

CHAPITRE 6 - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UF

Caractère et vocation de la zone

Il s'agit d'une zone destinée à recevoir des activités industrielles et artisanales.

Le secteur UFi correspond à la partie inondable soumise à des aléas différents pour laquelle il existe des prescriptions particulières.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Art. UF1 Occupations et utilisations du sol interdites

Rappel :

- l'édification de clôtures est soumise à déclaration
- les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R442-2 et suivants du Code de l'Urbanisme
- Les constructions nouvelles exposées aux bruits des voies classées comme bruyantes sont soumises à des normes d'isolation phonique, conformément aux dispositions de l'arrêté préfectoral du 10 décembre 2001 relatif à l'isolement acoustique des bâtiments contre les bruits de l'espace extérieur.
- Dans le cadre de la construction ou de la rénovation d'un bâtiment, la mise en œuvre d'une isolation par l'extérieur en façade ou la réalisation d'une surélévation pour une construction existante, pourra faire l'objet d'une dérogation aux règles des articles 6, 7, 9, 10 et 11 du présent règlement. Cette dérogation ne pourra excéder 0,30 mètre en surépaisseur pour les façades et 0,30 mètre en hauteur pour les surélévations.
- L'utilisation de matériaux renouvelables ou de procédés permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre pourra être autorisée sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement bâti existant (*application du décret n°2016-802 du 15 juin 2016 et de l'article L.111-16 du Code de l'Urbanisme*).

Sont interdits dans l'ensemble de la zone :

- toute construction, quelle qu'en soit la nature, à l'exception de celles prévues à l'article UF2
- l'ouverture et l'exploitation de toute carrière
- les affouillements et exhaussements du sol, à l'exception de ceux destinés à la construction de bâtiments.

Sont interdits dans les secteurs indicés UFi :

- A l'intérieur de la zone soumise aux aléas les plus forts (UFi 3) :
 - toutes constructions, exhaussements et affouillements des sols, sous-sols et caves, travaux et installations de quelque nature qu'ils soient, sont interdits à l'exception de ceux mentionnés à l'article 2.
- A l'intérieur de la zone soumise à des aléas modérés (UFi 2) :
 - les ouvrages, remblaiements ou endiguements nouveaux qui ne seraient pas justifiés par la protection des lieux fortement urbanisés ou qui ne seraient pas indispensables à la réalisation de travaux d'infrastructure publique.
 - création de niveaux enterrés et l'aménagement de parties habitables en cas de sous-sols existants ;
 - les clôtures pleines, les haies et les plantations d'arbres faisant obstacles à l'écoulement ou l'expansion des eaux.
- A l'intérieur de la zone soumise à des aléas faibles (UFi 1) :
 - Les garages en sous-sol et les caves

Art.UF2 Occupations et utilisations du sol autorisées ou soumises à conditions particulières

Sont admis dans la zone UF, hormis les secteurs inondables où l'aléa est fort et sous réserves de certaines conditions:

- l'aménagement, l'extension, ou la reconstruction des établissements industriels existants soumis ou non à autorisation.
- les constructions à usage d'habitation exclusivement destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance, la sécurité ou l'entretien des établissements implantés dans la zone.
- l'aménagement ou l'extension des constructions existantes à usage d'habitation dans la limite de 50 m² de plancher hors-œuvre nette.
- les constructions à usage de bureaux, de services et de commerces.
- les bâtiments annexes et les garages liés aux habitations existantes.
- les établissements comportant des installations classées ou non dans la mesure où, compte tenu des inconvénients qu'ils produisent, il ne subsistera plus pour leur voisinage ni risques importants pour la sécurité, ni nuisances polluantes qui seraient de nature à rendre inacceptable de tels établissements dans la zone.
- la reconstruction après sinistre.
- les clôtures non agricoles.
- les constructions et installations de toute nature, les dépôts, les exhaussements et affouillements des sols rendus nécessaires à l'entretien et au fonctionnement du service public ferroviaire et des services d'intérêt collectif.
- les constructions liées aux équipements publics ou d'intérêt général.

Dans la zone soumise aux aléas les plus forts (UFI 3) :

Sont autorisés dans la mesure où ils n'entraînent aucune aggravation du risque par ailleurs, ni augmentation de ses effets (*ni rehausse des lignes d'eau, ni entrave supplémentaire à l'écoulement des crues, ni modification des périmètres exposés.*) :

- les extensions limitées qui seraient strictement nécessaires à des mises aux normes d'habitabilité ou de sécurité en respectant le plafond de 10 m² d'emprise au sol.
- les changements de destination
- les clôtures
- la réfection des constructions existantes
- les travaux usuels d'entretien et de gestion normaux des biens et activités

Dans la zone soumise aux aléas modérés (UFI 2) :

Sont autorisés dans la mesure où ils n'entraînent aucune aggravation du risque par ailleurs, ni augmentation de ses effets (*ni rehausse des lignes d'eau, ni entrave supplémentaire à l'écoulement des crues, ni modification des périmètres exposés.*) :

- les constructions nouvelles sont admises sous conditions de respecter les espaces d'expansion des crues, de ne pas enterrer de locaux, et de suivre des techniques de construction adaptées.
- la cote plancher la plus basse de la construction sera fixée à un minimum de 50 cm au-dessus de la cote des plus hautes eaux prise pour référence.

Dans la zone soumise aux aléas faibles (UFI 1) :

Sont autorisés dans la mesure où ils n'entraînent aucune aggravation du risque par ailleurs, ni augmentation de ses effets (*ni rehausse des lignes d'eau, ni entrave supplémentaire à l'écoulement des crues, ni modification des périmètres exposés.*) :

- les constructions nouvelles sont admises sous conditions de respecter les espaces d'expansion des crues, de ne pas enterrer de locaux, et de suivre des techniques de construction adaptées.
- la cote plancher la plus basse de la construction sera fixée à un minimum de 50 cm au-dessus de la cote des plus hautes eaux prise pour référence.

Les haies préservées en vertu de l'article L.151-23 ne pourront être arrachées ou détruites que

Modification n°3

dans les cas suivants :

- création d'un nouvel accès à la parcelle dans la limite maximale de 10 mètres ;
- création d'une construction d'habitation nécessitant l'arrachage d'une haie ou d'un alignement d'arbres sous réserve de la plantation, sur une distance équivalente, d'un linéaire de haies d'essences locales rétablissant le maillage bocager ;
- création d'un bâtiment agricole ou industriel avec l'engagement d'élaborer un projet d'intégration paysagère du bâtiment ;
- réorganisation du parcellaire nécessitant l'arrachage d'une haie ou d'un alignement d'arbres sous réserve de la plantation, sur une distance équivalente, d'un linéaire de haies d'essences locales rétablissant le maillage bocager.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Art.UF3 Accès et voirie

Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

1 - Accès :

- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante établie par un acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.
- Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, etc... et être soumises à l'avis du gestionnaire de la voie concernée.

Dans les secteurs indicés "i", les voies d'accès seront arasées au niveau du terrain naturel.

2 - Voirie :

- Aucune voie ouverte à la circulation générale ne doit avoir une largeur de plateforme inférieure à 8 mètres et une largeur de chaussée inférieure à 6 mètres.
- Toutefois, ces dimensions peuvent être réduites lorsque des caractéristiques inférieures sont justifiées par le parti d'aménagement.
- Les voies en impasse à créer doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour, notamment les services publics (ramassage des ordures, véhicules de lutte contre l'incendie).

Art.UF4 Desserte par les réseaux

Alimentation en eau potable.

Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution d'eau sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

Dans les secteurs indicés "i", les canalisations seront étanches et les exutoires munis d'un clapet anti-retour.

Assainissement.

a) Eaux usées domestiques

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement, par canalisations souterraines, est obligatoire pour toute construction.

Modification n°3

Toutefois, en l'absence de réseau, et seulement dans ce cas, un système d'assainissement non collectif est autorisé dans la mesure où :

- il est conforme aux prescriptions en vigueur concernant les fosses toutes eaux ou appareils équivalents et le dispositif d'épuration ;
- les eaux traitées sont évacuées dans le respect des textes réglementaires ;
- il est en adéquation avec la nature du sol ;
- il est conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction raccordée au réseau collectif aboutissant à la station d'épuration dans un délai de deux ans après la mise en service de celui-ci.

Dans les secteurs indicés "i", les canalisations seront étanches et les exutoires munis d'un clapet anti-retour.

b) Eaux Pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils n'aggravent pas les écoulements vers les fonds inférieurs.

Dans ce but, les aménageurs examineront toutes les solutions possibles de gestion des eaux pluviales à la parcelle par réinfiltration dans le sous-sol.

Si la réinfiltration à la parcelle s'avère impossible ou insuffisante, le rejet des eaux pluviales vers un réseau collecteur doit faire l'objet d'une autorisation préalable. Une convention de rejet passée avec le gestionnaire du réseau collecteur fixera les caractéristiques qualitatives et quantitatives de ce rejet en fonction de la capacité du réseau collecteur et du milieu récepteur des eaux pluviales sans pouvoir dépasser un rejet spécifique à 2 l/s/ha.

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct et sans stagnation des eaux pluviales dans le réseau collecteur quand il existe.

A défaut de réseau, les constructions ne sont admises qu'à la condition que soient réalisés, à la charge du constructeur, les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales, conformément aux avis des services techniques intéressés et selon des dispositifs appropriés et proportionnés, afin d'assurer une évacuation directe et sans stagnation, dans le respect des exigences de la réglementation en vigueur.

Dans les secteurs indicés "i", les canalisations seront étanches et les exutoires munis d'un clapet anti-retour.

c) Eaux résiduaires des activités

Lorsqu'elle est possible, l'évacuation des eaux résiduaires non domestiques au réseau public d'assainissement est subordonnée à une autorisation de rejet délivrée par le maître d'ouvrage assainissement et à la signature d'une convention de déversement définissant les conditions techniques, administratives, financières et juridiques applicables à ce rejet.

Dans les secteurs indicés "i", les canalisations seront étanches et les exutoires munis d'un clapet anti-retour.

Réseaux divers

Lorsque les réseaux sont enterrés, les branchements doivent l'être également.

Les réseaux doivent être réalisés en souterrain lors de la création d'une voie nouvelle.

Art.UF5 Superficie des terrains

Non réglementé.

Art.UF6 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques**Sauf dérogations mentionnées à l'article UF 1 :**

Les constructions à usage d'activités doivent être implantées à un minimum de 6 mètres de l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer.

Modification n°3

Les constructions des maisons à usage d'habitation ou les reconstructions de maisons existantes autorisées à l'article UF2, peuvent toutefois s'implanter à l'alignement des voies publiques sous réserve de ne pas nuire aux contraintes de visibilité.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions de bâtiments nécessaires aux installations EDF-GDF, ni aux constructions nécessaires au fonctionnement du service public et dont l'implantation est commandée par des impératifs techniques liés à l'exploitation ferroviaire.

Art. UF7 Implantation par rapport aux limites séparatives**Sauf dérogations mentionnées à l'article UF 1 :**

La distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite séparative d'un terrain doit être au moins égale à la hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit et jamais inférieure à 6 mètres, sauf pour les bâtiments de faible importance ne dépassant pas 4 mètres de hauteur et pour lesquels cette distance ne pourra être inférieure à 4 mètres. Toutefois, un retrait de 6 mètres devra être respecté pour les constructions à usage industriel.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions de bâtiments nécessaires aux installations EDF-GDF, ni aux constructions nécessaires au fonctionnement du service public et dont l'implantation est commandée par des impératifs techniques liés à l'exploitation ferroviaire.

ART. UF8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Une distance minimale de 4 mètres est imposée entre deux bâtiments non contigus. Elle peut être ramenée à 2 mètres lorsque l'un des deux bâtiments est de hauteur inférieure ou égale à trois mètres.

Dans les secteurs indicés "i", l'implantation de constructions nouvelles ou la reconstruction de celles existantes sont soumises à des conditions (orientation ; distance entre constructions) telles qu'elles ne contrarient pas l'écoulement de l'eau et/ou à n'aggravent pas significativement les risques d'inondation.

Art. UF9 Emprise au sol

Non réglementé.

Art.UF10 Hauteur des constructions**Sauf dérogations mentionnées à l'article UF 1 :**

La hauteur des constructions est limitée à :

- 7 mètres à l'égout du toit pour les constructions à usage d'habitation ;
- 12 mètres à l'égout du toit pour les autres constructions.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions liées à un service public ou d'intérêt général.

Art.UF11 Aspect extérieur**1- Principe général**

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier sont de nature à porter 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.

- Dans le cadre de la construction ou de la rénovation d'un bâtiment, la mise en œuvre d'une isolation par l'extérieur en façade ou la réalisation d'une surélévation pour une construction existante, pourra faire l'objet d'une dérogation aux règles des articles 6, 7, 9, 10 et 11 du présent règlement. Cette dérogation ne pourra excéder 0,30 mètre en surépaisseur pour les façades et 0,30 mètre en hauteur pour les surélévations, sous réserve du respect de l'arrêté du 15/01/2007 portant application du décret 2006-1658 du 21/12/2006 relatif aux prescriptions techniques pour l'accessibilité de la voirie et des espaces publics.
- L'utilisation de matériaux renouvelables ou de procédés permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre pourra être autorisée sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement bâti existant (*application du décret n°2016-802 du 15 juin 2016 et de l'article L.111-16 du Code de l'Urbanisme*).

2 - Dispositions particulières

Les bâtiments à usage d'activité, hormis les bâtiments publics ou d'intérêt général, doivent être de teinte sombre (*toiture et bardage*).

Les toitures des bâtiments à usage d'activité y compris les bâtiments publics ou d'intérêt général, pourront présenter plusieurs pentes sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement bâti existant.

Les bâtiments, quelle que soit leur destination, et les terrains, même s'ils sont utilisés comme dépôts, parkings, aires de stockage, doivent être aménagés de telle manière que la propreté et l'aspect de la zone n'en soient pas altérés, notamment en intégrant un aménagement paysagé qui assure l'intégration des bâtiments dans le site.

Les toitures terrasses végétalisées ou non sont autorisées sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement bâti existant.

Les clôtures, tant à l'alignement que sur la profondeur de la marge de recul, doivent être constituées par des haies vives d'essences locales, ou par des grilles, grillages, ou tout autre dispositif à claire-voie. L'ensemble ne doit pas dépasser 2 mètres de hauteur. Les clôtures pleines ne sont autorisées que lorsqu'elles répondent au caractère des constructions édifiées sur le terrain intéressé ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation du sol.

Toutes les constructions et l'ensemble des installations doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec l'harmonie du paysage et du site.

Les façades arrières et latérales de chaque bâtiment doivent être traitées comme la façade principale ou en harmonie avec elle.

Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit (carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés de ciment...) ne peuvent être employés nus en parement extérieur.

Les panneaux solaires et autres éléments d'architecture bioclimatique, doivent être intégrés, sauf contraintes techniques démontrées et projet innovant, à l'enveloppe des constructions en évitant l'effet de superstructures surajoutées

Art.UF12 Stationnement

Principe

Doivent être réservées en dehors des voies destinées à la circulation sur l'ensemble de la

Modification n°3

zone, les surfaces suffisantes :

- pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraisons et de services
- pour la totalité des véhicules du personnel et des visiteurs.

1 - Lorsqu'il s'agit de constructions nouvelles, les normes applicables sont les suivantes :

- pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé une place de stationnement par logement autorisé sur la propriété.
- pour les constructions à usage de bureaux, il est exigé 1 place minimum par tranche de 50 à 150 m² de bureaux
- pour les constructions destinées à l'hébergement hôtelier : il est exigé une place par chambre.
- pour les constructions à usage de services (compris secteur tertiaire, public ou privé) il est exigé 1 place de stationnement pour 40 m² de surface de plancher sur la propriété
- pour les constructions à usage de commerces et artisanat, il doit être aménagé au moins 1 place de stationnement par 40 m² de surface de vente, sauf lorsque celle-ci est inférieure à 500 m².
- pour les constructions à usage industriel ou destinées à la fonction d'entrepôt : une place de stationnement pour 60 m² de surface de plancher développée.
- pour les établissements publics et d'intérêt général : le stationnement doit être en adéquation avec la fréquentation de l'établissement.

Dans les secteurs indicés "i", les travaux de création ou d'aménagement d'aires de stationnement ne doivent pas occasionner de remblaiement ni créer d'obstacle à l'écoulement des eaux. Les parkings seront réalisés à partir de matériaux drainants (structures réservoirs...) qui permettront de limiter les effets de l'imperméabilisation du secteur concerné.

Les parkings devront, sauf contraintes techniques démontrées, être perméables (*hors place pour les personnes à mobilité réduite*). Les eaux pluviales des voiries principales devront être gérées alternativement (*exemple via des noues, ou autres aménagements paysagers*).

2 - Dispositions particulières :

Lorsqu'il s'agit de transformation, d'extension ou de changement de destination :

- en cas d'extension sans changement de destination d'un bâtiment existant, ne sont prises en compte pour le calcul du nombre de places de stationnement que les surfaces de plancher développées.
- en cas de changement de destination d'un bâtiment, est prise en compte pour le calcul du nombre de places de stationnement la surface totale transformée, développée sans déduction des surfaces de plancher initiales.

Art.UF13 Espaces libres et plantations

- Les clôtures pleines, les haies et les plantations d'arbres faisant obstacles à l'écoulement ou l'expansion des eaux sont proscrits dans les secteurs inondables.
- Les espaces libres intérieurs et notamment les marges de recul doivent être aménagés en espaces verts plantés.
- Les aires de stationnement doivent être plantées d'essences locales à raison d'un

Modification n°3

arbre pour 4 places de parking et être entourées d'une haie d'arbres et d'arbustes d'essences locales.

- Les installations techniques doivent s'intégrer grâce à des écrans de verdure les rendant imperceptibles tant du domaine public que des riverains immédiats.
- Un plan de composition paysagère doit être fourni en cas de réaffectation, de réaménagement, d'extension ou d'implantation nouvelle. Chaque lot doit offrir un minimum de 10% d'espaces verts.
- Quel que soit l'aménagement paysager (*clôtures, écrans de verdure, aire de stationnement ou espace vert*), les plantations doivent être composées exclusivement d'espèces arborescentes et arbustives locales (*voir liste en annexe*).
- Aucun arbre de haute tige ne pourra être planté à une distance inférieure à 6 mètre de la limite légale du chemin de fer.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Art. UF14 Coefficient d'occupation du sol

- néant.