que sa hauteur ne puisse excéder 4m au droit de la limite séparative, est restrictive, provoque parfois des écarts de volumes peu esthétiques. Celle-ci sera modifiée.



Illustrations

Articles du règlement du PLU	Analyse des incidences sur le droit à construire
Article 9	Le coefficient d'emprise au sol est de 0,20.
Observation terrain plus observation des cartes	La plupart des constructions ont des emprises au sol < 10%.
Proposition d'évolution	L'emprise au sol est déjà relativement faible pour un secteur en milieu urbain. Il ne serait pas très cohérent de la limiter davantage, au détriment potentiellement d'un droit à construire pour des extensions ou annexes.



Illustrations

Commune de MONT-SAINT-AIGNAN

Morphologie urbaine

Emprise au sol

Secteur Uf

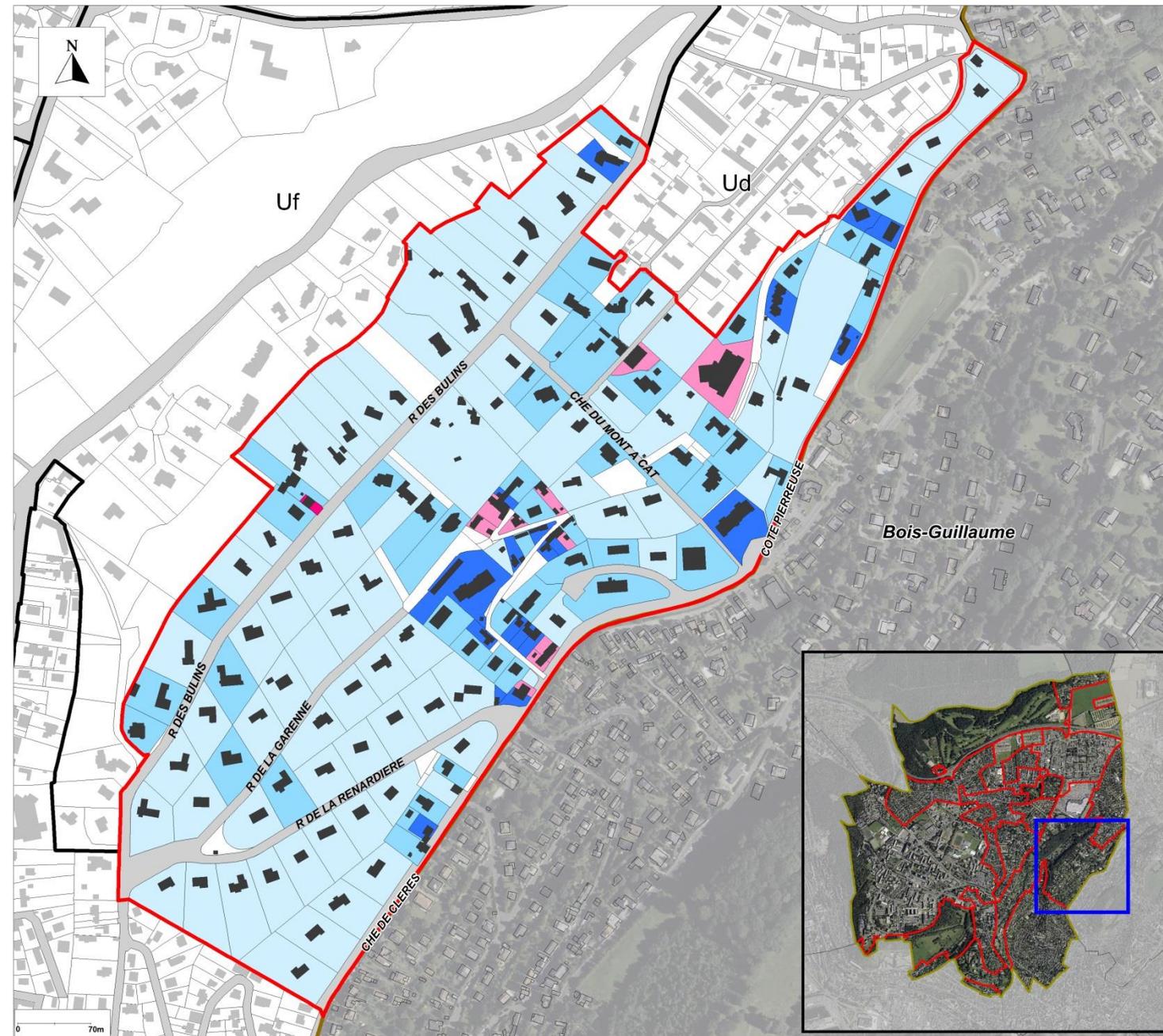
-  Limite communale de Mont-Saint-Aignan
-  Commune limitrophe
-  Limite de secteur du PLU en vigueur
-  Echantillon du secteur Uf analysé

Taux d'emprise au sol

-  Taux d'emprise au sol inférieur à 10 %
-  Taux d'emprise au sol compris entre 10 et 20 %
-  Taux d'emprise au sol compris entre 20 et 30 %
-  Taux d'emprise au sol compris entre 30 et 40 %
-  Taux d'emprise au sol compris entre 40 et 50 %
-  Taux d'emprise au sol supérieure à 50 %

Sources : IGN, www.ign.fr
Les données ou cartes IGN contenues dans ce document sont issues des dernières éditions IGN dont les millésimes peuvent être différents
Données "morphologie bâti" - GeoDev
Juillet 2014

Réalisation
& Conception GeoDev -
Juillet 2014
© IGN-PARIS Novembre
2012, ©IGN-BD Ortho®
©IGN-BD Topo®



Articles du règlement du PLU	Analyse des incidences sur le droit à construire
Article 10	<p>La hauteur maximale de toute nouvelle construction ne doit pas excéder 8,50m hors tout pour les constructions à vocation d'habitat et les autres constructions. Des éléments techniques pourront ponctuellement dépasser la hauteur maximale autorisée dans la limite de 1m.</p> <p>La hauteur maximale des équipements est portée à 10,50m hors tout.</p>
Observation terrain	Hauteur observée moyenne de R+C ou R+1+C sur les secteurs pavillonnaires R+2 pour les collectifs
Proposition d'évolution	<p>La hauteur sera aussi exprimée en niveau pour faciliter l'instruction et l'interprétation. Elle sera calculée à partir du terrain naturel (avant travaux).</p> <p>Il est proposé de règlementer la hauteur à R+1+C ou R+1+Attique maximum afin de s'aligner sur les volumes des constructions existantes dans la zone. Pour gérer les volumes des nouvelles constructions, il est en plus ajouté : « Le volume des combles des constructions d'habitation est limité par l'inclinaison de la pente de toit, qui devra être comprise entre 30 et 45°.</p> <p>La largeur cumulée des ouvertures en toiture (type lucarne et chien-assis) est limitée à 1/3 du pan de la toiture, que celui-ci abrite une ouverture ou plusieurs. »</p>



Illustrations

Articles du règlement du PLU	Analyse des incidences sur le droit à construire
Article 12	2 places par logement
Observation terrain	Les normes de stationnement sont respectées. Pas de difficultés de stationnement dans le secteur.
Proposition d'évolution	<p>Afin de préserver les normes de stationnement exigées à l'article 12 et donc les capacités de stationnement du secteur Ub, il est proposé d'introduire deux nouveaux articles :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Par ailleurs, en cas de division de logements, division parcellaire ou changement de destination les normes de stationnement devront être respectées. - La transformation de garage en logement sera interdite si celui-ci est un moyen de respecter les normes de stationnement exigées.



Illustrations

Articles du règlement du PLU	Analyse des incidences sur le droit à construire
Article 13	Pour toute nouvelle construction, la surface aménagée en espaces libres paysagés ne doit être inférieure à 50% de la surface de la propriété.
Observation terrain	En majorité les taux d'espaces non bâtis sont > 80%
Proposition d'évolution	Pour préserver le caractère verdoyant du secteur, il est proposé de rehausser le taux d'espaces libres pour les nouvelles constructions principales à 60%. Il est également proposé de préciser que : « les espaces libres paysagés exigés ne peuvent comprendre le stationnement et la voirie, même constitués en evergreen ou autre matériaux filtrant.



Illustrations

Commune de MONT-SAINT-AIGNAN

Morphologie urbaine

Espace libre

Secteur Uf

-  Limite communale de Mont-Saint-Aignan
-  Commune limitrophe
-  Limite de secteur du PLU en vigueur
-  Echantillon du secteur Uf analysé

Espace libre

-  Taux d'espace libre supérieur à 95 %
-  Taux d'espace libre compris entre 80 et 95 %
-  Taux d'espace libre compris entre 70 et 80 %
-  Taux d'espace libre compris entre 60 et 70 %
-  Taux d'espace libre compris entre 50 et 60 %
-  Taux d'espace libre inférieur à 50 %

Sources : IGN, www.ign.fr
 Les données ou cartes IGN contenues dans ce document sont issues des dernières éditions IGN dont les millésimes peuvent être différents
 Données "morphologie bâti" - GeoDev
 Juillet 2014

Réalisation & Conception GeoDev - Juillet 2014
 © IGN-PARIS Novembre 2012, ©IGN-BD Ortho®
 ©IGN-BD Topo®



71

