

CHAPITRE 3. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SECTEURS D'ACTIVITES ECONOMIQUES **(SECTEURS Uea, Ueb, Uec, 1AUeb, 2AUea)**

CARACTERE DES SECTEURS A DOMINANTE D'ACTIVITES ECONOMIQUES (Uea, Ueb, Uec, 1AUeb, 2AUea)

Ces secteurs correspondent aux secteurs spécifiques destinés à l'accueil d'activités économiques de type industriel, artisanal, commerciales et de services.

Ils comprennent les secteurs suivants :

- Secteur Uea : secteur d'activités à dominante industrielle correspondant à la zone d'activités existante de Grand Lande
- Secteur Ueb : secteur d'activités artisanales existant du Bois Glain
- Secteur Uec : secteur d'activités de la Gare d'Issé à vocation tertiaire
- Secteur 1AUeb : secteur destiné à l'extension du secteur d'activités du Bois Glain
- Secteur 2AUea : secteur destiné à l'extension de la zone d'activités de Grand Lande : l'ouverture à l'urbanisation du secteur 2AUea doit être réalisée dans le cadre d'une modification ou d'une révision du P.L.U.

REGLES APPLICABLES AU SECTEUR A DOMINANTE D'ACTIVITES ECONOMIQUES (Uea, Ueb, Uec, 1AUeb, 2AUea)

SECTION 1 : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET TYPES D'ACTIVITES

ARTICLE 1 USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES INTERDITES

Sont interdites toutes **constructions** destinées à :

Destinations	Sous-destinations	Uea (Grand Lande)	Ueb/1AUeb (Le Bois Glain)	Uec (Gare)
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X	X	X
	Exploitation forestière	X	X	X
Habitation	Logement (= logement de fonction)	X	X	X
	Hébergement	X	X	X
Commerce et activité de service	Artisanat et commerces de détail	X		
	Restauration	X		
	Commerces de gros			X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
	Hébergement hôtelier et touristique	X	X	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Cinéma	X	X	
	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
	Salles d'art et de spectacle			
	Equipements sportifs			
	Autres équipements recevant du public			
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire	Industrie			X
	Entrepôt			
	Bureau			
	Centre de congrès et d'exposition	X	X	X

Est interdit, le **changement de destination*** dès lors qu'il ne respecte pas l'une des destinations (ou sous-destination*) pouvant être autorisées les secteurs d'activités économiques.

Sont interdits les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants :

- l'ouverture et l'exploitation de carrières,
- le camping et le stationnement de caravanes isolées quelle qu'en soit la durée,
- les dépôts de véhicules hors d'usage, autres que ceux liés à une destination, sous-destination ou type d'activités autorisé dans le secteur,
- les dépôts de ferrailles, de déchets ou de matériaux divers, non liés aux activités autorisées dans le secteur,
- les affouillements et exhaussements du sol à l'exception des cas visés à l'article 2.

Sont en outre interdits en secteur Ueb :

- les constructions destinées à l'industrie, à l'exception des activités artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie.

Sont en outre interdits en secteur 2AUea :

- toutes constructions et installations.
- Tout aménagement et tout usage des sols à l'exclusion de ceux mentionnés à l'article 2 spécifiques au secteur 2AUea.

ARTICLE 2

TYPES D'ACTIVITES ET CONSTRUCTIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1 Sont admises sous condition en secteurs Uea, Ueb, Uec, 1AUeb :

- Les dépôts de ferrailles, de déchets ou de matériaux divers directement liés aux activités existantes autorisées dans la zone, à condition :
 - o . qu'ils ne soient pas ou peu visibles depuis l'espace public,
 - o . que soient mises en œuvre toutes les dispositions nécessaires pour éviter les nuisances éventuelles, notamment paysagères et pour l'environnement.
- les affouillements et exhaussements du sol, à condition d'être directement liés et nécessaires à la réalisation d'une construction ou au fonctionnement des activités autorisées dans le secteur.

2.3 Sont en outre admis sous condition en tout secteur Uea, Ueb, Uec, 1AUeb, 2AUea :

- les affouillements et exhaussements du sol, à condition d'être directement liés et nécessaires à la réalisation d'ouvrages et de travaux d'intérêt général répondant à une mission de service public (exemple : passage de réseaux, réalisation d'infrastructures d'intérêt général).

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**ARTICLE 3 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS****3.1 Emprise au sol et hauteur des constructions****3.1.1. Emprise au sol**

L'emprise au sol des bâtiments dont la destination est autorisée dans la zone n'est pas réglementée.

3.1.2. Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions n'est pas réglementée.

3.2 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques, aux limites séparatives et aux autres constructions sur une même propriété**3.2.1. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques****Implantation des constructions par rapport aux voies départementales :**

L'implantation des constructions doit respecter les dispositions générales précisées au chapitre 2, du titre II.

Implantation des constructions par rapport aux autres voies et emprises publiques :

Les constructions doivent être implantées à 5 mètres au minimum de la limite d'emprise des autres voies et emprises publiques.

3.2.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions et installations doivent respecter un recul minimal de 3 m des limites séparatives.

L'implantation sur une seule limite séparative est possible sous réserve que des mesures de sécurité soient prises, notamment pour éviter la propagation des incendies (réalisation d'un mur coupe-feu).

Dans tous les cas,

- les marges de recul des constructions et de leurs extensions doivent être adaptées de manière à satisfaire toutes les exigences de sécurité au regard d'éventuels risques et nuisances.
- ces règles ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications...).

3.2.3. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

L'implantation des constructions doit permettre toute intervention des services d'incendie, de secours et de sécurité sur le terrain.

3.2.4. Dispositions particulières

Des implantations différentes que celles mentionnées au **3.2.1 (implantation par rapport aux voies et emprises publiques)** et au **3.2.2 (implantation par rapport aux limites séparatives)** peuvent être autorisées dans les cas suivants :

- Pour les ouvrages techniques d'intérêt collectif nécessaires au fonctionnement des services publics, comme cela est précisé aux dispositions générales (cf. chapitre 5, 2° du Titre I),
- Dans le cas d'un bâtiment existant* ne respectant pas les marges de recul* ou de retrait* fixées aux 3.2.1 et 3.2.2 du présent article, l'extension*, si elle est admise, pourra être réalisée dans la continuité de la construction existante* ou selon un recul* ou un retrait* supérieur à celui-ci ;
- Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie).

ARTICLE 4 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**4.1 Caractéristiques architecturales des façades, des toitures des constructions et des clôtures****4.1.1. Principes généraux**

cf. TITRE II : Dispositions communes ; chapitre 2.2

Tout projet de construction doit présenter des volumes, une implantation, une orientation générale et un aspect lui permettant de s'harmoniser avec les constructions principales existantes sur la zone.

Une cohérence architecturale devra être recherchée entre les bâtiments à travers les volumes, leur implantation, à travers la simplicité des matériaux de parement (béton, bardage métallique, verre), le choix des couleurs (couleurs mates, non réfléchissantes).

4.1.2. Dispositions particulièresa) Toitures :

Les toitures doivent s'harmoniser avec les façades.

Les toitures terrasse sont autorisées.

b) Extensions ultérieures :

La conception des bâtiments doit prendre en compte, dans une démarche à priori, les possibilités ultérieures d'extension afin d'assurer leur bonne intégration future.

c) Annexes :

Les éventuels bâtiments annexes indépendants doivent s'harmoniser avec le volume des constructions principales. Les annexes réalisées avec des moyens de fortune tels que des matériaux de démolition, de récupération, ... sont interdites.

4.1.4. Clôtures**4.1.4.1 Dispositions générales**

L'édification de clôtures est facultative. Les clôtures éventuelles doivent être simples et discrètes et composées en harmonie avec le bâti et le site environnants.

Les clôtures doivent être réalisées de telle manière qu'elles ne compromettent pas les conditions de visibilité et de sécurité pour la circulation routière.

Les clôtures et les portails devront s'intégrer au paysage environnant (notamment en termes de coloris, d'aspects des matériaux et de hauteurs).

4.1.4.2 Types de clôtures admis en secteur Uea, Ueb, Uec et 1AUeb

Sont interdits en secteurs Uea, Ueb, Uec et 1AUeb :

- l'emploi à nu de matériaux destinés normalement à être recouverts (de type briques creuses, parpaings, ...)
- les matériaux par plaques préfabriquées (de type fibro-ciment, palplanches béton, ...).

La hauteur des clôtures pleines est limitée à 2 mètres lorsqu'elles sont situées en façade sur voie et 2,20 m en limites séparatives. Une hauteur supérieure peut toutefois être admise si elle est justifiée par des raisons de sécurité inhérentes à l'activité, de sécurité publique ou de composition architecturale.

4.2 Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

ARTICLE 5 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les dispositions fixées dans les règles générales (titre II, chapitres 3.1 et 3.2) du règlement s'appliquent aux secteurs à dominante d'activités.

En outre,

- les surfaces libres de toutes constructions, les espaces résiduels des aires de stationnement et les marges de recul par rapport aux voies publiques ou privées doivent obligatoirement bénéficier d'un traitement paysager à dominante végétale.
- Les stockages devront être masqués par des écrans végétaux ou en dur.

ARTICLE 6 STATIONNEMENT

Les obligations en matière de stationnement sont fixées dans les dispositions générales (titre II, chapitre 4).

SECTION 3 : EQUIPEMENT ET RESEAUX

Les obligations en matière d'équipements, de desserte par les voies et réseaux sont fixées dans les règles générales (titre II, chapitre 5) du règlement.

Des dispositions spécifiques peuvent être précisées par les O.A.P. (cf. pièce n° 3 du P.L.U.) avec lesquelles les projets d'aménagement et les constructions doivent être compatibles.