

## **CHAPITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UF**

Qualification de la zone : Zone d'industries, d'artisanat, de commerces, de bureaux, services et d'installations à nuisance.

### **SECTION I - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

#### **ARTICLE UF 1 - TYPES D'OCCUPATION OU UTILISATION DES SOLS INTERDITS.**

1.1 - Les établissements industriels dont les nuisances résiduelles après utilisation des meilleures techniques disponibles restent incompatibles avec la vocation de la zone.

1.2 - Les constructions à usage d'habitation sauf celles visées à l'article 2,

1.3 - Les services non directement liés au fonctionnement des industries et installations autorisées,

1.4 - L'exploitation et l'ouverture de carrières.

1.5 - Les constructions à usage d'exploitation agricole.

1.6 - Les installations de camping et le stationnement des caravanes,

1.7 - Tout affouillement, exhaussement, artificialisation et occupation du sol dans une bande de 10 mètres comptée depuis les berges de la rivière.

1.8 - Dans les secteurs de protection des cavités souterraines, sont interdits toutes les occupations et utilisations du sol qui ne figurent pas à l'article UF 2.

1.9 - Suivant le schéma de gestion des eaux pluviales et le zonage d'assainissement joint en annexe de ce règlement : En zone 1 « JAUNE » (Zone sensible et/ou située à l'amont d'une zone définie comme sensible, vis-à-vis de la problématique Inondation et/ou située en amont d'exutoires ou de capacités de tamponnement limité), sont interdits

- Les reconstructions de bâtiments dont tout ou partie du gros œuvre a été endommagé par une crue (débordement de cours d'eau et/ou ruissellement) ;
- La création d'équipements publics à caractères vulnérable (établissement recevant un public particulièrement vulnérable : crèche, école, maison de retraite, cliniques,...) ;
- La création d'installations classées ;

#### **ARTICLE UF 2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS SOUMIS A CONDITIONS SPECIALES.**

2.1 - Les constructions à usage d'activité industrielle, artisanale, commerciale, etc. ...

2.2 - Les installations classées, quel que soit le régime auquel elles sont soumises, 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.

2.3 - Le logement de personnes dont la présence est nécessaire à proximité des industries ou des installations admises.

2.4 - Les bâtiments à usage de bureaux.

2.5 - Les hôtels et les commerces.

2.6 - Les aires de stationnement des campings cars.

2.7 - Dans les secteurs de protection des cavités souterraines, seuls sont autorisés, si le risque n'est pas levé par une étude technique :

2.7.1 - 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,

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

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

2.7.4 - les voiries ou ouvrages techniques ;

2.8 - Suivant le schéma de gestion des eaux pluviales et le zonage d'assainissement joint en annexe de ce règlement », seuls sont autorisés : En zone 1 « JAUNE » (Zone sensible et/ou située à l'amont d'une zone définie comme sensible, vis-à-vis de la problématique Inondation et/ou située en amont d'exutoires ou de capacités de tamponnement limité), sont autorisés

- Les créations de logements, d'activités ou de surface habitable, sous réserve :
- Pour les reconstructions ou aménagements de parcelles ou périmètres déjà imperméabilisés, l'imperméabilisation sera strictement limitée au taux moyen de l'imperméabilisation existante sur l'îlot dans lequel se trouve la parcelle ou l'infrastructure faisant l'objet d'aménagements.
- Pour les îlots non urbanisés, l'imperméabilisation sera plafonnée à la parcelle, à hauteur de 20% pour les constructions particulières, 30% pour les constructions publiques et les autres projets privés, 75% pour les espaces de circulation (hors jardins publics et square).

## **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

---

### **ARTICLE UF 3 - ACCES ET VOIRIE.**

3.1 - Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, dont les caractéristiques répondent à leur destination et satisfassent aux règles minimales de desserte, notamment défense contre l'incendie, protection civile et ramassage des ordures ménagères.

3.2 - Les accès d'un établissement, d'une installation ou d'une construction sur des voies publiques doivent être aménagés de telle manière que la visibilité soit assurée de part et d'autre de l'accès.

3.3 - Aucun nouvel accès réservé aux véhicules ne devra être aménagé à moins de 30 mètres de l'axe d'un carrefour.

## **ARTICLE UF 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX.**

### 4.1 - Eau potable :

4.1.1 - Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

4.1.2 - Les prélèvements directs dans les nappes souterraines devront faire l'objet d'une autorisation des services compétents, et elles ne pourront être admises que dans la mesure où des périmètres de protection ne réduiront pas la surface utile de la zone.

### 4.2 - Assainissement des eaux usées :

4.2.1 - Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations au réseau collectif d'assainissement respectant ses caractéristiques.

4.2.2 - Les eaux résiduaires industrielles et autres eaux usées de toute nature ne doivent pas être mélangées aux eaux pluviales. Celles provenant par exemple des eaux de refroidissement qui peuvent être rejetées en milieu naturel, sans traitement, peuvent être raccordées au réseau vanne si elles sont en assez faible quantité pour que la dilution résultant du mélange n'entraîne aucune difficulté d'épuration.

4.2.3 - L'évacuation des eaux résiduaires industrielles au réseau d'assainissement public, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un pré-traitement approprié.

4.2.4 - Les déchets solides ou liquides seront éliminés dans des conditions satisfaisant l'environnement et selon la réglementation en vigueur sous la responsabilité du producteur.

### 4.3 - Assainissement des eaux pluviales :

4.3.1 - Les dispositifs individuels ou collectif visant la gestion des eaux pluviales sont à la charge du (des) propriétaire(s).

4.3.2 - Les dispositifs de gestion des eaux pluviales des opérations d'aménagement ou de constructions 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.

4.3.3 - Les dispositifs de gestion des eaux pluviales pourront être conçus selon des techniques alternatives (noues, tranchées et chaussées à structure réservoir, etc. ...) à l'utilisation systématique de bassins de rétention.

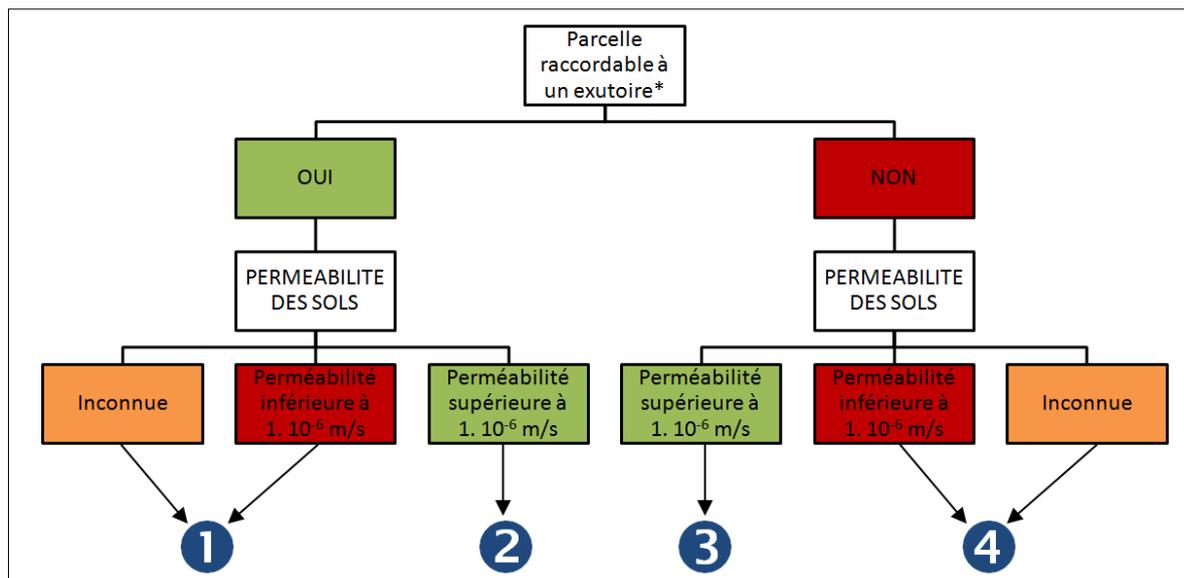
4.3.4 - L'imperméabilisation doit être limitée et maîtrisée.

4.3.5 - Les aménagements nécessaires au libre écoulement, ceux visant la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge du propriétaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4.3.6 - Pour tout nouveau projet, la gestion des eaux pluviales sera définie au cas par cas. Les modalités d'applications seront différentes en fonction de l'importance de l'emprise du projet, du contexte hydrologique et de la nature des sols.

Les règles, proposées dans les pages suivantes, s'appuient sur la plaquette de la DISE «*Intégrer la gestion des eaux pluviales dans un projet d'urbanisation* » établie en Mars 2012.

**Emprise de projet importante :** Un projet est considéré comme important si celui-ci est supérieur à 2 lots et/ou supérieur à 1000 m<sup>2</sup>.



\* système d'assainissement pluvial, rivière, étang, voire sous certaines conditions la voirie.

❶ - 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 dimensionnement du dispositif doit prendre en compte la totalité de la surface du projet et doit être calculé pour recueillir efficacement tout évènement pluviométrique de fréquence rare : la pluie locale centennale.
- Le raccordement devra être autorisé par le gestionnaire de l'exutoire (gestionnaire du réseau, de rivière, de voirie...). A minima, le débit de fuite du raccordement est limité à 2L/s/ha aménagé et doit permettre de vidanger l'ouvrage sur une période comprise entre 24h et 48h.
- En fonction des enjeux à l'aval de la parcelle, la mise en place d'une surverse dimensionnée au minimum pour la pluie locale centennale pourra être demandée.
- Le gestionnaire de l'exutoire pourra demander la mise en place d'un système de dépollution des eaux pluviales avant raccordement.

❷ - La gestion des eaux pluviales doit être assurée préférentiellement par un dispositif de stockage et infiltration (infiltration d'une pluie décennale) en prenant en compte la totalité de la surface du projet.

- Ce dispositif sera complété d'un ouvrage de stockage et restitution (ex : cuve de stockage avec débit de fuite, bassin, noue, toiture stockante...) à l'exutoire. Il devra prendre en compte la totalité de la surface du projet et être calculé pour recueillir efficacement tout évènement pluviométrique de fréquence rare : la pluie locale centennale.
- Le raccordement devra être autorisé par le gestionnaire de l'exutoire (gestionnaire du réseau, de rivière, de voirie...). A minima, le débit de fuite du raccordement est limité à 2L/s/ha aménagé et doit permettre de vidanger l'ouvrage sur une période comprise entre 24h et 48h.
- En fonction des enjeux à l'aval de la parcelle, la mise en place d'une surverse dimensionnée au minimum pour la pluie locale centennale pourra être demandée.

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

③ - La gestion des eaux pluviales doit être assurée par un dispositif de stockage et infiltration.

- Le dimensionnement du dispositif doit prendre en compte la totalité de la surface du projet et être calculé sur la base de la perméabilité mesurée et de la surface d'infiltration.

- Le dispositif doit permettre de stocker et infiltrer le volume généré par la pluie centennale la plus pénalisante en moins de 48h.

- sauf impossibilité technique justifiée, l'ensemble des eaux pluviales de l'opération d'aménagement doit être géré de manière collective. La multiplication de dispositifs d'infiltration (1 dispositif par lot) est proscrite.

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

- La mise en place d'un système de dépollution des eaux pluviales avant infiltration pourra être demandée.

Le cas numéro ④ appelle à la vigilance des élus. Lorsqu'aucun exutoire n'est disponible, et que la perméabilité des sols est réputée défavorable, les conditions pour une gestion durable des eaux pluviales ne sont pas réunies.

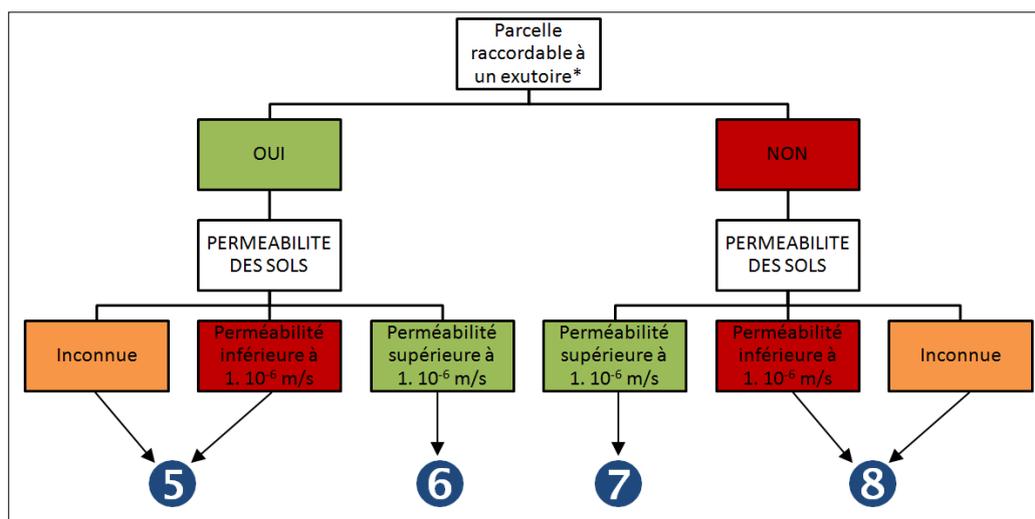
④ - La création d'un exutoire (réseau, fossé...) à la charge du (des) propriétaire(s) est obligatoire.

- Ce dispositif devra être préalablement autorisé par la collectivité exerçant la compétence « eaux pluviales ».

- La gestion des eaux pluviales devra par ailleurs être assurée selon les modalités présentées en ①.

### Emprise de projet peu importante

Un projet est considéré comme peu important si celui-ci est inférieur à 3 lots et/ou inférieur à 1 000 m<sup>2</sup>.



\* système d'assainissement pluvial, rivière, étang, voire sous certaines conditions la voirie.

⑤ - 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 dimensionnement du dispositif est calculé sur la base d'une pluie de 50 mm ruisselés sur les parties imperméabilisées (soit 5 m<sup>3</sup> de stockage pour 100 m<sup>2</sup> de surface imperméabilisées).
- La vidange du dispositif devra être assurée entre 24h et 48h.
- Le raccordement du débit de fuite devra être autorisé par le gestionnaire de l'exutoire.
- Sauf dérogation accordée par le gestionnaire de l'exutoire, le débit de rejet est limité à 2L/s/ha imperméabilisé.
- Le gestionnaire de l'exutoire pourra demander la mise en place d'un système de dépollution des eaux pluviales avant raccordement.

⑥ - La gestion des eaux pluviales doit être assurée préférentiellement par un dispositif de stockage et infiltration en prenant en compte la totalité de la surface imperméabilisée du projet.

- Le dimensionnement du dispositif est calculé sur la base de la perméabilité mesurée et de la surface d'infiltration.
- Le dispositif doit permettre stocker et infiltrer le volume généré par la pluie de 50 mm ruisselée sur les parties imperméabilisées (soit 5 m<sup>3</sup> de stockage pour 100 m<sup>2</sup> de surface imperméabilisées) sur une période comprise entre 24h et 48h.
- Il pourra être complété d'un ouvrage de stockage et restitution (ex : cuve de stockage avec débit de fuite, bassin, noue, toiture stockante...) à l'exutoire. Il devra également prendre en compte la totalité de la surface imperméabilisée du projet et être calculé pour recueillir et gérer efficacement la pluie de 50 mm ruisselée (soit 5 m<sup>3</sup> de stockage pour 100 m<sup>2</sup> de surface imperméabilisées) sur une période comprise entre 24h et 48h.
- Le raccordement devra être autorisé par le gestionnaire de l'exutoire (gestionnaire du réseau, de rivière, de voirie...). A minima, le débit de fuite du raccordement est limité à 2L/s/ha aménagé et doit permettre de vidanger l'ouvrage sur une période comprise entre 24h et 48h.
- Le gestionnaire de l'exutoire pourra demander la mise en place d'un système de dépollution des eaux pluviales avant raccordement.

⑦ - La gestion des eaux pluviales doit être assurée par un dispositif de stockage et infiltration.

- Le dimensionnement du dispositif doit prendre en compte la totalité de la surface imperméabilisée du projet et être calculé sur la base de la perméabilité mesurée et de la surface d'infiltration.
- Le dispositif doit permettre stocker et infiltrer le volume généré par la pluie de 50 mm ruisselée sur les parties imperméabilisées (soit 5 m<sup>3</sup> de stockage pour 100 m<sup>2</sup> de surface imperméabilisées) en moins de 48h.
- La mise en place d'un système de dépollution des eaux pluviales avant infiltration pourra être demandée.

Le cas numéro ⑧ appelle à la vigilance des élus. Lorsqu'aucun exutoire n'est disponible, et que la perméabilité des sols est réputée défavorable, les conditions pour une gestion durable des eaux pluviales ne sont pas réunies.

- ⑤ - La création d'un exutoire (réseau, fossé...) à la charge du (des) propriétaire(s) est obligatoire.
- Ce dispositif devra être préalablement autorisé par la collectivité exerçant la compétence «eaux pluviales».
  - La gestion des eaux pluviales devra par ailleurs être assurée selon les modalités présentées en ⑤.

#### **ARTICLE UF 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.**

Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales.

#### **ARTICLE UF 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.**

6.1 - Les constructions doivent observer un recul de 10 m par rapport à la limite d'emprise des voies existantes. En bordure de la RD 1015, cette marge de recul est portée à 25 mètres de l'axe de cette voie.

6.2 - Cette disposition ne s'applique pas aux installations nécessaires au bon fonctionnement du service ferroviaire.

6.3 - Les constructions de guérites et de bureaux de gardiens, de faible dimension, peuvent être autorisées soit à l'alignement, soit à moins de 10 mètres de l'alignement ou de la propriété, sous réserve de présenter un aspect architectural satisfaisant.

6.4 - Dans le cas d'agrandissement d'une construction existante non conforme à l'article 6.1 ou pour l'implantation d'annexes de faible importance, des implantations autres pourront être autorisées si elles sont justifiées par des motifs techniques ou architecturaux.

#### **ARTICLE UF 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.**

7.1 - Toute construction doit être implantée à 5 m au minimum par rapport aux limites séparatives.

7.2 - Cet éloignement est porté à 10 mètres en limite de toute zone urbaine.

7.3 - Ces dispositions ne s'appliquent pas aux installations nécessaires au bon fonctionnement du service public ferroviaire, ni aux constructions existantes.

7.4 - Des implantations autres pourront être autorisées dans le cas d'utilisation de terrains enclavés entre des constructions existantes, à la date d'approbation du PL.U., constituant un ordre de fait qui sera alors respecté.

7.5 - Dans le cas d'agrandissement d'une construction existante non conforme aux articles 7.1 et 7.2 ou pour l'implantation d'annexes de faible importance, des implantations autres pourront être autorisées si elles sont justifiées par des motifs techniques ou architecturaux.

7.6 - Toute construction devra respecter un recul de 10 mètres des berges de la rivière, répertoriées NATURA 2000, conformément à l'inscription et protection au titre de l'article L.123-1-5-7° du code de l'urbanisme (cf. plans de zonage).

## **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 divers niveaux des constructions, y compris leurs annexes ne doit pas excéder 60% de la superficie totale de la parcelle.

9.2 - Cette disposition ne s'applique pas aux équipements publics.

## **ARTICLE UF 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.**

10.1 - La hauteur des constructions ne doit pas excéder la plus petite distance horizontale séparant chaque niveau de la construction des alignements opposés définis par un plan des alignements ou, à défaut de l'alignement de fait, ni 15 m hors tout. Des dépassements en hauteur peuvent être autorisés pour des installations à caractère technique, et pour les équipements publics.

10.2 - Certaines constructions de hauteurs exceptionnelles nécessitées par les conditions d'exploitation de l'entreprise pourront être autorisées dans la limite de 20 m de hauteur sous réserve que leur implantation dans la parcelle de terrain ne porte aucune nuisance aux parcelles voisines. La hauteur des constructions sera mesurée au droit des façades, du pied du mur à la rive d'égout incluse.

10.3 - Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour des installations de caractère technique (cheminées, silos, ventilations, etc. ...).

## **ARTICLE UF 11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS.**

Rappel du code de l'urbanisme : Tout projet d'architecture d'expression contemporaine dérogeant aux règles suivantes sera recevable dès lors que cette architecture ne porte pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

11.1 - Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

11.2 - Le revêtement des façades devra être d'une tonalité neutre ou faire l'objet d'une composition polychrome qui s'intègre à l'environnement.

11.3 - Toutes les façades, y compris les murs aveugles, seront traitées avec les mêmes matériaux et le même aspect architectural que les façades dites principales.

11.4 - Les constructions doivent être adaptées à la topographie.

11.5 - Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que les parpaings, les carreaux de plâtre et les briques, doivent l'être sur leur face extérieure.

11.6 - La tonalité de la couverture sera bleu ardoise ou brun foncé.

11.7 - Les matériaux non protégés contre la corrosion ou de caractère provisoire seront interdits.

11.8 - Les dépôts de matériaux doivent être faits à l'arrière du bâtiment principal ou dissimulé par un écran végétal.

## **ARTICLE UF 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES.**

12.1 - Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins actuels et futurs des résidents, des usagers, des services et des visiteurs doit être assuré en nombre suffisant en dehors des voies publiques, ce nombre ne pouvant être inférieur à 1 place de parking (d'au moins 25 m<sup>2</sup> chacune y compris les accès) pour deux emplois, non compris la surface de stationnement à réserver pour les poids lourds.

12.2 - Cette règle pourra être adaptée en plus ou en moins selon les justifications du nombre de places de stationnement nécessaires, en fonction d'une part de la nature de l'opération et d'autre part de son importance et de sa localisation par rapport aux équipements en matière de stationnement.

## **ARTICLE UF 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS.**

13.1 - L'industriel est tenu à l'intérieur des limites de son terrain de réaliser et d'entretenir des espaces verts plantés d'arbres et de haies arbustives de préférence d'essence locale dont la superficie ne peut être inférieure aux pourcentages cumulés ci-après de la superficie totale des terrains susvisés:

- au-dessous de 1 ha	10%	- de 1 à 5 ha	8%
- de 6 à 10 ha	7%	- de 11 à 20 ha	6%
- au-dessus de 20 ha	5%		

13.2 - Les surfaces occupées par des parcs de matériaux et autres dépôts de plein air, ainsi que celles réservées à la circulation intérieure et au stationnement ne sont pas considérées comme des espaces verts plantés.

13.3 - Les plantations d'alignement, les écrans de verdure et les haies vives devront être constituées d'essences locales (voir liste annexée au rapport de présentation).

13.4 - La marge de reculement le long du CD 1015 sera obligatoirement plantée, et les arbres existants conservés ou remplacés. Toutefois cette marge pourra être utilisée comme aire de stationnement dans une limite de 30% de sa superficie calculée parcelle par parcelle (sauf cas d'une station service où aucune limite n'est imposée).

13.5 - La rivière et ses berges (sur une largeur de 10 mètres), répertoriées NATURA 2000, signalées sur les plans de zonage sont soumises aux dispositions de l'article L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme.

## **SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE UF 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS.**

Il n'est pas fixé de C.O.S. dans la zone UF.