

CHAPITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UF

Nota : Des secteurs de protection ou de risques repérés aux documents graphiques sous la forme de trames peuvent concerner cette zone, les réglementations les concernant figurent à la fin de ce règlement.

SECTION I Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article UF-1 Occupations et utilisations du sol interdites

- 1.1 Les constructions à usage agricole, d'artisanat, commerciales, d'entrepôt, ou d'industrie, sauf celles visées à l'article 2.
- 1.2 Les installations classées sauf celles visées à l'article 2
- 1.3 Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes, qu'ils soient permanents ou saisonniers ainsi que le stationnement isolé de plusieurs caravanes ou campings cars.
- 1.4 Les parcs d'attractions dès lors qu'ils sont ouverts au public
- 1.5 Les dépôts de véhicules lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins 5 unités.
- 1.6 Les garages collectifs de caravanes
- 1.7 Les abris de fortune. Les dépôts de ferraille, véhicules désaffectés. Matériaux de démolition et déchets ;
- 1.8 Les affouillements et exhaussements de sol dont la hauteur s'il s'agit d'un exhaussement ou la profondeur dans le cas d'un affouillement excède 2m et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à 100 m² sauf ceux visés à l'article 2.

Article UF-2 Occupations et utilisations du sol soumises à conditions spéciales

- 2.1 Dans l'ensemble de la zone, peuvent être autorisées :
 - 2.1.1 Les installations classées pour la protection de l'environnement sont autorisées à condition de correspondre aux activités de services nécessaires aux habitants et aux usagers du quartier.
 - 2.1.2 Les affouillements et exhaussements de sol nécessaires à l'urbanisation de la zone ou liés aux équipements d'infrastructures ou liés à la lutte contre les inondations.
- 2.2 Les activités artisanales, commerciales et les équipements publics et services d'intérêts collectifs, à condition que soient prises toutes dispositions nécessaires pour qu'elles n'entraînent pas de nuisances incompatibles avec celles-ci

SECTION II Conditions de l'occupation du sol

Article UF-3 Accès et voirie

- 3.1 Accès

- 3.1.1 Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise la preuve de l'existence d'une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.
- 3.1.2 Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui représenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- 3.1.3 Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de telle manière que :
- la visibilité soit suffisante et la sécurité assurée.
 - l'espace neutralisé sur les voies publiques pour la réalisation des accès soit minimisé.
- 3.1.4 Les rampes d'accès aux garages en sous-sol doivent ménager une surface plane de 5m de long par rapport à l'alignement et être au-dessus du fil d'eau de la voirie.

3.2 Voirie

- 3.2.1 Les voiries publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et de collecte des déchets ménagers.
- 3.2.2 Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages auxquelles elles sont destinées ou aux opérations qu'elles doivent permettre.
- 3.2.3 Les voies privées se terminant en impasse ouvertes à la circulation générale doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules visés en 3.2.1 puissent faire demi-tour.
- 3.2.4 Les voies 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 viennent les inonder

Article UF-4 Desserte par les réseaux

4.1 Eau potable

- 4.1.1 Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable sous pression, présentant des caractéristiques suffisantes, par des canalisations souterraines.

4.2 Assainissement eaux usées :

- 4.2.1 Toute construction ou installation nouvelle sera obligatoirement raccordée au réseau d'assainissement collectif.
- 4.2.2 A défaut de réseau public d'assainissement, un dispositif d'assainissement autonome est admis à condition d'être conforme à la réglementation en vigueur. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et à permettre le raccordement direct de la construction au réseau, quand celui-ci sera réalisé. Ce raccordement alors obligatoire est à la charge du propriétaire.
- 4.2.3 L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou réseau public d'eaux pluviales est interdite.
- 4.2.4 Les eaux non domestiques seront rejetées au réseau public d'assainissement après prétraitement éventuel et à condition que le débit et les caractéristiques des effluents soient

compatibles avec les caractéristiques de l'ouvrage collectif et satisfassent à la réglementation en vigueur.

Le raccordement des eaux non domestiques au réseau public d'assainissement est subordonné à un arrêté d'autorisation de déversement, éventuellement assorti d'une convention de déversement, conformément à l'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique.

4.3 Assainissement eaux pluviales

- Règles générales pour l'ensemble des Zones d'Assainissement Pluviales (ZAP), définies sur la carte du zonage pluvial (jointes en annexe du PLU).

4.3.1 *Pour tous les nouveaux projets urbains :*

- Les dispositifs individuels ou collectifs visant la gestion des eaux pluviales sont à la charge du (des) propriétaire(s)
- L'environnement proche devra être considéré au moment de la conception du système de gestion des eaux pluviales.
- Les systèmes de gestion des eaux pluviales des opérations d'aménagement ou de construction, et en particulier leur vidange et leur débordement, ne doivent pas constituer une aggravation des risques en amont et en aval par rapport à la situation préexistante.
- La gestion des eaux pluviales doit être assurée par un dispositif de stockage et restitution (ex : cuve de stockage avec débit de fuite, bassin, noue, toiture stockante...) à l'exutoire, accompagné le cas échéant par un dispositif d'infiltration.
- Le raccordement devra être autorisé par le gestionnaire de l'exutoire (gestionnaire du réseau, de rivière, de voirie...).
- Le débit de fuite autorisé est fixé par le zonage d'assainissement pluvial de la commune (Cf. annexe du PLU). Le gestionnaire de l'exutoire pourra demander la mise en place d'un système de dépollution des eaux pluviales avant raccordement.

4.3.2 *Cas des nouveaux projets urbains de superficie supérieure ou égale à 3000m² :*

- Le dimensionnement du dispositif doit prendre en compte la totalité de la surface du projet et être calculé pour recueillir efficacement tout événement pluviométrique de fréquence rare : la pluie locale centennale la plus défavorable.
- La mise en place d'une surverse dimensionnée au minimum pour la pluie locale centennale pourra être demandée.

4.3.3 *Cas des nouveaux projets urbains de superficie inférieure à 3000m² :*

- Le dimensionnement du dispositif est calculé sur la base d'une pluie de 50 mm ruisselés sur les parties imperméabilisées (soit 5 m³ de stockage pour 100 m² de surface imperméabilisée)

4.4 Electricité, gaz, télécommunications

- 4.4.1 Dans la mesure du possible, il conviendra de privilégier l'utilisation des énergies renouvelables

- 4.4.2 Tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension, non destinés à desservir une construction ou une installation existante ou autorisée sont interdits.
- 4.4.3 Les branchements aux réseaux de distribution d'électricité, de gaz, de télécommunication, de télédiffusion et de fluides divers sont exigés en souterrain, ou masqués sans survol du domaine public ou privé.

4.5 Collecte des déchets ménagers

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains. Un abri réservé au stockage des d'ordures ménagères ainsi qu'une aire de présentation peuvent être exigés. Ils doivent dans ce cas s'intégrer dans leur environnement ou dans le bâti selon la configuration de la construction.

Article UF-5 Caractéristiques des terrains

Il n'est pas fixé de prescription particulière.

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

- 6.1 Les constructions doivent être implantées :
- soit à l'alignement des voies publiques
 - soit avec un retrait minimal de 3 m minimum par rapport aux limites de voies et d'emprises publiques.
- 6.2 Dans le cas de l'inscription d'une construction dans un alignement d'ordre existant, la construction doit être implantée dans le respect de cet alignement.
- 6.2 Les agrandissements des constructions existantes qui ne sont pas implantés conformément à l'article 6.1., pourront, outre les dispositions de cet article, être implantés avec un recul au moins égal à celui de la construction existante.
- 6.3 Les annexes, jointives ou non, de faible importance, et les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif pourront, outre les dispositions de l'article 6.1., être implantés avec un recul au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction.
- 6.4 Les éoliennes ancrées au sol, les antennes radio et relais seront implantées avec un recul au moins égal à 20m par rapport aux limites d'emprises publiques.
- 6.5 Par rapport aux berges constituées par la rivière de l'Austreberthe, toute construction doit être éloignée d'une distance minimale de 5 mètres.

Article UF-7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- 7.1 Les constructions ou parties de constructions seront implantées :
- soit en limite
 - soit observer un recul au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction sans être inférieur à 1,90 m par rapport aux limites séparatives.

- 7.2 Les agrandissements des constructions existantes qui ne sont pas implantés conformément à l'article 7.1, pourront, outre les dispositions de cet article, être implantés avec un recul au moins égal à celui de la construction existante.
- 7.3 Pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, un recul au moins égal à la moitié de la hauteur du bâtiment pourra, outre les dispositions de l'article 7.1, être autorisé.
- 7.4 Les éoliennes ancrées au sol, les antennes radio et relais seront implantées avec un recul au moins égal à 20m par rapport aux limites séparatives.
- 7.5 Pour les parcelles dont une ou plusieurs limites sont constituées par des alignements boisés repérés au plan de délimitation en zones, les constructions à usage d'habitations ou d'activités devront observer un recul de 15 m par rapport aux arbres.

Article UF-8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Pas de prescription particulière

Article UF-9 Emprise au sol

L'emprise au sol est la projection au sol des différents niveaux de toute construction, y compris les annexes et tous débords, (balcons, porches, etc.).

L'emprise au sol est fixée à un maximum de 60% de la surface de la parcelle ou de l'unité foncière

Article UF-10 Hauteur des constructions

La hauteur totale d'une construction est la différence de hauteur entre le point le plus haut de la construction et le point le plus haut du terrain naturel au pied de cette construction. La hauteur à l'égout est la hauteur mesurée à partir du point le plus haut du terrain naturel au droit de la construction jusqu'à l'égout de toiture ou l'acrotère.

- 10.1 Pour l'habitat, la hauteur ne devra pas excéder soit deux étages droit sur rez de chaussée soit 10 m au faitage, y compris sur terrain en pente.
- 10.2 Pour les autres constructions, la hauteur est limitée à 18m hors tout.

La hauteur fixée ci-dessus pourra être dépassée pour la réalisation d'éléments ponctuels d'architecture (lucarnes, lanterneaux, cages d'escaliers, attiques, auvents, ouvrages techniques d'extraction ou de machines d'ascenseur...), sans toutefois excéder la hauteur totale de la construction.

- 10.3 Les agrandissements des bâtiments existants d'une hauteur supérieure aux maxima fixés aux articles 10.1 et 10.2 pourront présenter des hauteurs supérieures à ces valeurs sans toutefois excéder la hauteur totale et à l'égout de la construction initiale.

- 10.4 La cote du rez-de-chaussée n'excédera pas 0,50 m au-dessus du terrain naturel en tout point du périmètre de la construction. En cas d'agrandissement de construction existante, le niveau de plancher pourra être similaire à celui de la construction existante.
- 10.5 Les éoliennes individuelles fixées au sol ne pourront excéder une hauteur de 12m au total.

Article UF-11 Aspect extérieur

11.1 Généralités :

11.1.1 Toutes constructions ou installations qui, par leur situation, leur dimension ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, du site ou du paysage naturel ou urbain, sont interdites. Est interdit, tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région.

A l'exception des constructions faisant preuve d'une architecture contemporaine très marquée dans l'expression des volumes et dans l'utilisation de matériaux innovants, les bâtiments à édifier devront respecter les prescriptions suivantes.

11.1.2 L'autorisation de construire pourra n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions visant à rendre compatibles les projets avec les critères énoncés en 11.1.

11.2 Façades :

11.2.1 Les enduits imitant des matériaux, tels que faux moellons, fausses briques, imitations peintes de pans de bois et faux marbre sont interdits.

11.2.2 L'emploi en parement extérieur de matériaux destinés à être revêtus, est interdit. L'emploi de bardages métalliques à ondes courbes est interdit, sauf dans le cas de volonté d'une expression architecturale. Cette interdiction ne vise pas les bardages plans.

11.2.3 Les enduits seront de type teintés dans la masse et de finition grattée ou lissée. Les enduits ciments seront peints. Les tons seront choisis dans les tonalités de matériaux naturels.

11.2.4 Les peintures de ton "criard" sont interdites. Des teintes vives sont autorisées sur une surface réduite, en vue de souligner des éléments de détail d'architecture : modénature, corniche, bandeau, etc...

11.3 Toitures :

11.3.1 Les toitures à versants présenteront un débord minimum de 30 cm (en long pan et en pignon) et une pente minimale de 40° pour les constructions à rez-de-chaussée seul et 35° pour les hauteurs supérieures.

Pour les agrandissements des constructions principales et les annexes jointives, une toiture monopente est autorisée lorsque leur importance permet la réalisation d'une pente de couverture d'une valeur proche de celle de la construction principale et au moins égale à 30°.

Pour les annexes de faible volume, les toitures terrasses et monopentes peuvent être autorisées à condition de ne pas être visible des voies publiques et de ne pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants.

- 11.3.2 Les dispositions de l'article 11.3.1 ne s'appliquent pas en vue de permettre
- l'expression d'une recherche architecturale de qualité,
 - la construction de bâtiments dont l'importance ou la configuration n'est pas adaptée à l'utilisation d'une toiture à forte pente à versants,
 - les dispositifs favorisant l'utilisation d'énergies renouvelables
- sous réserve de présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants.
- 11.4 Couvertures :
- 11.4.1 Les couvertures des constructions principales seront mates et de ton ardoise ou tuile de terre cuite naturelle ou vieillie.
- 11.4.2 Les matériaux ondulés métalliques ou plastiques sont interdits sauf pour les vérandas.
- 11.4.3 Des matériaux autres que ceux visés ci-dessus peuvent être autorisés en vue de permettre l'expression d'une recherche architecturale de qualité.
- 11.4.4 Pour les constructions dont l'importance ou la configuration n'est pas adaptée à la réalisation de toiture à forte pente à versants, des matériaux autres pourront être autorisés. Toutefois lorsque l'utilisation de ces matériaux ne relève pas d'une recherche architecturale de qualité, mais répondent à des seuls critères fonctionnels, des dispositions constructives seront adoptées pour qu'ils ne soient pas visibles des lieux avoisinants.
- 11.4.5 Les panneaux solaires sont autorisés cependant, lorsqu'ils sont visibles du domaine public, ils doivent être intégrés à la pente de toiture.
- 11.5 Constructions annexes (telles que abris de jardins, garages, resserres ..., toutes dépendances (isolées ou accolées) d'une construction à usage principal d'habitation, d'activités, de services ...) :
- 11.5.1 Les annexes non jointives doivent être réalisées avec des matériaux en harmonie avec ceux de la construction principale.
- 11.5.2 Les matériaux ondulés métalliques ou plastiques sont interdits sauf pour les vérandas.
- 11.5.3 Les agrandissements des constructions principales et les annexes jointives doivent être réalisées avec des matériaux en harmonie avec ceux de la construction principale. Des matériaux autres pourront être autorisés en vue de permettre l'expression d'une recherche architecturale de qualité.
- 11.6 Clôture :
- 11.6.1 La hauteur totale des clôtures végétales, grilles et grillages ne devra pas excéder 1,50m sur rue et 1,80 m en limite séparative.
- 11.6.2 Sur rue et en limite séparative, l'utilisation de clôtures en maçonnerie est interdite, sauf pour la réalisation d'un soubassement limité à 0,30 m de hauteur maximum.
- 11.6.3 Sur rue, les clôtures grillagées devront obligatoirement être doublées de haies végétales.
- 11.6.4 Les clôtures existantes présentant un intérêt architectural pourront être maintenues et prolongées avec les mêmes caractéristiques.
- 11.6.5 Des prescriptions peuvent être édictées en vue d'assurer une harmonisation des clôtures par rapport aux clôtures riveraines, et/ou au sein d'une même propriété en cas de clôtures mixtes

- 11.6.6 Les haies végétales seront constituées d'essences locales: charmes, noisetiers, hêtres, aubépine, etc... et peuvent être rehaussées d'arbustes à fleurs.
- 11.6.7 Les teintes criardes sont interdites pour les clôtures pleines et à claire voie. Les clôtures devront s'intégrer à l'environnement afin d'éviter l'impact visuel en cas d'ensoleillement (par exemple, couleur blanche à éviter)

Article UF-12 Stationnement des véhicules

- 12.1 Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :
- 12.1.1 Pour les constructions à usage d'habitat :
- Pour les constructions individuelles : 2 places par logement.
 - Pour les logements collectifs : 1,5 places par logement
 - Pour la création de nouvelles surfaces de logements supérieures à 1000m² de surface de plancher le stationnement devra avoir lieu en souterrain (dans le cadre d'opérations de logements collectifs)
- 12.1.2. Pour les activités artisanales et industrielles :
- 1 place pour 50 m² de surface de plancher
- 12.1.3 Pour les activités de bureaux :
- 1 place pour 20 m² de surface de plancher
- 12.1.4 Pour les commerces :
- Pour les commerces dont la surface de vente est inférieure à 300m² : pas d'obligation
- 12.1.5 Pour les hôtels :
- 1 place par chambre
- 12.2 Pour les équipements publics et les services d'intérêt collectif, le nombre de place à réaliser sera déterminé en fonction des besoins liés à la nature de l'activité, avec un minimum d'une place par 200 m² de surface de plancher créée
- 12.3 Pour les changements de destination, il ne sera pas exigé de réalisation de place de stationnement.
- 12.4 Pour les agrandissements des constructions à usage de logement, il ne sera pas exigé de réalisation de place de stationnement jusqu'à 40 m² de surface de plancher supplémentaire.

Article UF-13 Espaces libres et plantations

- 13.1 Les espaces non bâtis de chaque parcelle, les espaces communs et les aires de stationnement devront faire l'objet d'un traitement paysager et ne peuvent être occupés même à titre provisoire par des dépôts.
- 13.2 Les espaces verts des opérations de construction de logements doivent représenter au moins 30% de la superficie de l'unité foncière sauf dispositions exprimées dans l'article 13.3.

Dans le cas d'opération d'ensemble le minimum de 30% d'espaces vert sera calculé en additionnant les espaces verts collectifs et privés.

- 13.3 Le respect des plantations existantes est impératif. Toutefois, lorsque l'abattage d'arbres est nécessaire, celui-ci sera autorisé sous réserve du remplacement par une plantation d'essence similaire dans un délai maximum de 2 ans et dans le cortège de plantation locale. (cf liste complète en annexe du règlement)
- 13.4 Les plantations utilisées, seront constituées d'essences locales conformément à la liste des espèces annexée au présent règlement. Les thuyas sont interdits. Les espèces invasives annexées au règlement du PLU sont interdites.
- 13.5 Les opérations de construction de logements doivent faire l'objet de plantations à raison d'un arbre de tige par fraction de 250m² de superficie d'unité foncière.
- 13.6 Les parcs de stationnement de surface (ouverts ou non au public) doivent faire l'objet de plantation à raison d'un arbre de tige pour 4 places.
- 13.7 Les espaces boisés classés figurant aux documents graphiques sont soumis aux dispositions des articles L130-1 et suivants du code de l'urbanisme.

Article UF-14 Coefficient d'occupation du sol

Sans objet

Article UF15 Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Il n'est pas fixé de prescriptions particulières

Article UF 16 Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Il n'est pas fixé de prescriptions particulières