

## CHAPITRE III – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ue

### NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

La zone Ue est destinée aux constructions, activités et installations à usage industriel, artisanal, commercial ou tertiaire, susceptibles de comporter des nuisances pour l'environnement.

La zone Ue comprend un secteur Uec, destiné au renforcement et au développement des activités commerciales et de services existants (zone commerciale des Halliers et centre commercial de l'avenue de la Vendée).

Ce secteur Uec englobe un secteur Uec<sup>OAP</sup> concerné par des orientations d'aménagement (cf. pièce n° 3 du P.L.U.), délimités sur les documents graphiques (plans de zonage) du P.L.U. conformément à leur légende et identifié au présent règlement comme secteur Uec<sup>OAP5</sup> (le numéro qui suit faisant référence à l'orientation d'aménagement qui le concerne). Les futures constructions et aménagements réalisés sur ce secteur devront être compatibles avec les orientations d'aménagement ainsi définies.

### ARTICLE Ue 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- à l'exception des magasins d'usine (type showroom) liés à l'activité, les constructions à usage d'activités de commerces alimentaires de détail, sauf en secteur Uec,
- les constructions à usage d'habitation, isolées ou groupées, à l'exception des cas visés à l'article Ue2,
- la création de bâtiments à usage agricole, sauf cas visés à l'article Ue 2,
- la création de terrains aménagés pour l'accueil de caravanes, de tentes ou d'installations assimilées aux tentes, ainsi que les parcs résidentiels de loisirs,
- l'implantation d'habitations légères de loisirs, de résidences mobiles de loisirs, groupées ou isolées,
- le stationnement isolé de caravane quelle qu'en soit la durée,
- l'ouverture de toute carrière et de mines,
- les parcs d'attraction,
- les dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes,
- les affouillements ou exhaussements du sol, autres que ceux autorisés au titre de l'article Ue 2.
- **En secteur Uec** seulement, l'implantation et l'extension d'activités à usage industriel.

### ARTICLE Ue 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis sous conditions :

- le logement de fonction destiné aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements construits dans la zone, à condition :
  - . qu'il soit intégré au bâtiment à usage d'activités,
  - . qu'il n'y en ait qu'un par établissement,
  - . que sa surface de plancher n'excède pas 80 m<sup>2</sup>,

- les affouillements et exhaussements du sol sous condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation de travaux ou d'opérations d'intérêt général ou de constructions admises en secteur Ue ;
- les parcs de stationnement et les installations d'intérêt général, nécessaires au fonctionnement des établissements admis en secteur Ue, dans les conditions précisées aux articles Ue 6 et Ue 13 suivants ;
- l'extension mesurée des constructions à usage d'habitation préexistantes (avant la date d'approbation initiale du P.L.U.) sous réserve que :
  - leur emprise au sol ne dépasse pas 30 % de la limite d'emprise au sol du bâtiment existant à la date d'approbation du PLU,
  - l'extension ne compromette pas la qualité du site et qu'elle soit réalisée en harmonie avec la construction d'origine.
- l'édification et l'extension d'annexes aux constructions à usage d'habitation préexistantes (avant la date d'approbation initiale du P.L.U.) sous réserve que :
  - leur emprise au sol ne dépasse 30 m<sup>2</sup> (à compter de la date d'approbation initiale du PLU)
  - qu'elles soient limitées par unité foncière recevant l'habitation à un maximum de :
    - . un seul abri de jardin d'emprise au sol n'excédant pas 12 m<sup>2</sup>,
    - . une autre annexe (autre que l'abri de jardin) et le cas échéant une piscine.
  - leur volume reste inférieur et proportionné par rapport à la construction principale,
  - leur disposition, leur volume et les matériaux soient en harmonie avec la construction principale.

Uniquement au sein du secteur Uec<sup>OAP5</sup> concerné par l'orientation d'aménagement :

- les constructions y sont admises sous réserve de respecter les orientations d'aménagement, indiquées en pièce n°3 du P.L.U.
- les constructions ou installations à usage commercial dans une limite de 400 m<sup>2</sup> maximum de surface de vente par cellule commerciale ou de service,
- les logements, à condition d'être situés au-dessus d'une surface à vocation de commerce, de bureau ou de services.

## **ARTICLE Ue 3 - VOIRIE ET ACCES**

### **3.1. Accès**

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Ils doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et aux impératifs de la protection civile.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité en particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Hors agglomération, la création de nouveaux accès directs est interdite sur la RD 937.

Tout projet prenant accès sur une route départementale peut être refusé si cet accès présente un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès. Cette sécurité sera appréciée compte-tenu, notamment, de l'opération projetée, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature ou de l'intensité du trafic.

### **3.2. Voirie**

---

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Lorsque les voies se terminent en impasse, elles doivent être aménagées, de façon à permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour (lutte contre l'incendie, ramassage des ordures ménagères, etc...).

## **ARTICLE Ue 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **4.1. Alimentation en eau potable**

---

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public.

En application du code de la santé publique, une disconnexion totale de l'eau de process industriel et de l'eau du réseau public doit être installée.

### **4.2. Assainissement**

---

#### **4.2.1. EAUX USEES**

Sous réserve des dispositions réglementaires relatives aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.

En l'absence de réseau ou de possibilités de raccordement à un réseau d'assainissement collectif, sont admises les installations d'assainissement non collectif, conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur et au zonage d'assainissement et conçues pour être raccordées le cas échéant aux extensions du réseau public à l'avenir.

Lorsque les réseaux d'assainissement collectifs seront réalisés, toute construction nouvelle ou antérieure à la réalisation du réseau devra s'y raccorder.

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

En application du Code de la santé publique, une disconnexion totale de l'eau de process industriel et de l'eau du réseau public doit être installée.

Les rejets non domestiques doivent faire l'objet d'une autorisation de déversement délivrée par le gestionnaire des installations d'assainissement.

Un pré-traitement des eaux usées industrielles pourra être imposé pour que leur rejet soit admissible et rendu compatible avec le milieu récepteur ou avec le réseau public d'assainissement en conformité avec la réglementation en vigueur.

#### **4.2.2. EAUX PLUVIALES**

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

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et le cas échéant ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, conformément à la réglementation en vigueur.

### **4.3. Electricité, téléphone, télédistribution, communications numériques**

---

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements doivent être réalisés en souterrain.

Les réseaux doivent obligatoirement être souterrains sur le terrain d'assiette concerné par le projet dans le cas de lotissements ou d'opérations groupées. L'obligation de branchements souterrains pour leur alimentation, ne s'impose que dans le cadre de l'existence de réseaux déjà souterrains.

Toute opération doit intégrer les fourreaux nécessaires à leur éventuelle desserte par les communications numériques.

### **ARTICLE Ue 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Non réglementé.

### **ARTICLE Ue 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

En dehors des secteurs situés en agglomération :

Les nouvelles constructions ainsi que leurs annexes et extensions devront respecter une marge de recul minimal de :

- 35 mètres par rapport à l'axe de la RD 937,
- 25 mètres par rapport à l'axe de la RD 63.

Des dispositions différentes peuvent être admises :

- pour les constructions déjà implantées dans la marge de recul. Dans ce cas-ci, les extensions et les annexes sont autorisées sous réserve que leur implantation ne réduise pas le recul du ou des bâtiment(s) existant(s).
- lorsque le projet de construction ou d'installation est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie et des réseaux situés dans le domaine public départemental. Dans ce cas-ci, les constructions devront respecter un recul minimal de 7 mètres par rapport au bord de la chaussée de la route départemental (distance de sécurité).

Au sein des secteurs situés en agglomération :

Les nouvelles constructions ainsi que leurs annexes et extensions devront respecter une marge de recul minimal de :

- 25 mètres par rapport à l'axe de la RD 937,
- 5 mètres par rapport à la limite d'emprise des autres voies et emprises publiques.

Les bâtiments techniques des services publics peuvent être implantés dans les marges de recul.

D'autres marges de recul pourront néanmoins être imposées aux établissements dans le cadre de la réglementation à laquelle ils seront soumis (*cf. installations classées pour la protection de l'environnement*), au regard notamment des risques et des dangers que peut représenter leurs activités ou leurs installations.

### **ARTICLE Ue 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

#### **7.1. Règles générales**

---

Sauf dispositions graphiques particulières, les constructions et les installations doivent être éloignées d'au moins **5 mètres** des limites séparatives.

Toutefois, ce recul peut être supprimé :

- a) Pour tout bâtiment, lorsque les mesures appropriées sont prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu) ;
- b) Pour les bâtiments de très faible emprise, tels que, par exemple, un transformateur d'électricité, lorsqu'une nécessité technique impose de construire dans la marge de recul.

Pour les établissements relevant de la réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement, un recul pourra être imposé en fonction de la gravité des dangers ou des inconvénients que peut représenter leur exploitation.

7.2. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux bâtiments et ouvrages techniques des services d'intérêt collectif.

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

Sur une même propriété, les bâtiments non jointifs doivent être édifiés à une distance suffisante pour permettre l'entretien des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes, ainsi que le passage et le fonctionnement des engins de lutte contre l'incendie.

#### **ARTICLE Ue 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

L'emprise au sol des constructions admises dans la zone n'est pas réglementée, mais les constructions et l'aménagement des abords devront respecter les dispositions précisées à l'article Ue 13.

L'emprise au sol de l'extension des constructions à usage d'habitation préexistantes ne doit pas excéder 30% de l'emprise au sol du bâtiment existant à la date d'approbation du PLU.

L'emprise au sol des annexes aux constructions à usage d'habitation préexistantes est limitée à 30 m<sup>2</sup> (à compter de la date d'approbation du PLU).

#### **ARTICLE Ue 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

##### **10.1. Dispositions pour les constructions à usage d'activités**

La hauteur maximale des constructions à usage d'activités n'est pas réglementée en zone Ue.

En zone Uec<sup>OAP5</sup>, la hauteur maximale des constructions à usage d'activités est limitée à 7 mètres à l'égout ou à l'acrotère.

## 10.2. Dispositions pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes

Zone	Hauteur maximale à l'égout des constructions principales	Hauteur maximale au sommet de l'acrotère des constructions principales (toitures-terrasses ou à faible pente)
<b>Ue</b>	<b>7 m</b> soit <b>R+1+ comble</b> ou <b>R+1+ attique</b> pour la construction principale	<b>7 m</b>

\* R : rez-de-chaussée

Les annexes accolées la construction principale à usage d'habitation devront avoir une hauteur inférieure ou égale à celle de la construction principale.

Les annexes séparées de la construction principale ne devront pas excéder une hauteur maximale de 3,50 m (à l'égout ou au sommet de l'acrotère en cas de toitures terrasses ou à faible pente).

## ARTICLE Ue 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE

### 11.1. Règles générales

Les constructions et les clôtures doivent s'intégrer parfaitement à leur environnement par :

- la simplicité et les proportions de leurs volumes,
- la qualité des matériaux,
- l'harmonie des couleurs,
- leur tenue générale : les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes.

Les différents types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions ou les aménagements prévus, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

- 1°) L'implantation et le volume général des constructions ou ouvrages à créer ou à modifier devront être traités en relation avec le site dans lequel ils s'inscrivent, qu'il soit naturel ou urbain.
- 2°) Pour apporter une certaine qualité architecturale et une image forte, identitaire au secteur d'activités, les entreprises devront adopter des choix architecturaux relativement simples, cherchant à entrer en harmonie les uns par rapport aux autres.

### 11.2. Règles spécifiques aux constructions à usage d'activités

#### 11.2.1 COUVERTURES DES CONSTRUCTIONS

Les couvertures, sauf celles réalisées en tuiles demi-rondes ou en ardoises en usage dans la région, seront masquées par un bandeau sur les parties visibles depuis les voies publiques.

Sont aussi admises la toiture-terrasse (pouvant être végétalisée) et les panneaux thermiques ou photovoltaïques à condition d'être intégrés de manière harmonieuse à la construction et à l'environnement. Les toitures terrasses seront de couleur à dominante grise (hors toiture végétalisée).

#### 11.2.2 FAÇADES DES CONSTRUCTIONS

Le traitement architectural des constructions doit être soigné en évitant les juxtapositions de couleurs en bandes trop fortement contrastées. Le choix des couleurs devra être en harmonie avec l'environnement naturel ainsi qu'avec le bâti existant à usage d'activités situé dans le voisinage.

Les constructions qui feraient face à la RD 937 devront obligatoirement avoir leur façade principale orientée vers la RD 937. Les façades arrières et latérales de chaque bâtiment seront traitées comme la façade principale ou en harmonie avec elle.

Les matériaux non destinés à être apparents doivent être enduits (parpaings, briques non décoratives, béton...). Les bardages métalliques devront être laqués. Les chéneaux seront non apparents. Les bétons pourront rester bruts de décoffrage, si le coffrage fait l'objet d'une étude d'appareillage et si la qualité du matériau correspond à cet emploi.

Les couleurs vives seront autorisées uniquement sur de petites surfaces et menuiseries.

Les enseignes clignotantes sont interdites.

Toutefois, ces prescriptions ne s'appliquent pas aux éléments de superstructure (cheminées, antennes, équipements techniques...).

#### 11.2.3 TRAITEMENT DES ABORDS

Les dépôts et le stockage des matériaux sont interdits dans la marge de recul de la RD 937.

Les coffrets en bordure des voies devront être intégrés dans un muret ou un espace végétal.

Les plantations devront être prévues dans le volet paysager du permis de construire.

### **11.3. Règles spécifiques aux constructions à usage d'habitation**

---

Les règles définies en zone Ub (cf. article 11) relatives à l'aspect extérieur des constructions et à l'aménagement de leurs abords s'appliquent aux constructions à usage d'habitation réalisées en secteur Ue.

### **11.4. Clôtures**

---

Les clôtures éventuelles doivent être en harmonie avec l'environnement et auront une hauteur maximale de 2 mètres.

Les clôtures et les accès aux lots devront être soignés et permettre d'identifier clairement l'Entreprise : il est conseillé d'utiliser le même vocabulaire architectural (formes, matériaux et couleurs) pour marquer l'entrée de la parcelle.

Afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès existants, toute réalisation de clôture, ou de haie en bordure de route départementale pourra faire l'objet de prescriptions particulières par le gestionnaire de voirie.

## **ARTICLE Ue 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules de livraison, du personnel et des véhicules de service (de même que les aires d'évolution nécessaires) doit être assuré en dehors des voies publiques.

L'annexe du présent règlement fixe les normes applicables pour les places réservées aux personnes à mobilité réduite (annexe n° 2).

Le nombre de places de stationnement est évalué en fonction des besoins d'exploitation, du personnel, des visiteurs et du trafic journalier.

Des places de stationnement doivent être réalisées pour les deux-roues non motorisés en fonction des besoins estimés liés au personnel de l'établissement concerné. Pour les constructions nouvelles à usage d'activités, il sera exigé une place de stationnement de vélo pour 10 salariés.

Ces places de stationnement doivent être aménagées sur le terrain concerné par le projet ou bien peuvent être réalisées au sein du secteur Ue sous la forme d'aires de stationnement mutualisées entre différentes activités.

## **ARTICLE Ue 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Pour toute opération présentant une surface imperméabilisée supérieure à 600 m<sup>2</sup>, les eaux pluviales qui ne peuvent être infiltrées devront être rejetées aux réseaux d'eaux pluviales à un débit régulé, conformément au plan de zonage des eaux pluviales.

Les marges d'isolement, par rapport aux voies publiques et par rapport aux secteurs d'habitat riverains doivent être plantés et/ou traités de manière paysagère. Les dépôts et le stockage des matériaux sont interdits dans la marge de recul de la RD 937.

Une bande de 3 mètres minimum de largeur, mesurée à partir de l'alignement d'une voie ouverte à la circulation automobile, devra être obligatoirement traitée en espaces verts et plantée d'arbustes décoratifs dont la hauteur est limitée à 1,10 mètre.

Les aires de stationnement groupé doivent être accompagnées d'un traitement paysager afin d'en faciliter leur intégration dans le paysage. L'impact paysager des aires de stockage sera minimisé en particulier pour ceux visibles de la voie par la plantation de masques végétaux constitués de haies à moyen développement et de bosquets.

Les plantations existantes de qualité, identifiées sur le document graphique du P.L.U. au titre de l'article L. 123-1-5-III-2° du Code de l'urbanisme, doivent être maintenues. En cas de nécessité devant être justifiée, elles peuvent être supprimées à condition que leur suppression soit compensée par une plantation équivalente réalisée au sein des secteurs Ue. Toute plantation d'arbres ou de haies devra être composée d'essences locales référencées à l'**annexe 1** du présent règlement.

## **ARTICLE Ue 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

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

## **ARTICLE Ue 15 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé



**ARTICLE Ue 16 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Toute opération doit intégrer les fourreaux nécessaires à leur éventuelle desserte par les communications numériques.