

ZONE UF

Cette zone est destinée à accueillir des activités à usage industriel, artisanal, commercial, de services et de bureaux d'entrepôt commercial.

Elle se situe au lieu-dit Pénèle-Est et couvre près de 20 hectares. Elle est déjà très largement occupée.

L'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, d'intérêt collectif ou assimilés est autorisée sans tenir compte des dispositions édictées par les articles UF 3 à UF 14.

ARTICLE UF 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 1 - Les constructions à usage agricole ;
- 2 - Les constructions à usage d'habitation autres que celles admises à l'article UF 2 ;
- 3 - Les installations et travaux divers à l'exception des aires de stationnement ouvertes au public et des affouillements et exhaussements du sol ;
- 4 - Les terrains de camping et de caravaning ;

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

Sont admis :

Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes à condition :

- qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou la sécurité des établissements autorisés.
- qu'elles soient intégrées au bâtiment principal d'activités.
- qu'elles soient implantées à une distance de la station d'épuration au moins égale à 100 mètres.

ARTICLE UF 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - ACCES

1.1 - Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin, éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du code civil.

1.2 - Les caractéristiques de ces accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir et notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

2 - VOIES NOUVELLES

2.1 - Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir ainsi qu'à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

2.2 - Les voies nouvelles auront une largeur de chaussée au moins égale à 6 mètres et une largeur de plate-forme au moins égale à 8 mètres.

2.3 - Les voies nouvelles en impasse devront être aménagées dans leur partie terminale de façon que les véhicules, notamment ceux assurant la lutte contre l'incendie, la protection civile puissent tourner.

ARTICLE UF 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - EAU

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

2 - ASSAINISSEMENT

2.1 - Eaux usées

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, un dispositif d'assainissement individuel, conforme à la réglementation en vigueur, est admis. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé. Le dispositif sera déterminé au vu d'une expertise géologique.

2.2 - Eaux résiduaires industrielles :

Les installations industrielles ne doivent rejeter au réseau collectif que des effluents pré-épurés conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

3 - EAUX PLUVIALES

Les dispositifs d'évacuation des eaux pluviales doivent en garantir l'écoulement dans le réseau public collectant ces eaux.

En cas de réseau insuffisant, le constructeur ou l'aménageur devra réaliser sur son terrain les dispositifs adaptés et dimensionnés autorisant l'infiltration, la rétention et l'évacuation des eaux de pluies vers le réseau collecteur.

ARTICLE UF 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

1 - Terrains desservis par un réseau d'assainissement collectif : Non réglementé

2 - Terrains non desservis par un réseau d'assainissement collectif : pour être constructible, tout terrain devra disposer d'une superficie au moins égale à 2500 m².

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

1 - Toute construction devra être implantée à une distance au moins égale à :

- 20 mètres de l'axe de la RD 627 ;
- 15 mètres de l'axe des autres voie, sans jamais être inférieur à 5 mètres de l'emprise de la voie, pour les constructions à usage d'habitation ou d'activités ;

2 - Des implantations pourront être autorisées pour les aménagements et agrandissements de bâtiments existants à la date d'approbation du présent P.L.U. et implantés à une distance inférieure à celle prescrite au paragraphe 1 ci-dessus, à condition qu'ils ne nuisent à la sécurité ou à l'exécution de travaux publics.

ARTICLE UF 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1 - Toute construction nouvelle devra être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

2 - Des implantations différentes pourront être autorisées pour les aménagements et agrandissements de bâtiments existants à la date d'approbation du présent P.L.U., à qu'ils ne diminuent pas le retrait existant, ni ne nuisent à la sécurité ou à l'exécution de travaux publics.

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

Non réglementé.

ARTICLE UF 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions nouvelles ne pourra excéder 50 % de la superficie totale de l'unité foncière.

ARTICLE UF 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1 - La hauteur des constructions est mesurée sous la sablière à partir du terrain existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

2 - Elle ne pourra excéder 9 mètres.

3 - Des dépassements de hauteur peuvent être admis pour les éléments fonctionnels nécessités par l'activité.

ARTICLE UF 11 - ASPECT EXTERIEUR

1 - Les constructions édifiées sur une même unité foncière doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux.

2 - Les locaux à usage d'habitation ou de bureaux seront intégrés au bâtiment d'activités et devront s'harmoniser avec celui-ci.

3 - Clôtures :

- Les clôtures doivent être réalisées de telle sorte qu'elles ne créent pas de gêne pour la circulation, notamment en diminuant la visibilité aux sorties des établissements et aux carrefours.
- Les clôtures de maçonnerie de même nature que le bâtiment principal sont autorisées à condition que le mur bahut soit limité à 1,50 mètre. La hauteur totale de la clôture ne pourra dépasser 2 mètres.
- Elles doivent être constituées soit par des haies vives, soit par des grilles ou grillages.
- Les clôtures sur limites latérales et sur fond de parcelle seront constituées soit à l'identique de celles sur rue, soit d'un grillage sur poteaux métalliques de même teinte, avec ou sans mur bahut d'une hauteur maximum de 1,50 mètre.
- Des dispositions différentes pourront être admises lorsque l'activité est soumise à des prescriptions particulières au titre d'une réglementation propre (installations classées...)

ARTICLES UF 12 - STATIONNEMENT

1 - Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations devra être assuré en dehors des voies.

Ces besoins doivent être déterminés en fonction du type de constructions et de leur fréquentation, notamment pour les constructions les plus courantes par référence aux dispositions ci-après :

1.1 - Constructions à usage de commerces :

- surface de vente supérieure à 400 m² : 10 places par tranche de 100 m² de surface de vente
- surface de vente inférieure à 400 m² : 1 place par 40 m² de surface de vente

2 - Bureaux et services :

- 1 place de stationnement par 40 m² de SHON.

3 - Autres bâtiments à usage d'activités :

- 1 place de stationnement par poste de travail.

A ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transport des personnes s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires.

4 - La règle applicable aux constructions et établissements non prévus ci-dessus est celle concernant les établissements auxquels ils sont le plus directement assimilables.

ARTICLE UF 13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISES

1 - Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.

2 - Les espaces libres de toute construction, de toute aire de stationnement, d'exposition ou de stockage doivent être aménagés et plantés.

Des écrans de verdure suffisamment fournis masqueront les aires de stockage de matériaux.

3 - Plantation des aires de stationnement :

Les aires de stationnement seront plantées à raison d'un arbre de haute tige par 4 emplacements.

ARTICLE UF 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de C.O.S.