

CHAPITRE 2 DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR 1AUa
--

Ce secteur, réservé à l'implantation d'activités, comprend les sous secteurs :

- 1AUaa, identifiant une entreprise isolée en espace non urbanisé, avec présence d'une habitation,
- 1AUab, extension de la zone Uab,
- 1AUac, destiné au Vendéopôle,
- 1AUaom, dédié aux installations de traitement des déchets.

ARTICLE 1AUa 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 1AUa2.

ARTICLE 1AUa 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises, sous réserve d'être intégrées dans une opération d'aménagement d'ensemble, ou de ne pas compromettre un aménagement ultérieur cohérent du secteur :

- **en dehors des sous-secteurs 1AUaom :**
 - les constructions et installations à usage industriel, artisanal, commercial, de services, de bureaux et d'équipements publics ou d'intérêt général ;
 - dans le sous-secteur 1AUaa, l'extension de l'habitation existante, et les annexes à l'habitation.
- **dans le sous-secteur 1AUaom,** exclusivement les constructions et installations liées au traitement des déchets (déchetterie, usine, centre d'enfouissement technique, etc. ...) ainsi qu'à la production d'électricité par panneaux photovoltaïques.
- **dans le sous-secteur 1AUac :**
 - les constructions de locaux à usage artisanal, commercial (à l'exclusion des commerces relatifs à la consommation de masse) et industriel, pour autant qu'elles respectent la réglementation en vigueur.
 - les bureaux et sièges sociaux.
 - les constructions à usage d'activités de services et de bureaux ou d'accompagnement, à condition qu'elles participent au bon fonctionnement des entreprises de la zone et qu'elles valorisent le cadre de vie de l'entreprise : hôtels, restaurants, garderies, enseignement professionnel,...
 - les installations de loisirs et de sports et les équipements collectifs à condition qu'ils favorisent le cadre de vie de l'entreprise.
 - les équipements d'infrastructure et de superstructure nécessaires à la viabilisation du secteur.
 - les installations à caractère d'intérêt général
 - dans la bande de recul minimal par rapport à la RD 6 imposée à l'article 1AUa 6, l'exposition de matériaux et produits, et les parcs de stationnement, dans les conditions prévues aux articles 1AUa 11,12 et 13.
- **Dans l'ensemble des sous-secteurs :**
 - L'extension et la rénovation des constructions existantes sous réserve d'avoir été régulièrement édifiées et sous réserve de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur de la zone (extensions de constructions d'habitation préexistantes par exemple).

- Les annexes liées aux constructions existantes sous réserve de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur de la zone.

En outre, le projet d'aménagement doit être compatible avec les orientations d'aménagement figurant au document n° 4 du dossier de P.L.U.

ARTICLE 1AUa 3 : ACCES ET VOIRIE

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

L'accès direct des constructions sur la RD 6 est limité et réglementé en application de l'article R. 111-4 du Code de l'Urbanisme. Les accès collectifs sur cette RD sont également limités au strict minimum rendu nécessaire pour le bon fonctionnement de la zone. La création de nouveaux accès privatifs est interdite sur cette voie.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

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

Les voies doivent avoir les caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir, notamment pour le trafic des poids lourds.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE 1AUa 4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

4.1 - Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

4.2 - Eaux usées

Sauf dans le secteur 1AUaa, toute construction ou installation rejetant des eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

Dans le secteur 1AUaa, l'assainissement doit être réalisé par un dispositif individuel adapté aux caractéristiques du terrain et à la nature du sol, et conforme à la réglementation en vigueur.

Les eaux résiduaires industrielles ne peuvent être rejetées au réseau public d'assainissement sans autorisation, cette autorisation pouvant être subordonnée à un pré-traitement approprié et conforme aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

4.3 - 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 éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4.4 - Autres réseaux

Les branchements doivent être établis en souterrain lorsque les lignes publiques correspondantes sont enterrées.

ARTICLE 1AUa 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Aucune règle particulière n'est prescrite.

ARTICLE 1AUa 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de :

- 35 mètres par rapport à l'axe de la RD 6,
- 5 mètres par rapport à l'alignement des autres voies.

Toutefois, en dehors du sous-secteur 1AUac, des implantations autres que celles prévues ci-dessus peuvent être autorisées lorsque le projet de construction jouxte une construction existante de valeur ou en bon état et qu'il présente une unité architecturale avec celle-ci.

Les équipements d'infrastructure, les ouvrages liés aux réseaux divers, et les équipements publics peuvent déroger aux prescriptions précédentes lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité).

ARTICLE 1AUa 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées à 5 mètres minimum des limites parcellaires. Toutefois, des constructions en limites séparatives (à l'exception des limites formant le périmètre du secteur) pourront être autorisées à condition que des mesures soient prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu).

Les équipements d'infrastructure, les ouvrages liés aux réseaux divers, et les équipements publics peuvent déroger aux prescriptions précédentes lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité).

ARTICLE 1AUa 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Une distance d'au moins 4 mètres peut être imposée entre deux constructions sur une même propriété.

ARTICLE 1AUa 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol n'est pas réglementée.

ARTICLE 1AUa 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 - Définition

La hauteur d'une construction est mesurée à partir du sol naturel existant avant exécution des fouilles et remblais.

Toutes les constructions doivent satisfaire à deux ensembles de règles : l'une se rapportant à la hauteur absolue, l'autre à la hauteur relative à l'alignement et aux limites séparatives.

Au-dessus des hauteurs maximales autorisées ne peuvent être construits que des toitures, des souches de cheminées et des équipements techniques.

Les équipements d'infrastructure, les ouvrages liés aux réseaux divers, et les équipements publics, peuvent déroger aux prescriptions de hauteur lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

10.2 - Hauteur absolue

En dehors du sous-secteur 1AUaa, aucune règle particulière n'est prescrite.

Dans le sous-secteur 1AUaa, la hauteur des annexes est limitée à 3 mètres à l'égout des toitures et 5 mètres au faîtage. Aucune limite de hauteur n'est fixée pour les bâtiments d'activités dans le respect du site environnant.

10.3 - Hauteur relative

La hauteur des constructions ne peut excéder deux fois la plus courte distance les séparant des limites formant périmètre du secteur.

ARTICLE 1AUa 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1 - En dehors du sous-secteur 1AUac :

Les bâtiments, quelle que soit leur destination, et les terrains, même s'ils sont utilisés pour les dépôts, doivent être aménagés et entretenus de telle manière que la propreté et l'aspect du secteur ne s'en trouvent pas altérés.

L'aspect des constructions doit être compatible avec la tenue générale de la zone et l'harmonie du paysage existant.

Les principes suivant doivent être respectés :

- simplicité des formes,
- harmonie des volumes,
- harmonie des couleurs qui ne doivent pas être violentes.

Les briques creuses et les agglomérés doivent être obligatoirement enduits.

Les clôtures minérales ou végétales doivent être composées en harmonie avec les clôtures et constructions environnantes. La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2 mètres. Une hauteur supérieure peut être exceptionnellement autorisée pour des raisons inhérentes à l'activité (protection particulière d'ouvrages ou installations).

11.2 - Dans le sous-secteur 1AUac :

• constructions :

- Les bâtiments et annexes doivent présenter une architecture simple et soignée et s'intégrer dans le paysage.
- Le traitement des différentes façades est tel qu'elles puissent être vues avec intérêt depuis les différentes circulations (voies automobile, piétonne ou cyclable), ainsi que des parties réservées aux espaces libres et plantés. Toutes les façades de bâtiments vues depuis la RD6 et depuis la voie principale intérieure au Vendéopôle (liaison entre RD6 et RD32) doivent être considérées comme des façades principales.
- Les couvertures et les toitures :
 - ✓ Dans le cas d'une toiture en terrasse ou à très faible pente, le traitement de l'acrotère doit permettre de donner à l'ouvrage un aspect satisfaisant.
- Les matériaux :
 - ✓ Les matériaux apparents en façade doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver, de façon permanente, un aspect satisfaisant.
 - ✓ Les matériaux de remplissage destinés à être enduits ne doivent pas rester apparents. Les bétons peuvent néanmoins rester bruts de décoffrage si le coffrage fait l'objet d'une étude d'appareillage et si la qualité du matériau correspond à cet usage.
- Le choix des couleurs :
 - ✓ Pour les matériaux utilisés en façades et en couverture ainsi que pour les enseignes, le choix est fait dans un souci d'harmonie et d'intégration dans le site. Les couleurs doivent être harmonieuses.

- **Installations techniques :**

- Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires, si elles ne peuvent prendre un aspect satisfaisant, doivent être placées de façon à ne pas être visibles depuis la voie principale intérieure au Vendéopôle.

- **Clôtures :**

- Les clôtures ne sont pas obligatoires. Si elles sont réalisées, elles doivent répondre aux prescriptions suivantes :
 - ✓ Les clôtures bordant l'espace public côté RD 6 doivent être exclusivement constituées par un grillage de hauteur maximale 2,00 m, à grandes mailles de teinte grise sur poteaux métalliques de petite section et de même teinte.
 - ✓ Les autres clôtures, tant à l'alignement qu'en limites séparatives sont constituées soit par des haies, soit par un grillage rigide à mailles rectangulaires de teinte sombre. Ces deux types de clôtures peuvent être cumulés. Les poteaux qui maintiennent le grillage sont métalliques, de petite section et de couleur identique au grillage.
 - ✓ Les clôtures et les portails doivent être en harmonie avec les constructions environnantes et les clôtures voisines.

- **Bâtiments annexes :**

- Qu'ils soient attenants ou détachés du volume principal, ces bâtiments annexes doivent être traités avec soin afin de s'intégrer à la composition d'ensemble. Ils doivent être traités avec les mêmes matériaux et les mêmes formes architecturales que le volume principal.

- **Enseignes :**

- Le principe est d'intégrer les enseignes, lumineuses ou non, dans l'architecture du bâtiment. Toute publicité accrochée à la façade des bâtiments ne doit pas être surajoutée à la hauteur du bâtiment.
- L'orientation directe des éclairages privés vers la RD6 est interdite.
- Les éléments publicitaires éventuels installés dans les zones de retrait par rapport aux voies et espaces publics doivent faire l'objet d'une cohérence d'ensemble.

- **Espaces de stockage extérieur et d'exposition :**

- Le stockage de tous matériaux et produits à l'air libre est interdit dans la bande de recul des constructions côté RD6. Les espaces de stockage de matériaux et produits doivent être masqués soit par un élément architectural établi en cohérence avec le bâtiment principal, soit par un espace planté, soit par une haie arbustive et/ou arborée d'une hauteur au moins égale aux $\frac{3}{4}$ de la hauteur des stocks les plus hauts.
- L'exposition de matériaux et produits doit être clairement distinguée du stockage. Elle peut être réalisée dans les bandes où le stockage est interdit à condition de s'inscrire dans un aménagement paysagé de qualité.

ARTICLE 1AUa 12 : STATIONNEMENT DES VÉHICULES

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques. Un nombre d'emplacements suffisant doit être prévu hors voirie pour satisfaire aux besoins du projet : le nombre de places nécessaires à l'établissement commercial, artisanal ou autre (pour le stationnement du personnel, des visiteurs, des livreurs...).

En outre, dans le sous-secteur 1AUac :

- la réalisation d'espaces de stationnement est autorisée dans la bande de recul non constructible le long des voies publiques. Dans celle côté RD6, il s'agit de « d'alvéoles » intégrées dans un espace vert.
- les aires de stationnement doivent être plantées.

- des écrans boisés doivent être aménagés autour des parkings de plus de 1 000 m². En outre, lorsque leur surface excède 2 000 m², ils doivent être divisés par des rangées d'arbres ou de haies.

ARTICLE 1AUa 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes en limites périphériques de la zone doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les surfaces libres de toute construction et installation ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être plantées.

Les dépôts doivent être entourés d'un écran de verdure.

En outre, dans le sous-secteur 1AUac :

- l'opération d'aménagement du site doit réserver 20 % de la superficie totale en espaces verts. Ces espaces peuvent recevoir les aménagements destinés à la gestion des eaux pluviales (bassins d'orage, ...) ;
- la bande de recul des constructions côté RD6 doit être aménagée en espace vert dans lequel peuvent être installés sous forme « d'alvéoles » des places de stationnement et des espaces d'exposition, ainsi que d'éventuels aménagements liés à la gestion des eaux pluviales, l'ensemble devant faire l'objet d'une recherche de composition ;
- les espaces libres de tout aménagement (construction, stationnement, entrepôt, stockage...) doivent être engazonnés et plantés à raison de 1 arbre-tige minimum pour 400m² de terrain.

ARTICLE 1AUa 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Non réglementé