

CHAPITRE III - REGLEMENT APPLICABLE AU SECTEUR Ua

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

Le **secteur Ua** correspond au secteur destiné à accueillir les activités économiques (artisanat, commerces, services ...).

Rappels

- Les occupations et utilisations du sol suivantes :

- constructions nouvelles,
- les travaux exécutés sur des constructions existantes et le changement des destination de ces constructions,
- les travaux, installations, aménagements affectant l'utilisation du sol,
- les démolitions,

sont réglementées selon les dispositions prévues au Code de l'Urbanisme (annexe 1).

- Les démolitions sont soumises au permis de démolir pour les bâtiments situés dans le périmètre du Monument Historique ainsi que dans un secteur bâti à protéger (art. L.123-1 7° du Code l'Urbanisme). Le permis de démolir peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve d'observation de prescriptions spéciales si les travaux envisagés sont de nature à compromettre la protection ou la mise en valeur des quartiers, des monuments, des sites et des paysages.
- Dans les espaces boisés classés à protéger, à conserver ou à créer, le défrichement est interdit ; les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable suivant les modalités prévues à l'article R.130-1 du Code de l'Urbanisme.
- Dans les autres bois et bosquets, le défrichement et les coupes

et abattages d'arbres sont réglementés par la législation forestière en vigueur.

- Tous travaux sur un élément de paysage identifié par le plan local d'urbanisme en application de l'article L.123-1 7° du Code de l'Urbanisme doivent faire l'objet d'une déclaration préalable préalable.
- La Route Départementale 177 est concernée par les dispositions de l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme résultant de la loi Barnier.

ARTICLE Ua 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sur l'ensemble des secteurs

- Les constructions et occupations du sol non liées aux activités répondant à la vocation de la zone sauf celles citées à l'article 2,
- Les constructions à usage d'habitation autres que le cas visé à l'article Ua 2,
- Les parcs d'attractions et les aires de jeux et de sports dès lors qu'ils sont ouverts au public,
- Les affouillements et exhaussements du sol non liés à une construction, des opérations d'aménagement, l'aménagement de la zone, la régulation des eaux pluviales et à la sécurité incendie,
- L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines,
- L'implantation ou le stationnement de caravanes, de résidences mobiles et d'habitations légères de loisirs en dehors des terrains de camping aménagés dûment autorisés, quelle qu'en soit la durée, sauf dans les bâtiments et remises où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur,
- Le remblaiement ou comblement de zones humides délimitées

sur les documents graphiques par une trame turquoise, en application de l'article L.123-1 7°.

Sur le secteur Ua2

- Les constructions destinées à d'autres usages qu'artisansaux, commerciaux, industriels, logistiques, bureaux, services et entrepôts,
- Les constructions de bâtiments ou les aménagements de locaux qui pourraient être destinés au stockage :
 - de déchets d'origine animale,
 - de produits ou de matériaux qui présentent des risques majeurs,
- Les activités industrielles, artisanales et de traitement provoquant des dégagements de fumées importantes, des émanations nocives ou malodorantes,
- Les établissements classés SEVESO.

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

Sous réserve d'une bonne insertion dans le site

Sur l'ensemble des secteurs

- Les constructions à usage d'habitation sous réserve d'être destinées au gardiennage dont la présence permanente de personne est nécessaire pour assurer la surveillance des installations ou activités autorisées dans la zone.

Ces logements seront de préférence intégrés aux bâtiments d'activités. Ils devront faire l'objet d'un projet architectural en harmonie avec les bâtiments d'activités. En aucun cas, la partie habitation ne pourra être édifiée avant la partie d'activité.

- Les installations et équipements techniques nécessaires

au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité ...) pour lesquels les règles des articles 5,6,7,8,9,10,12,13 et 14 du règlement ne s'appliquent pas.

Sur le secteur Ua2

- Les constructions, établissements à vocation artisanale, commerciale, industrielle, logistique, bureaux, services et entrepôts compatibles avec l'image paysagère de la zone d'activités,
- Les installations de type agro-industriel équipées d'un dispositif d'assainissement approprié.

ARTICLE Ua 3 - VOIRIE ET ACCES

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 et comporter une chaussée d'au moins 6 m de largeur.

Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Lorsque le terrain, sur lequel l'opération est envisagée, est

riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Aucune opération ne peut être desservie par les pistes cyclables, les sentiers piétons, les sentiers touristiques.

Pour le secteur Ua2, tout accès direct sur la RD 177 est interdit, hormis les accès aménagés avec l'accord du Conseil Général.

ARTICLE Ua 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau

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.

Assainissement

Eaux usées

Le branchement sur le réseau d'assainissement, s'il existe, est obligatoire pour toute construction ou installation sous réserve que la nature des effluents soit compatible avec les conditions d'exploitation du réseau.

En l'absence du réseau public d'assainissement, l'assainissement individuel pourra être autorisé si les conditions techniques le permettent conformément à la législation et au règlement sanitaire départemental en vigueur.

Eaux résiduelles industrielles

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux résiduelles industrielles

est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur. L'évacuation des eaux résiduelles au réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, peut-être subordonnée à un pré-traitement approprié.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent 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 éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués par la propriété, doivent être réalisés au moyen de dispositifs adaptés à l'opération et au terrain (bassin tampon, fossés ...).

ARTICLE Ua 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

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

Les règles édictées dans cet article sont applicables à chaque terrain issu d'une division.

Les constructions doivent être implantées, pour tout ou partie, **à au moins 5 m des voies** (publiques ou privées) et emprises publiques.

Des implantations différentes de celles définies ci-dessus pourront être autorisées ou imposées dans les cas décrits ci-après :

- l'aménagement, la reconstruction après sinistre et l'extension mesurée des constructions existantes, ne respectant pas les règles précitées, peuvent être autorisés dans le respect d'une harmonie d'ensemble.

Toutefois, de telles possibilités ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur état de dégradation ou du danger résultant de leur implantation par rapport au tracé de la voie (visibilité notamment).

- l'implantation de constructions pourra être autorisée en retrait de 3 m supplémentaires par rapport aux règles citées dans le tableau ci-dessus :
 - de maintenir une haie, un talus ou une clôture dont l'intérêt justifie la préservation,
 - d'assurer le libre écoulement des eaux.
- les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.

ARTICLE Ua 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les règles édictées dans cet article sont applicables à chaque terrain issu d'une division.

Les constructions doivent être implantées en retrait de toutes les limites séparatives d'une distance minimale de 3 m pour les constructions à usage de bureaux et de 5 m pour les constructions à usage d'activités.

Dans les marges de recul ci-dessus désignées, les dépôts de matériels ou de matériaux sont interdits.

Des implantations différentes de celles définies ci-dessus pourront être autorisées ou imposées dans les cas décrits ci-après :

- l'aménagement, la reconstruction après sinistre et l'extension mesurée des constructions existantes, ne respectant pas les règles précitées, peuvent être autorisés dans le respect d'une harmonie d'ensemble.
- l'implantation de constructions pourra être autorisée en retrait de la limite séparative s'il y a nécessité :
 - de maintenir une haie, un talus ou une clôture dont l'intérêt justifie la préservation,
 - d'assurer le libre écoulement des eaux.
- les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.

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

Non réglementé.

ARTICLE Ua 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE Ua 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale est de 7 m à l'égoût du toit ou à l'acrotère. Il est admis un dépassement pour des installations techniques particulières telles que des silos, cheminées, grues, pilônes ...

Pour le secteur Ua2, il n'est pas fixé de règle de hauteur.

Le niveau du rez-de-chaussée ne devra pas être situé à plus de 0,80 m, au-dessus du niveau du terrain naturel avant travaux, hormis une configuration topographique du site nécessitant une

élévation supérieure.

La hauteur maximale des constructions en tout point de la construction, nécessaires au service public ou d'intérêt collectif, n'est pas limitée.

ARTICLE Ua 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS

Des recommandations architecturales et paysagères présentes en annexe du P.L.U. permettront l'accompagnement des projets de constructions et d'aménagements paysagers.

Aspect des constructions :

Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants, permettant une bonne intégration dans l'environnement tout en tenant compte du site général dans lequel il s'inscrit .

La qualité recherchée vise aussi bien les volumes, y compris la forme de la toiture que les percements, les couleurs, la nature des matériaux apparents et les détails architecturaux.

Les couleurs apparentes devront avoir une tonalité sombre en harmonie avec les tons en usage dans la construction traditionnelle du secteur. Les teintes vives sont à éviter.

Les enseignes, panneaux et autres éléments de signalétique devront s'inscrire dans l'enveloppe des constructions.

Sur le secteur Ua2

il est interdit l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouvert d'un enduit (carreaux de plâtre, briques, creuses, parpaing ...).

Clôtures :

Les clôtures éventuelles doivent être constituées de grillage simple sur poteaux métalliques dont la hauteur maximale ne devra pas excéder 2 m, doublée ou non d'une haie végétale composée d'essences locales.

La végétation nouvelle qui peut être prévue au projet devra également s'intégrer au cadre végétal environnant.

Sur le secteur Ua2

Les clôtures en bordure des voies publiques autres que la RD177 devront être implantées à une distance de 1.50 m en retrait de la limite de propriété privée. Cette bande de recul ayant vocation à être plantée d'une haie bocagère.

Elles devront être constituées :

- soit d'un mur bahut n'excédant pas 0.70 m de hauteur moyenne, qui peut être surmonté d'un dispositif à claire voie (grille-grillage) à l'exclusion de panneaux préfabriqués béton et des poteaux béton,
- soit seulement d'un dispositif à claire voie (grille, grillage) à l'exclusion de panneaux préfabriqués béton et des poteaux bétons,
- la hauteur des clôtures ne devra pas excéder 2 m. Les clôtures seront doublées d'une haie végétale. On privilégiera les haies champêtres.

En limites séparatives, les panneaux préfabriqués béton et poteau béton sont interdits.

ARTICLE Ua 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Les aires de manoeuvre et de stationnement des véhicules automobiles et des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, doivent être assurées en dehors des voies publiques ou privées, comme déterminé en annexe 2.

ARTICLE Ua 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Les plantations et talus existants doivent être maintenus au mieux ou remplacées par des plantations équivalentes.

Des plantations d'essences locales variées seront réalisées en accompagnement de toutes constructions, installations, dépôts et autres installations pouvant provoquer des nuisances.

Des écrans végétaux seront réalisés autour des aires de stockage, des dépôts de matériaux et matériel, des stockages ou installations de récupération des déchets.

Les marges d'isolement par rapport aux voies et par rapport aux autres zones, doivent être paysagées.

Sur le secteur Ua2

Dans le cas des parcelles ayant une façade en bordure de la RD 177, les aires de stockage et de stationnement devront être localisées de manière à ne pas être directement visibles depuis la RD 177. Dans tous les cas, les aires de stockage et de retournement sont interdites dans la marge de recul de 35 m.

Les espaces libres de toute construction ou de stationnement seront aménagés en espaces paysagers adaptés à l'environnement. Ils seront plantés à raison d'un arbre par 100 m² de bâtiment.

Les espaces de stationnement, d'une superficie égale ou supérieure à 1000 m², devront comporter une bande plantée d'arbres tige ou de haie basse.

ARTICLE Ua 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé