

CHAPITRE 3 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UF

Qualification de la zone : **ZONE D'HABITAT DE DENSITE MOYENNE**

La zone UF correspond à la partie neuve de la ville, dans laquelle sont imbriqués quelques collectifs dans une majorité de pavillons.

Cette zone essentiellement à vocation d'habitat peut recevoir les services de proximité correspondants.

Deux secteurs de zone ont été créés :

- **le secteur Ufa** reprend un quartier jouxtant la place publique du marché.
- **le secteur Ufr** signale la présence de cavités souterraines suite à un recensement des indices de vides joint dans le rapport de présentation.

SECTION I - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

ARTICLE UF 1 – TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

1.1 - Les installations classées sauf celles visées à l'article 2.

1.2 - Le terrain de camping et le stationnement des caravanes et similaires

1.3 - Les divers modes d'utilisation du sol prévus aux articles R.421-19 et R.421-23 du code de l'urbanisme sauf :

- 1.3.1 - les aires permanentes de stationnement ouvertes au public,
- 1.3.2 - les aires de jeux et de sports ouvertes au public,
- 1.3.3 - les exhaussements et affouillements de sol.

1.4 - Les installations classées soumises à autorisation

1.5 - Dans l'ensemble de la zone UF et secteurs de zone : Le comblement des mares est interdit.

1.6 - Dans le secteur UF indicé « r », toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites, sauf celles visées à l'article 2.

ARTICLE UF 2 – TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS SOU MIS A CONDITIONS SPECIALES

2.1 - Les activités artisanales et commerciales à condition qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens. En outre, leurs exigences de fonctionnement, lors de leur ouverture ou à terme, doivent être compatibles avec les infrastructures existantes, notamment les voiries et l'assainissement.

2.2 - Les adaptations mineures rendues nécessaires par la nature des sols, la configuration des parcelles, ou le caractère des constructions avoisinantes,

2.3 - Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

2.4 - Dans le secteur Ufr, sont autorisés :

2.4.1 - les extensions mesurées des constructions existantes pour l'amélioration du confort des habitations, sous réserve que ces travaux n'aient pas pour effet d'augmenter le nombre de logements ainsi que leurs annexes de faible emprise, jointives ou non,

2.4.2 - les reconstructions après sinistre sauf si ce sinistre est lié à un effondrement du sol,

2.4.3 - les aménagements ayant pour objet de vérifier ou supprimer les risques,

2.4.4 - les voiries ou ouvrages techniques.

2.5 - Dans les secteurs indicés « r » :

2.5.1 - A proximité des risques connus, les occupations et utilisations du sol doivent avoir fait objet d'une étude approfondie permettant d'apprécier l'aptitude des sols à supporter des constructions et le cas échéant de déterminer les travaux confortatifs à réaliser.

2.5.2 - Ces périmètres de protection des risques naturels « r » rendent inconstructibles le terrain. Toutefois, des sondages (ou toute autre technique) concluant que le risque de cavités souterraines n'existe pas ou plus rendent constructible le terrain.

2.6. - Mixité des programmes de logements :

Toute nouvelle opération de construction de 5 logements, y compris par changement de destination de bâtiment existant, doit comporter 1 logement locatif social au minimum.

Toute nouvelle opération de plus de 5 logements, y compris par changement de destination de bâtiment existant, au moins 30% de logements locatifs sociaux, arrondis à l'entier supérieur.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UF 3 – ACCES ET VOIRIE

3.1 - Tout terrain non desservi directement par une voie publique ou privée est inconstructible

3.2 - Les dessertes créées à partir de servitudes sont autorisées.

3.3 - Les constructions ou installations doivent donner sur des voies permettant l'accès au matériel de lutte contre l'incendie.

3.4 - Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour, notamment aux véhicules des services publics.

3.5 - Les créations de voirie en impasse ne devront pas desservir plus de 5 logements.

3.6 - Toutes dispositions devront être prises pour assurer la lisibilité des véhicules sortant des propriétés

3.7 - Les voies ou rampes d'accès aux futures habitations et notamment aux sous-sols doivent être conçues de façon à éviter que les eaux pluviales issues des voiries ne les inondent.

ARTICLE UF 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Tout bâtiment projeté, à usage d'habitation ou abritant une activité, doit être alimenté en eau et électricité et raccordé à tous réseaux collectifs dans des conditions satisfaisantes compte-tenu de la destination et des besoins des constructions existantes ou projetées. Si elle ne l'est pas, cette construction est interdite.

4.1 – Eau potable

4.1.1 - Toute construction, installation ou lotissement nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable par des canalisations souterraines.

4.2 – Assainissement eaux usées

4.2.1 - Toute construction, installation ou lotissement le nécessitant, doit être raccordé au réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques (système séparatif ou unitaire).

4.3 – Assainissement eaux pluviales

4.3.1 - L'imperméabilisation doit être limitée et maîtrisée.

4.3.2 - Une gestion intégrée des eaux pluviales à la parcelle ou à l'échelle d'une opération groupée est à prévoir pour limiter les ruissellements vers les fonds inférieurs.

4.3.3 - Ainsi, avant rejet, les eaux pluviales devront être régulées par des dispositifs adaptés (bâche de stockage - régulation, drains d'infiltration, ...).

4.3.4 - Sauf impossibilité technique, l'infiltration des eaux sera privilégiée. De plus, un prétraitement, de type dessablage - déshuilage, pourra être demandé notamment à l'exutoire des parcs de stationnement. Dans l'attente du zonage pluvial réglementaire, l'ensemble des dispositifs correspondants sera dimensionné au minimum sur la base des événements pluviométriques vicennaux et le débit rejeté sera limité au maximum à 10 litres par seconde et par hectare aménagé.

4.3.5 - S'il existe un réseau pluvial, seul le débit de fuite ou le trop plein du dispositif de régulation pourra y être raccordé.

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

4.4 – Autres réseaux

4.4.1 – Pour toute construction nouvelle, quelle qu'elle soit, les raccordements aux réseaux seront enterrés.

ARTICLE UF 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Toute division de parcelle ne devra pas remettre en cause les plantations existantes classées ou non.

ARTICLE UF 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

6.1 - Si la construction projetée est située dans une rue occupée par des bâtiments en ordre continu et constituant un alignement, celui-ci sera respecté sauf s'il existe un projet d'alignement en vue d'élargir l'emprise de la voie.

6.2 - Ainsi, les constructions principales peuvent être implantées :

6.2.1 - soit à l'alignement des constructions,

6.2.2 - soit avec un recul minimum de 3 mètres.

6.3 - L'implantation en retrait de l'alignement des constructions sera autorisée sous réserve du respect de la condition suivante :

6.3.1 - Une continuité visuelle reliant les limites latérales du terrain doit être maintenue à l'alignement de la voie.

6.3.2 - Cette continuité visuelle doit être assurée par un ou plusieurs des éléments suivants : bâtiment annexe, portail, mur de clôture, haie.

6.4 - Les rampes d'accès aux garages devront observer un retrait de 5 m, en surface plane, par rapport à l'alignement

ARTICLE UF 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 - Les constructions pourront être implantées :

- Soit en limite séparative,

- Soit en observant un recul minimum par rapport à celle-ci, calculé en tout point de la construction et égal à la moitié de la hauteur de la construction, sans être inférieur à 3 mètres.

7.2 - La distance à respecter avec tout point de la zone N doit être de 5 m minimum, sauf pour les bâtiments annexes inférieurs à 15 m².

ARTICLE UF 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales.

ARTICLE UF 9 - EMPRISE AU SOL

9.1 - L'enveloppe des projections au sol des diverses niveaux des constructions y compris leurs annexes ne doit pas excéder 40 % de la superficie totale de la parcelle.

9.2 - Dans le secteur UFa, l'enveloppe des projections au sol des diverses niveaux des constructions y compris leurs annexes ne doit pas excéder 30 % de la superficie totale de la parcelle.

ARTICLE UF 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1 - La hauteur maximale autorisée est fixée à 10 m calculée par rapport à la côte NGF du terrain naturel et ce en tout point du bâtiment.

10.2 - Dans le secteur UFa, la hauteur maximale autorisée est fixée à 9 m calculée par rapport à la côte NGF du terrain naturel et ce en tout point du bâtiment.

ARTICLE UF 11 – ASPECT EXTERIEUR

11.1 - Les constructions de quelque nature qu'elles soient devront respecter l'harmonie créée par les bâtiments existants et par le site.

11.2 - Les façades auront un aspect homogène, les matériaux de remplissage ne pourront rester apparents sur les parements extérieurs des murs, y compris ceux édifiés en limites séparatives de propriété.

11.3 - Les agrandissements devront être traités comme des compléments intégrés à l'architecture et non pas comme des éléments rapportés. Ils devront s'inscrire, non pas comme un appentis, mais comme le prolongement de la construction. Cette règle est également valable pour les vérandas.

11.4 - Tous les éléments techniques liés à la superstructure devront être intégrés à la construction.

11.5 - Les constructions devront intégrer des locaux adaptés au stockage des bacs destinés à la collecte des déchets (cf. le règlement de collecte remis dans le cadre des fiches aggro). La sortie des bacs est à la charge des usagers, la collecte se faisant à partir des voies publiques.

11.6 - Les extensions doivent être réalisées avec des pentes de toitures semblables à celles du ou des volumes d'origine, avec une tolérance de + ou – 5°, sauf dans le cas d'un projet faisant l'objet d'une recherche architecturale motivée, où des pentes et des formes de toitures différentes seraient justifiées.

Sont interdits :

- Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région.
- Les imitations de matériaux ainsi que l'emploi en parement extérieur de matériaux d'aspect médiocre.
- Les plaques ondulées et nervurées sont interdites sauf dans le cas d'une architecture contemporaine de qualité.

Clôtures :

- Les clôtures devront respecter l'harmonie du paysage.
- Les clôtures en plaque de béton sont interdites.
- Le maintien, en tout ou partie, des murs de clôture anciens peut être imposé, avec restauration éventuelle, lorsque leur destruction ou leur modification serait de nature à compromettre l'unité paysagère existante.
- le portail ne devra pas excéder 1,60 m de hauteur

ARTICLE UF 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

12.1 - Pour les constructions à usage d'habitation : 2 places par logements, dont une devra être incorporée dans la construction.

12.2 - Pour les constructions à usage de bureaux : 1 place pour 25 m² de surface de plancher hors-œuvre nette (SHON)

12.3 - Pour les autres constructions : le nombre de places devra correspondre aux besoins réels.

12.4 - Dans le cas de changement d'occupation ou d'affectation, le nombre de places de stationnement est déterminé en fonction de la totalité des besoins existants et créés.

12.5 - En cas d'impossibilité technique ou économique de pouvoir aménager le nombre de places de stationnement nécessaires sur le terrain de la propriété où est édifiée la construction, le constructeur peut :

- Réaliser ou faire réaliser les places sur un autre terrain à condition que celui-ci ne soit pas distant de plus de 300 m de la construction principale,
- Participer financièrement à la politique de création de parking menée par la commune, lorsque celle-ci aura décidé, au terme d'une convention à passer avec la commune en versant une participation prévue aux articles R.332.17 à R.332.23 du code de l'urbanisme.

12.6 - La réalisation d'aires de stationnement devra être accompagnée de dispositifs permettant une gestion des eaux pluviales conforme aux prescriptions de l'article 4.

ARTICLE UF 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1 - Les espaces non bâtis de toute parcelle, les espaces publics et les espaces libres des aires de stationnement, seront soigneusement entretenus.

13.2 - Le respect des plantations existantes et la préservation d'un paysage de qualité devront être un des principaux soucis des constructeurs. Les espaces verts EBC sont classés au titre de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme.

13.3 - Les marges de reculement dans les zones d'habitation, doivent être parfaitement entretenues et ne peuvent être occupées, même à titre provisoire, par des installations ou dépôts quelconques.

SECTION III - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UF 14 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Néant