

Les dispositions générales du règlement s'appliquent également dans leur intégralité à la zone UF.

ZONE UF

La zone UF est destinée à accueillir des activités économiques.

Elle est divisée en 4 secteurs :

- le secteur UFa est destiné aux activités de production (industrie, artisanat) et aux entrepôts
- le secteur UFb est destiné aux activités industrielles, artisanales, commerciales, de services, de bureaux, d'entrepôts ; il couvre une partie de la Zone d'Aménagement Concerté du Pinay
- le secteur UFc est destiné aux activités commerciales, de services et de bureaux
- le secteur UFd est destiné aux activités artisanales, de services et de bureaux.

Elle comprend des secteurs à indice « in » concernés par les risques naturels d'inondation.

ARTICLE UF 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- les constructions à usage d'habitation sauf celles admises dans des conditions particulières à l'article 2 du présent règlement
- les terrains de camping ou de caravanage, le stationnement des caravanes isolées, les habitations légères de loisirs
- les constructions à usage agricole
- l'exploitation de carrières ;

en outre :

- dans le secteur UFa : les constructions à usage de commerce et de services
- dans le secteur UFc : les constructions à usage d'industrie, d'artisanat de production, et les entrepôts
- dans le secteur UFd : les constructions à usage d'industrie et de commerce.

ARTICLE UF 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis sous conditions :

- les constructions à usage d'habitation, à condition :
 - . d'une part, qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente dans la zone est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements et services généraux de la zone
 - . d'autre part, que la surface de plancher Hors Œuvre Nette destinée à l'activité soit au moins égale à 3 fois la surface de plancher Hors Œuvre Nette destinée à l'habitation
- les parcs de stationnement, sous réserve qu'ils s'insèrent dans le paysage
- les constructions annexes liées aux habitations existantes ou autorisées, à condition : qu'elles soient situées à moins de 50 m de celles-ci, limitées à une par propriété et à 25 m² de Surface Hors Œuvre Brute
- l'aménagement et l'extension de bâtiments d'habitation non liés aux activités présentes ou autorisées dans la zone, à condition qu'il ne s'agisse pas de création de logement supplémentaire

- l'aménagement et l'extension de bâtiments abritant une activité non autorisée dans la zone, à condition que le bâtiment et l'activité existent à la date d'approbation du PLU.

- l'aménagement et l'extension des bâtiments existants dont la nouvelle destination relève de l'habitat est possible à condition :

- Que les locaux concernés ne soient plus en mesure d'accueillir une activité conforme au zonage UFd en raison des normes d'accessibilité aux personnes à mobilité réduite applicables au 01/01/2015
- Que les locaux concernés jouxtent une zone d'habitat existante
- Que des mesures techniques adaptées aux nuisances des sites périphériques soient mises en œuvre afin de permettre une occupation normale des logements.

ARTICLE UF 3 : ACCES ET DESSERTE PAR LES VOIES

3.1. Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne dispose d'une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des personnes et des biens.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation pourra être interdit.

Chaque fonds ne disposera en principe que d'un seul accès charretier. La largeur de cet accès sur la voie doit être réduite au strict nécessaire.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux pluviales.

Les garages et les portails seront placés et conçus de telle sorte que :

- les manœuvres d'entrée et de sortie puissent se faire dans les meilleures conditions de visibilité
- un véhicule qui doit stationner avant de pénétrer dans le garage ou franchir le portail puisse le faire en apportant le moins de gêne possible à la circulation.

Le point de départ des rampes d'accès dont la pente est supérieure à 10% sera de préférence placé à une distance de 5 m minimum de la limite de la voie publique.

3.2. Desserte par les voies

Les voies nouvelles doivent présenter des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel d'incendie et de secours. Leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE UF 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Eau potable

Toute construction doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Le raccordement est à la charge du propriétaire.

Toutes les mesures nécessaires devront être prises pour protéger le réseau public de distribution d'eau potable et les réseaux intérieurs privés destinés aux usages sanitaires contre les risques de retour d'eau polluée, par un dispositif agréé (disconnecteur).

4.2. Assainissement

a) Eaux usées

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

Le raccordement est à la charge du propriétaire.

L'évacuation des eaux usées non traitées est interdite.

L'évacuation des eaux usées autres que domestiques est soumise à autorisation préalable ; celle-ci peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un pré-traitement approprié conformément à l'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique.
Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

Lorsque c'est possible, il est préférable de prévoir des techniques ou dispositifs favorisant la rétention et l'infiltration à la parcelle : pour les constructions nouvelles, les eaux pluviales des toitures pourront être stockées au moyen d'un système de récupération qui devra être enterré ou non visible depuis la rue, et dimensionné à raison de 0,02 m³ minimum par m² de toiture.

Dans le cas d'effluents susceptibles d'être pollués, la construction de dispositifs particuliers de pré-traitement tels que désableurs ou séparateurs d'hydrocarbures (déshuileurs) à l'exutoire peut être imposée par le service de l'assainissement.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété (par rétention ou infiltration) sont à la charge exclusive du propriétaire qui devra réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, conformément à l'avis des services techniques responsables.

Les eaux pluviales ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux usées.

ARTICLE UF 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Article non réglementé.

ARTICLE UF 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

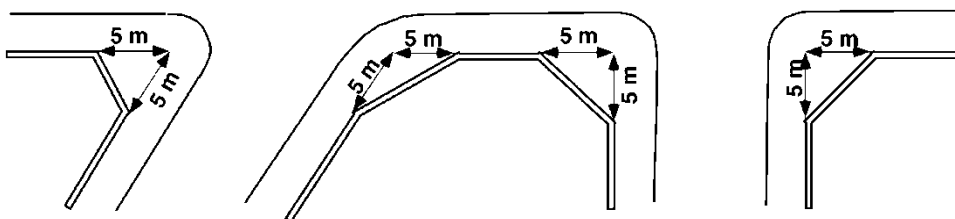
Nota : les règles du présent article s'appliquent également aux voies privées. Dans ce cas, la limite latérale effective de la voie sera prise comme alignement.

6.1. Les constructions doivent être implantées en retrait de 3 m minimum par rapport à l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer.

6.2. Toutefois, dans le cas où il existe des constructions à l'alignement, l'extension à l'alignement est autorisée à condition que le projet n'apporte pas de gêne à la circulation.

6.3. Un retrait supérieur peut être imposé :

- en cas de constructions abritant des activités présentant des risques ou nuisances exceptionnels
- à l'angle de 2 voies, pour dégager la visibilité dans les carrefours.



ARTICLE UF 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. Les constructions doivent être implantées en retrait (D) de 5 mètres minimum par rapport aux limites séparatives et en respectant une hauteur relative (H) ainsi définie :

$$H \leq 2D \text{ avec } D \geq 5 \text{ m minimum}$$

(autrement dit : les constructions doivent s'implanter à une distance des limites séparatives au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment, sans toutefois être inférieure à 5 m)

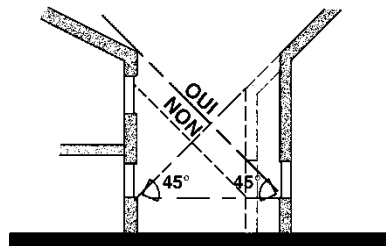
Des plantations seront imposées sur les limites séparatives.

7.2. Toutefois, les constructions peuvent être édifiées en limite séparative dans le cas suivant :

. lorsque la construction ne jouxte pas d'habitation et que des mesures sont prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu).

ARTICLE UF 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que les baies éclairant les pièces d'habitation ou les bureaux ne soient masquées par aucune partie d'immeubles qui, à l'appui de ces baies serait vue sous un angle de plus de 45° au dessus du plan horizontal.



Une distance plus importante peut être demandée lorsque l'activité jouxte une habitation.

Des plantations seront imposées entre les bâtiments d'activité et d'habitation le cas échéant.

ARTICLE UF 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Article non réglementé.

ARTICLE UF 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1. Définitions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol jusqu'au sommet de la construction, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues.

Le niveau du sol est défini comme :

- le sol existant avant travaux
- ou le sol naturel dans le cas d'une première urbanisation (terrain vierge non aménagé).

10.2. Hauteur absolue

La hauteur absolue de toute construction ne doit pas excéder 20 mètres.

Toutefois, une hauteur plus élevée peut être autorisée pour les constructions singulières dont l'élévation résulte d'impératifs techniques liés aux procédés de fabrication.

10.3. Hauteur relative

Dans le cas où les constructions sont implantées le long d'une voie face à des habitations situées dans une zone autre que UF, leur hauteur ne doit pas excéder la distance comptée horizontalement qui sépare ces constructions de l'alignement opposé.

ARTICLE UF 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les terrains, même s'ils sont utilisés pour des dépôts, doivent être aménagés et entretenus de telle sorte que la propreté et l'aspect de la zone ne s'en trouvent pas altérés.

L'aspect des constructions doit respecter les principes suivants, sans pour autant exclure toute originalité :

- simplicité des formes
- harmonie des volumes
- intégration dans le site
- harmonie des couleurs.

Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

Les panneaux solaires sont autorisés en toiture.

Les teintes choisies pour les façades devront être en conformité avec la palette déposée en mairie le cas échéant.

Clôtures

Les clôtures tant à l'alignement que sur les limites séparatives seront le moins visible possible et constituées par des haies vives ou des grilles de couleur neutre comportant ou non un mur bahut, dont la hauteur ne devra pas excéder 1m20. La hauteur totale de l'ensemble n'excèdera pas 1m70.

Dans le cas d'un terrain en pente, ces hauteurs étant des hauteurs moyennes, les limites absolues ne pourront pas excéder respectivement 1m70 et 2m20.

Des clôtures plus élevées ou pleines peuvent être imposées lorsqu'elles répondent à des impératifs de sécurité ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation ou au caractère des constructions édifiées sur la parcelle.

Les coffrets destinés au comptage des fluides doivent être intégrés dans les murs de clôture.

ARTICLE UF 12 : STATIONNEMENT

Afin d'assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules automobiles ou des deux-roues correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :

- 1 place de stationnement pour 2 emplois
- ainsi que les surfaces nécessaires pour le stationnement et les manœuvres des véhicules de livraison, de transport et des visiteurs.

Les manœuvres d'entrée, chargement et déchargement des véhicules doivent s'effectuer en dehors des voies publiques.

ARTICLE UF 13 : ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS

Les surfaces libres de toute construction doivent être entretenues.

Les aires de stationnement doivent être plantées d'arbres à haute tige.

Les dépôts de matériaux devront être entourés d'un écran de verdure opaque à feuillage persistant d'une hauteur minimum de 2 mètres.

Des plantations devront être réalisées sur les limites séparatives, lorsque la construction jouxte une zone d'habitation.

Un plan de l'aménagement des surfaces libres doit être joint à tout projet.

ARTICLE UF 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Article non réglementé.