

CHAPITRE VIII - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UJ

Qualification de la zone : Zone correspondant au centre de loisirs « La Hêtraie ».

SECTION I - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

ARTICLE UJ 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 - Suivant le schéma de gestion des eaux pluviales et le zonage d'assainissement joint en annexe de ce règlement :

En zone 2 « VERTE » (Zone ne présentant pas de contraintes particulières vis-à-vis de la problématique Inondation), 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) ;
- Le respect des modelés naturels des terrains est demandé. L'arasement de certains modelés de terrain pourra se faire s'il n'entraîne pas de conséquence sur le ruissellement des eaux pluviales. Dans le cas contraire, il sera nécessaire de mettre en œuvre des mesures compensatoires.

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

2.1 - Toutes constructions ou installations nécessaires aux activités de loisirs, culturelles et sportives.

2.2 - En zone 2 « VERTE » (Zone ne présentant pas de contraintes particulières vis-à-vis de la problématique Inondation), sont autorisés :

- 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 UJ 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.

ARTICLE UJ 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.

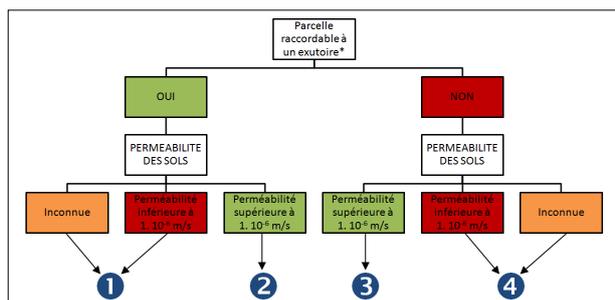
4.3.4 - L'imperméabilisation doit être limitée et maîtrisée.

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 m².



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

1 - 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.

2 - 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.

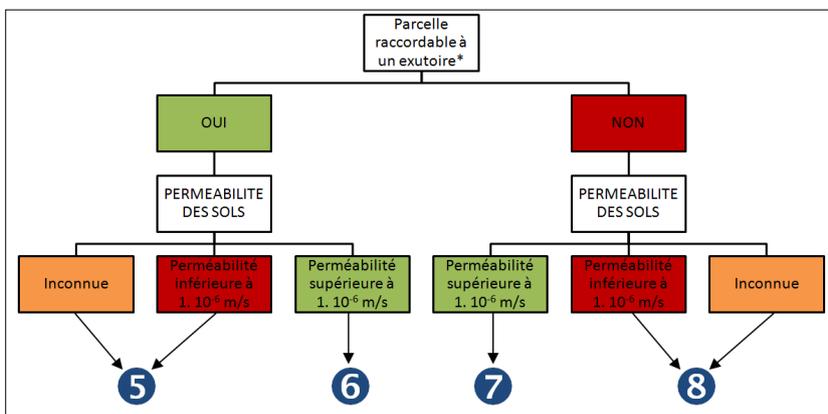
- ③ - La gestion des eaux pluviales doit être assurée par un dispositif de stockage et infiltration.
- Le dimensionnement du dispositif doit prendre en compte la totalité de la surface du projet et être calculé sur la base de la perméabilité mesurée et de la surface d'infiltration.
 - Le dispositif doit 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 m².



* 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 m³ de stockage pour 100 m² 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 m³ de stockage pour 100 m² 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 m³ de stockage pour 100 m² 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 m³ de stockage pour 100 m² 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.

- ⑧ - 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 UJ 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.

Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales.

ARTICLE UJ 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.

6.1 - Les constructions doivent observer un recul de 5 m par rapport à la limite d'emprise des voies existantes.

6.2 - 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 UJ 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 - Dans le cas d'agrandissement d'une construction existante non conforme à l'article précédent 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 UJ 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.

Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales.

ARTICLE UJ 9 - EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales.

ARTICLE UJ 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.

La hauteur maximale autorisée est fixée un rez-de-chaussée + 1 étage + 1 niveau de combles aménagés.

ARTICLE UJ 11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS.

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 - Les constructions doivent être adaptées à la topographie.

11.4 - 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.

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

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

ARTICLE UJ 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES.

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.

ARTICLE UJ 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS.

13.1 - Devront être sauvegardés, entretenus, rénovés et aménagés les alignements d'arbres de grand développement.

13.2 - Les plantations d'alignement, les haies vives et les écrans de verdure doivent être constitués d'essences végétales locales (hêtres, charmes, frênes, châtaigniers, merisiers, érables, noisetiers, houx, ifs...).

13.3 - Une liste des végétaux d'essences locales est annexée au rapport de présentation.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UJ 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS.

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