

Chapitre 5 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UF**Caractère et vocation de la zone**

La zone UF est affectée aux établissements artisanaux ou d'industries légères, ou à usage de dépôts, présentant peu de nuisances et aux établissements commerciaux ou de service.

En outre, peuvent être interdits les établissements dangereux (en raison du risque d'incendie ou d'explosion), ou malsains (en raisons d'émanations nocives ou malodorantes) ou trop bruyants.

Dans la zone UF, sont inclus quatre secteurs particuliers :

-Le secteur UFa : affecté au domaine public ferroviaire exploité par la S.N.C.F, ainsi qu'aux activités implantées sur ce domaine.

- Le secteur UFb : affecté au domaine public autoroutier concédé et aux installations nécessaires à la gestion, l'exploitation, l'aménagement et la sécurité (gendarmerie par exemple) de l'autoroute.

- Le secteur UFc : destiné aux activités commerciales, de services, hôtelières ou de restauration, ainsi qu'aux activités artisanales ou de dépôts présentant peu de nuisances (à l'exclusion des activités industrielles)

- Le secteur UFi : correspondant au risque d'inondation en cas de rupture des digues des bassins de la sucrerie.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**ARTICLE UF 1 - Occupations et utilisations du sol interdites****1-1. Dans la zone UF et dans les secteurs UFa, UFb, UFc**

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les constructions à usage d'habitation
- Les bâtiments agricoles
- Les abris fixes ou mobiles, utilisés pour l'habitation
- Les affouillements et exhaussement des sols
- L'ouverture et l'exploitation de carrières
- Les campings, les caravanings et les habitations légères de loisirs.
- Le stationnement des caravanes.

1-2. Dans le secteur UFi

Les occupations et utilisations du sol citées précédemment à l'article UF 1-1 sont interdites ainsi que :

- Les parcs de stationnement souterrains.
- Les caves et les sous-sols enterrés.

ARTICLE UF 2 - Dans la zone UF et dans les secteurs UFa, UFb, UFc, UFi : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

2-1. Rappels

- Dans une bande de 300 mètres de part et d'autre de l'axe de l'autoroute A1 et la ligne S.N.C.F n°2402, et dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe de la RN 17, la RD 930, et la RD 934 telle qu'elle figure au plan (nuisances acoustiques de transports terrestres), les constructions à usage d'habitation exposées au bruit des voies de type 1 et 3. Sont soumises à des normes d'isolation acoustique, relatif à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre le bruit de l'espace extérieur, et conformément à la loi sur le bruit (31 décembre 1992), complétée par les décrets n° 95-20 et N° 95-21 du 9 janvier 1995 et par les arrêtés du 9 janvier 1995 et du 30 mai 1996.
- L'édification des clôtures est soumise à déclaration (article 441.2 du code de l'urbanisme)
- Les installations et travaux divers définis à l'article R 442.1 du code de l'urbanisme sont soumis à autorisation dès que le P.L.U est rendu public.

2-2. Sont autorisés sous conditions :

2-2.1. Dans la zone UF et dans les secteurs UFa, UFb, UFc :

- Les constructions destinées au logement des personnes dont la présence est indispensable au bon fonctionnement des établissements.
- La modification du nivellement du sol par affouillement ou exhaussement lorsqu'elle contribue à l'amélioration de l'aspect paysager des espaces libres communs ou pour des raisons fonctionnelles ou archéologiques.

2-2.2. Dans le secteur UFa :

Outre les autorisations visées au chapitre 2-2.1. ci-avant, qui s'appliquent aussi dans ce secteur, ne sont admis que :

- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire.
- Les installations à caractère commercial ou industriel, implantées sur le domaine de la S.N.C.F, sous réserve des prescriptions du chapitre 1. 8) ci-avant.

2-2.3. Dans le secteur UFb :

Outre les autorisations visées au chapitre 2-2.1. ci-avant, qui s'appliquent aussi dans ce secteur, ne sont admis que :

- Les constructions et installations nécessaires à la gestion, l'exploitation, l'aménagement et la sécurité de l'autoroute.

2-2.4. Dans le secteur UFc :

Outre les autorisations visées au chapitre **2-2.1.** ci-avant, qui s'appliquent aussi dans ce secteur, ne sont admis que :

- Les constructions à usage artisanal ou de dépôts présentant peu de nuisances, ou à usage d'activités commerciales, de services, hôtelières ou de restauration.
- Les constructions d'équipements d'infrastructure liés à la voirie et aux réseaux divers.

SECTION 2 – CONDITION DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UF 3 - Dans la zone UF et dans le secteur UFa, UFb, UFc, UFi : Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées.

Les dispositions de l'article R 111.4 du code de l'urbanisme sont applicables.

Accès :

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Les conditions de desserte du terrain doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qui y sera édifié, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Voirie :

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tous les véhicules - notamment ceux des services publics : lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, etc.... - de faire aisément demi-tour.

Toutes dispositions permettant une bonne visibilité et assurant la sécurité des usagers des voies publiques et celle des personnes utilisant les accès créés doivent être prises pour le débouché des véhicules sur voie publique ou privée (position, configuration, nombre, pente)

ARTICLE UF 4 - Dans la zone UF et dans le secteur UFa, UFb, UFc, UFi : Les conditions de desserte des terrains par les réseaux**4-1. Alimentation en eau potable**

L'alimentation en eau potable de tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément et des constructions à usage d'habitation autorisées, doit être assurée dans les conditions conformes aux règlements en vigueur, aux prévisions des avants-projets d'alimentation en eau potable.

4-2. Assainissement

L'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires industrielles et l'assainissement de toute construction à usage d'habitation ou de tout local

pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément, doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur, aux prévisions d'assainissement et aux prescriptions particulières ci-après.

4-2.1. Eaux usées

Les eaux résiduaires industrielles et autres eaux usées de toute nature, à épurer, ne doivent pas être mélangées aux eaux pluviales et aux eaux résiduaires industrielles qui peuvent être rejetées en milieu naturel sans traitement. Cependant, ce mélange est autorisé si la dilution qui en résulte n'entraîne aucune difficulté d'épuration.

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles au réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un pré-traitement conforme à la réglementation en vigueur.

L'autorisation d'un lotissement industriel ou la construction d'établissements industriels groupés, peut être subordonnée à leur desserte par un réseau d'égouts recueillant les eaux résiduaires industrielles, après qu'elles aient subi un pré-traitement approprié, et les conduisant, soit au réseau public d'assainissement (si ce mode d'évacuation peut être autorisé, compte tenu notamment des pré-traitements), soit à un dispositif commun d'épuration et de rejet au milieu naturel.

4-2.2. Eaux pluviales

L'évacuation des eaux pluviales doit être assurée conformément aux prévisions des avants-projets d'assainissement. Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe.

ARTICLE UF 5 - Dans la zone UF et dans le secteur UFa, UFb, UFc, UFi : La superficie minimale des terrains constructibles

Pour être constructible, tout terrain non desservi par un réseau d'assainissement doit satisfaire aux conditions d'assainissement individuel prescrites dans l'arrêté du 29 janvier 1987.

Non réglementé.

ARTICLE UF 6 - L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6-1. Dans la zone UF et dans le secteur UFb, UFi.

Les constructions, installations, dépôts, habitations et locaux de gardiennage ne peuvent être implantés à moins de 5 m de l'alignement des voies publiques ou privées, existantes ou à créer.

Pour les habitations et locaux de gardiennage ce recul minimum est porté à 50 m de l'axe de l'autoroute A1 pour toutes les constructions, installations ou dépôts.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif seront implantées :

- Soit à l'alignement
- Soit avec un retrait d'un mètre minimum

6-2. Dans le secteur UFa.

Non réglementé.

6-3. Dans le secteur UFc.

Les constructions peuvent être implantées soit à l'alignement des voies, soit en retrait par rapport à cet alignement.

Toutefois, les constructions, installations ou dépôts, ne peuvent être implantées à moins de 50 m de l'axe de l'autoroute A1 et de 35 m de l'axe de la RD 934.

ARTICLE UF 7 - L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**7-1. Dans la zone UF et dans les secteurs UFb, UFc, UFi**

- 1) Les constructions, installations ou dépôts, doivent être implantés à une distance des limites séparatives de propriété au moins égale à la moitié de la hauteur du mur ou de la façade vis à vis à la limite, avec un minimum de 5 m.
- 2) Toutefois, une implantation en limite séparative peut être admise sous réserve du respect des normes de sécurité (protection incendie notamment), sauf si cette limite est contiguë à une zone d'habitation existante ou future.

7-2. Dans le secteur UFa

Non réglementé.

ARTICLE UF 8 - Dans la zone UF et dans le secteur UFa, UFb, UFc, UFi : L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

- 1) Entre deux constructions non jointives, quelles qu'en soient la nature et l'importance, doit toujours être aménagé un espacement suffisant pour permettre l'entretien facile du sol et des constructions ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie. Cet espacement ne peut être inférieur à 5 mètres.
- 2) Toutefois, cet espacement peut être réduit, sous condition d'adoption de mesures de sécurité (notamment réalisation de murs coupe-feu agréés par les services de sécurité incendie compétents)

ARTICLE UF 9 - Dans la zone UF et dans le secteur UFa, UFb, UFc, UFi : L'emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 80% de la superficie de l'îlot de propriété.

ARTICLE UF 10 - Dans la zone UF et dans les secteurs UFa, UFb, UFc, UFi: La hauteur maximale des constructions

- 1) Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grande hauteur (antennes, pylônes, châteaux d'eau, cheminées, silos, ...), ni aux équipements d'intérêt général.

La hauteur autorisée est à compter à partir du niveau de la voie, au droit du milieu de la façade de la construction ou de la section de construction.

Dans l'hypothèse où le terrain d'assiette de la construction n'est pas au même niveau que la voie qui le dessert, une cote de référence différente de celle définie ci-dessus peut être admise ou imposée.

2) Hauteur absolue :

La hauteur de toute construction ne doit pas excéder 20 mètres à l'égout de toiture.

De plus, les constructions à usage d'habitations ne doivent pas excéder 2 étages droits sur rez-de-chaussée, les combles étant aménageables sur 1 seul niveau..

ARTICLE UF 11 - Dans la zone UF et dans le secteur UFa, UFb, UFc, UFi : L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

Les dispositions de l'article R 111.21 du Code de l'Urbanisme sont applicables.

Tout projet d'architecture innovante, ne respectant pas les règles suivantes, est 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. Volumes et terrassement

Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions des constructions existantes, doivent présenter une simplicité de volumes respectant l'environnement.

Les constructions doivent s'adapter au relief du terrain dans la mesure où les impératifs fonctionnels le permettent.

11-2. Toitures

Non réglementé.

11-3. Façades

Il doit être recherché un traitement harmonieux de toutes les façades, y compris celles des annexes accolées ou proches du bâtiment principal.

11-3.1. Matériaux des façades

L'utilisation, en façade, de tous matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage et l'emploi à nu, de matériaux destinés à être enduits (brisque creuse, parpaing d'aggloméré, etc. ...) sont interdits.

L'emploi, en façade, de bardages métalliques (obligatoirement traités par tous procédés évitant la rouille et masquant l'aspect de la tôle brute ou galvanisée : peinture laquée en usine par exemple) n'est autorisé que pour les bâtiments à usage d'activités, les équipements publics, et les annexes.

Les couleurs des matériaux apparents, des enduits et des peintures de ravalement doivent s'harmoniser avec le bâti environnant.

Les couleurs criardes et le blanc pur, utilisés sur une grande surface sont interdits.

11-3.2. Ouvertures en façades

Ces ouvertures doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la façade.

11-4. Clôtures

Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect (forme, matériaux, couleur) en harmonie avec la construction principale et son environnement.

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Quand elles sont jugées nécessaires, les clôtures doivent être constituées :

- soit par une haie, doublée ou non d'un grillage;
- soit par un muret surmonté éventuellement d'un barreaudage ou d'une lisse horizontale et doublé, de préférence, d'une haie;
- soit par une lisse horizontale, doublée, de préférence, d'une haie.

ARTICLE UF 12 - Dans la zone UF et dans le secteur UFa, UFb, UFc, UFi : Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Pour le calcul des surfaces à réserver pour le stationnement, il doit être tenu compte du nombre de véhicules de livraison et de service, ainsi que des véhicules du personnel et des visiteurs.

ARTICLE UF 13 - Dans la zone UF et dans le secteur UFb, UFc, UFi : Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

- 1) Les espaces restant libres (notamment dans les marges de reculement par rapport aux voies) doivent être plantés ou traités en espaces verts.

Les aires de stationnement doivent être plantées.

L'implantation des constructions et l'aménagement des espaces libres doivent être étudiés de manière à conserver, autant que possible, les plantations existantes de qualité.

- 2) Les bâtiments volumineux à usage d'activités et les aires de stockage ou de dépôt, visibles des voies, cheminements et espaces libres communs, doivent être accompagnés et agrémentés par des plantations de haies et d'arbres de haute tige.

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UF 14 - Dans la zone UF et dans le secteur UFa, UFb, UFc, UFi : Le coefficient d'occupation du sol défini par l'article R.123-10

Non réglementé.

Les possibilités d'occupation du sol résultent de l'application des articles 3 à 13