



MAIRIE - 85220

## CHAPITRE 4

### DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR Ua

#### Caractère du secteur :

Le secteur Ua correspond aux espaces dédiés au développement des activités économiques.

Le secteur Ua se caractérise par :

- la présence d'activités à vocation commerciale, industrielle, artisanale, d'entrepôt, ... ;
- des bâtiments d'activités aux volumes plus ou moins importants et des espaces de stockage extérieurs ;
- un parcellaire assez grand et un bâti discontinu construit en retrait des voies.

#### Vocation du secteur :

Il s'agit à la fois :

- de permettre l'accueil de nouvelles activités ;
- de rassembler l'ensemble de ces activités pour ne pas multiplier les nuisances avec les autres quartiers (notamment d'habitat) et faciliter leur bon fonctionnement,
- de permettre une évolution du tissu urbain adapté aux exigences de telles activités et de tels équipements.

Le secteur Ua comprend un sous secteur **Uaf** réservé aux constructions et installations liées à l'usine de traitement des eaux de la retenue du Jaunay (barrage).

## SECTION I

### NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

#### **ARTICLE Ua 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

**Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- Les constructions à destination agricole et forestière ;
- Les constructions à destination de commerce de détails quelque soit leur nature ;
- Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier ;
- Les constructions à destination d'habitation, à l'exception de celles visées à l'article Ua 2 ;
- Le stationnement isolé de caravanes et d'autocaravanes soumis à déclaration préalable en vertu de l'article R.421-23, d) du code de l'urbanisme (stationnement de plus de 3 mois par an) ;
- Les terrains aménagés pour l'accueil de campeurs sous tentes ou de caravanes (terrains de camping) soumis ou non à permis d'aménager ;
- Les parcs résidentiels de loisirs prévus à l'article R.111-34 du code de l'urbanisme (prévus pour l'implantation d'habitations légères de loisir (H.L.L., bungalows), ou de résidences mobiles de loisirs (maisons mobiles, ...)) ;
- Les parcs d'attraction ;
- Les dépôts de véhicules désaffectés quelque soit le régime d'autorisation ;
- Les dépôts de matériaux de démolition, de ferrailles, de déchets ... ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.

**En sus sont interdites dans le sous secteur Uaf :**

- Les constructions à destination commerciale de quelque nature ;
- Les constructions à destination artisanale et d'entrepôts.

**Dans les zones humides** inventoriées et repérées avec une trame spécifique sur les documents graphiques du règlement, sont interdits :

- toutes constructions, installations, y compris l'extension des constructions existantes,
- tous travaux publics ou privés susceptibles de porter atteinte à l'intégrité de la zone humide (y compris les affouillements et exhaussements de sol, remblaiement, dépôts divers, ...),

à l'exception des cas prévus à l'article 9 des Dispositions Générales du présent Règlement.

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

**2.1 - A l'exception des constructions suivantes (2.2 et 2.3), soumises à des conditions particulières, toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article Ua 1 sont admises dans le respect des articles Ua 3 à Ua 14.**

**2.2 - En dehors du sous secteur Uaf, sont admises sous conditions, et dans le respect des articles Ua 3 à Ua 14, les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- Les constructions à destination de commerce de gros ;
- Les nouvelles constructions à destination d'habitation et leurs annexes aux conditions cumulatives suivantes :
  - qu'elles soient liées et nécessaires au fonctionnement et au gardiennage des constructions autorisées dans le secteur,
  - que leur emprise soit intégrée au volume du bâtiment principal à destination d'équipements ou composées avec l'entrée dans la parcelle (« conciergerie - accueil »),
  - que leur surface de plancher ne dépasse pas 45 m<sup>2</sup> ;
- Les garages collectifs de caravanes ;
- Les reconstructions à l'identique, après destruction par sinistre, dans les conditions décrites à l'article 6 des Dispositions Générales ;
- Les affouillements et exhaussements de sol nécessaires à la réalisation de constructions ou installations autorisées ;
- Les affouillements et exhaussements de sol liés à la création de piscine, de bassins de rétention réalisés au titre de la loi sur l'eau ou à la création de réserve incendie à condition que le projet reste compatible avec l'aménagement urbain cohérent du secteur.

**2.3 - Dans le sous secteur Uaf, sont admises sous conditions, et dans le respect des articles Ua 3 à Ua 14, les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- Les constructions à destination industrielle, de bureaux et de services, liées et nécessaires à l'usine de traitement des eaux du barrage du Jaunay ;
- L'extension mesurée des constructions à destination d'habitation existantes ;
- Les affouillements et exhaussements de sol nécessaires à la réalisation de constructions ou installations autorisées ;
- Les affouillements et exhaussements de sol liés à la création de piscine, de bassins de rétention réalisés au titre de la loi sur l'eau ou à la création de réserve incendie à condition que le projet reste compatible avec l'aménagement urbain cohérent du secteur.

*Dans le périmètre de protection des eaux potables et minérales (300 mètres autour des rives du lac du Jaunay, reporté à titre indicatif sur les pièces graphiques du règlement,) toute construction, activité et installation ainsi que les affouillements et exhaussements de sol sont soumis à l'arrêté préfectoral en vigueur instituant les périmètres de protection de la retenue du Jaunay.*

## SECTION II

### CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

#### **ARTICLE Ua 3 : DESSERTE DES TERRAINS ET ACCES AUX VOIES PUBLIQUES**

##### **3.1 - Règle générale**

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée, ouverte à la circulation automobile, de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation du sol envisagée et adaptée à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

##### **3.2 - Voirie**

Les dimensions et caractéristiques techniques des voies et passages doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies nouvelles en impasse, ouvertes à la circulation automobile, doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir une largeur minimale de 6 mètres d'emprise.

##### **3.3 - Accès**

L'accès doit être aménagé de façon à assurer la sécurité des usagers des voies ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. En conséquence, des accès peuvent être interdits du fait de leur position vis à vis de la voie.

Les parcs de stationnement doivent être disposés de façon à aménager une aire d'évolution à l'intérieur du terrain de sorte que celui-ci ne présente qu'un seul accès automobile à la voie.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique.

En outre la création d'accès est interdite sur les voies suivantes : RD 12 et RD 32

#### **ARTICLE Ua 4 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX**

Une annexe sanitaire rappelle les principales prescriptions concernant l'assainissement ainsi que l'alimentation en eau potable.

##### **4.1 - Eau potable**

Toute construction nouvelle à destination d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau collectif d'eau potable.

#### **4.2 - Eaux usées**

Toute construction nouvelle nécessitant l'assainissement doit être raccordée au réseau collectif d'eaux usées.

Le rejet au réseau collectif d'eaux usées des eaux résiduaires d'origine autre que domestique est soumis à autorisation préalable du service gestionnaire du réseau et peut être subordonné à un traitement approprié (autorisation de rejet, convention spéciale de déversement, ...).

Dans tous les cas, les eaux résiduaires industrielles et autres eaux usées de toute nature, à épurer, ne doivent pas être mélangées aux eaux pluviales.

#### **4.3 - Eaux pluviales**

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales du fonds supérieur vers le fonds inférieur conformément au Code Civil.

Lorsque le réseau correspondant existe et présente des caractéristiques suffisantes, les eaux pluviales à rejeter doivent y être dirigées par des dispositifs appropriés.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, des aménagements adaptés à l'opération et au terrain (bassins tampons, ...) doivent être réalisés pour permettre de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales.

Dans tous les cas, le rejet des eaux pluviales dans le réseau collectif d'eaux usées est interdit.

Des dispositifs de traitement spécifiques réalisés dans le cadre du développement durable (récupération des eaux de pluies, ...) sont autorisés à condition de respecter les principes précédents.

#### **4.4 - Autres réseaux**

Pour toute construction ou installation nouvelle, les lignes et les conduites de distribution doivent être enterrées sur l'unité foncière.

Pour les lotissements les lignes et les conduites de distribution doivent être enterrées sur l'ensemble de l'opération (voies et unités foncières).

Les coffrets de distribution et les transformateurs doivent être intégrés harmonieusement soit dans la construction soit dans les portails ou clôtures.

Dans la mesure du possible les antennes et les paraboles ne doivent pas être visibles depuis les emprises publiques et les voies.

#### **4.5 - Collecte des déchets**

Pour toute construction nouvelle, un espace de stockage des déchets en attente de collecte doit être aménagé sur le terrain d'assiette de l'opération.

### **ARTICLE Ua 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

Non réglementé

## **ARTICLE Ua 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

### **6.1 - Voies ouvertes à la circulation automobile**

#### **6.1.1 - Règles générales**

Les constructions nouvelles doivent être implantées à une distance minimale de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile qu'elles soient existantes, à élargir ou à créer. Dans le cas de voie privée, la limite latérale effective de la voie est prise comme alignement.

Des reculs minimums différents, figurant aux documents graphiques par une ligne tiretée doivent être respectés.

#### **6.1.2 - Dispositions particulières**

**Services publics ou d'intérêt collectif** : les ouvrages techniques liés à l'exploitation et à la gestion des services publics ou d'intérêt collectif (voiries, réseaux, ...) peuvent s'implanter avec un recul inférieur à 5 mètres à condition de respecter l'harmonie générale et d'assurer une parfaite intégration du projet dans son environnement bâti.

### **6.2 - Autres voies et emprises publiques** (voies exclusivement piétonnes et / ou cyclables, aires de stationnement, espaces verts)

Les constructions nouvelles doivent être édifiées soit à l'alignement soit à une distance minimale de 3 mètres en retrait de l'alignement.

## **ARTICLE Ua 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

### **7.1 - Règles générales**

Les constructions peuvent être implantées soit en limite soit en retrait des limites séparatives. Dans le cas d'une implantation en retrait la largeur de la marge d'isolement ne doit pas être inférieure à la demi hauteur du bâtiment ( $L \geq H/2$ ) avec un minimum de 5 mètres.

Dans le cas d'une implantation en limite séparative, des mesures appropriées doivent être mises en œuvre afin d'éviter la propagation des incendies (murs coupe feu,...).

### **7.2 - Dispositions particulières**

**Services publics ou d'intérêt collectif** : les ouvrages techniques liés à l'exploitation et à la gestion des services publics ou d'intérêt collectif (voiries, réseaux, ...) peuvent s'implanter dans les marges d'isolement prévues ci dessus à condition de respecter l'harmonie générale et d'assurer une parfaite intégration du projet dans son environnement bâti.

**Cas particulier des limites formant le périmètre global des secteurs Ua et 1AUa** : les constructions nouvelles doivent être implantées en retrait des limites formant le périmètre global des secteurs Ua et 1AUa. La largeur de la marge d'isolement ne doit pas être inférieure à la demi hauteur du bâtiment ( $L \geq H/2$ ) avec un minimum de 5 mètres.

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

Entre deux constructions non jointives, quelles qu'en soient la nature et l'importance, un espacement suffisant doit toujours être ménagé pour permettre :

- l'entretien facile du sol et des constructions ;
- le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

Dans le cas d'extension d'habitation existante et de constructions nouvelles d'habitation autorisées dans les conditions de l'article 2, une distance minimum de 4 mètres doit être maintenue entre les constructions d'habitation et les bâtiments d'activité.

**ARTICLE Ua 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non règlementé

**ARTICLE Ua 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS****10.1 - Définition**

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grand élancement indispensables aux constructions autorisées dans la zone : relais hertzien, antennes, pylônes, ... De même ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages des réseaux publics de transport et de distribution d'énergie électrique.

**10.2 - Hauteur maximale**

La hauteur absolue des constructions nouvelles autorisées ne peut excéder 10 mètres.

**ARTICLE Ua 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS****11.1 - Architecture**

L'aspect extérieur des constructions, les installations et ouvrages, les aménagements de leurs abords et les clôtures éventuelles ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages naturels ou urbains.

Le dossier de demande de permis de construire devra en outre explicitement indiquer l'état initial du terrain (relief végétation...) et l'aménagement des espaces extérieurs projetés (nature des plantations, modification éventuelle du nivellement...).

Les constructions doivent répondre à des principes de simplicité de forme, d'harmonie des volumes et des couleurs.

Toute architecture de style contemporain ou faisant appel à des techniques nouvelles est autorisée à condition de respecter les paragraphes précédents. Les constructions en ossature et bardages bois doivent être composées en harmonie avec l'environnement bâti existant notamment en ce qui concerne la tonalité des matériaux employés.

### 11.2 - Façades

Elles doivent être traitées soit en matériaux enduits de teinte claire ou ocre claire, soit en bardage en acier prélaqué, soit avec d'autres matériaux utilisés dans un souci de valorisation du bâti tout comme du site (bois...). Dans les cas de bardage en acier prélaqué, il pourra être exigé que celui-ci descende jusqu'au sol (sans soubassement).

L'emploi brut en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit est interdit (briques creuses, agglomérés, parpaings...). Sont interdits les bardages et les couvertures en matériaux brillants de toute nature.

D'une manière générale, une bonne composition des façades peut facilement être obtenue dans la sobriété des matériaux, pour peu que l'on fasse jouer notamment l'organisation des ouvertures, les coloris et la nature des matériaux utilisés.

Quels que soient les matériaux utilisés, il sera généralement préférable d'opter pour des colorations plutôt claires, surtout pour les volumes importants, et de souligner par des teintes plus vives certains éléments de parement (cornière d'angles profilées, rives de toiture, encadrement des ouvertures...). L'utilisation de plusieurs couleurs doit être un élément de composition permettant d'alléger les volumes.

L'ensemble des dispositions de cette section relatives aux couleurs des façades ne s'appliquent pas aux constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, aux campings et aux commerces.

### 11.3 - Toitures

Les toitures doivent s'harmoniser avec les façades.

Lorsqu'elles ne participent pas pleinement à la composition architecturale du bâti (recherche de qualité) les toitures en pente doivent être masquées par des bandeaux établis sur toute la périphérie du bâtiment concerné.

Les systèmes de captation d'énergie (énergie renouvelable) sont autorisés à condition d'être composés en harmonie avec la construction et l'environnement bâti existant. Ils doivent s'intégrer complètement dans le pan de la toiture. Dans la mesure du possible on évitera qu'ils soient visibles depuis l'espace public.

### 11.4 - Extensions ultérieures

La conception des bâtiments devra intégrer, dans une démarche à priori, les possibilités ultérieures d'extension afin de leur assurer une bonne intégration future. De même, d'éventuels bâtiments annexes devront s'harmoniser avec le volume principal.

### 11.5 - Traitement des abords

Les mouvements de terre nécessaires en raison de la configuration du sol ou du parti d'aménagement doivent rester conformes au caractère de l'environnement local.

Les citernes à combustible et toute installation similaire doivent être localisées de manière à ne pas être visibles depuis la voie publique, si elles ne peuvent prendre un aspect satisfaisant.

### 11.6 - Locaux et équipements techniques

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans la construction ou les clôtures en s'implantant selon une logique de dissimulation qui tienne compte des modénatures et des matériaux constitutifs.

Les locaux techniques doivent être intégrés au bâti principal ou faire l'objet d'une recherche prenant en compte le bâti annexe, les constructions voisines, la structure végétale existante et les plantations à créer.



Toute construction nouvelle doit prévoir le stockage et l'intégration des conteneurs à déchets sur le terrain du projet.

### **11.7 - Clôtures**

*Rappel : l'édification de clôtures n'est pas obligatoire mais soumise à déclaration préalable.*

Les clôtures ne doivent pas occasionner une gêne pour la sécurité routière (visibilité, insertion dans le trafic). Pour des raisons de sécurité, les hauteurs maximales autorisées ci-dessous pourront être réduites.

Les clôtures en matériaux précaires ou sujets à vieillissement rapide sont interdites.

Les clôtures éventuelles doivent être simples et discrètes et composées en harmonie avec le bâti et le site environnants. Elles doivent être réalisées en maillage métallique plastifié ou laqué, doublé ou non d'une haie vive constituée d'essences diversifiées. L'emploi de poteaux de béton est interdit quelque soit leur section.

La hauteur des clôtures est limitée à 2,00 mètres ; une hauteur supérieure pourra être autorisée si cela est justifié par un mode particulier d'utilisation du sol, des raisons de sécurité publique ou de composition architecturale.

## **ARTICLE Ua 12 : STATIONNEMENT DES VÉHICULES**

### **12.1 - Règles générales**

Le stationnement des véhicules doit être assuré hors des voies publiques et correspondre à la destination et aux besoins des constructions et installations existantes et projetées, ainsi qu'aux conditions de stationnement et de circulation du voisinage.

Le stationnement doit répondre à l'accueil de la clientèle, aux besoins du personnel des entreprises et aux besoins de livraison.

**12.2 - Cas particulier des logements de gardiennage** : il est exigé au minimum 1 place de stationnement par logement.

## **ARTICLE Ua 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

### **13.1 - Règles générales**

Les espaces libres ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent faire l'objet d'un traitement paysager, notamment de plantations, prenant en compte l'organisation du bâti, la composition des espaces libres voisins afin de participer à une mise en valeur globale. Des compositions d'essences régionales, adaptées à la nature du terrain, doivent être privilégiées.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les dépôts à l'air libre doivent être masqués par un rideau de végétation composé d'essences diversifiées formant écran tant le long des voies publiques que sur les limites séparatives. Les essences persistantes (conifères,...) ne dépasseront pas 30 % de la quantité plantée.

### **13.2 - Obligation de planter - espaces verts à créer**

Des espaces verts à créer figurent sur les documents graphiques du règlement avec une trame spécifique. Ceux-ci doivent être aménagés sous forme de pelouse ou de prairies naturelles. Des massifs ponctuels, des arbres de hautes tiges ainsi que la plantation d'une haie basse (composée d'essences diversifiées) en accompagnement des clôtures sont autorisés. Les essences persistantes (conifères,...) ne dépasseront pas 30 % de la quantité plantée.

Toute occupation ou utilisation du sol à l'exception des paysagements, des ouvrages techniques d'infrastructures tels que bassins d'orage, ... est interdite.

Les espaces verts à créer sont soumis aux dispositions de l'article L123-1-5 III-2° du code de l'urbanisme concernant les boisements, les haies bocagères, les alignements d'arbres, ... à préserver.

### **13.3 - Eléments de paysages naturels à préserver et à mettre en valeur**

Les boisements, parcs, pièces d'eau, les haies bocagères, les arbres et les alignements d'arbres à préserver et à mettre en valeur au titre de l'article L123-1-5 III-2° du code de l'urbanisme sont repérés avec une trame spécifique sur les documents graphiques du règlement et le cas échéant aux Orientations d'Aménagement. Il importe que ces structures soient préservées dans le temps sans pour autant les figer dans leur état actuel. Ainsi dans le cas de haies et de boisements, ceux-ci peuvent être déplacés, remplacés, recomposés pour des motifs d'accès, de composition architecturale, ... à partir du moment où la structure du paysage n'en est pas altérée.

Tous travaux détruisant un élément de paysage identifié au titre de l'article L123-1-5 III-2° du code de l'urbanisme, nécessite une déclaration préalable.

### **ARTICLE Ua 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols.