



DEPARTEMENT DE LA VENDEE
COMMUNE DE DOMPIERRE-SUR-YON

Plan Local d'Urbanisme Modification simplifiée n° 1-5 du PLU

Dossier d'approbation du public

Pièce n°2 - Règlement
(zones UE, 1AUe et 2AU)

Juillet 2017



Atelier Sites & Projets
5 rue de la Marne
85 600 Montaigu
Tél : 02 51 46 86 43
Fax : 02 51 48 12 37

Mail : contact@sitesetprojets.fr

CHAPITRE 5 - REGLES APPLICABLES AU SECTEUR UE

Le secteur **UE** est destiné à l'accueil des activités économiques. Il comprend :

- un secteur **UEa** correspondant à la zone artisanale du Moulin de la Braconnière.
- un secteur **UEb** correspondant aux espaces urbanisés (ZA Eraudière et Séjour) à vocation d'activités, situés en façade sur la RD 763 et faisant l'objet de règles spécifiques en application de la loi Barnier (L111-1-4 du Code de l'Urbanisme).

ARTICLE UE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- ✓ Les constructions, ouvrages et travaux destinés aux activités agricoles et forestières ;
- ✓ Les constructions, ouvrages et travaux à destination d'habitation, à l'exception de ceux mentionnés à l'article 2 ;
- ✓ Le stationnement de caravanes, le camping, les habitations légères de loisirs ;
- ✓ Les installations classées pour la protection de l'environnement, à l'exception de celles mentionnées à l'article 2 ;
- ✓ Les affouillements et exhaussements du sol, sauf s'ils sont nécessaires à la réalisation d'ouvrages d'infrastructure ou de constructions autorisées dans la zone,
- ✓ En outre, en secteur **UEa**, les constructions, ouvrages et travaux destinés aux activités industrielles et artisanales incompatibles avec le milieu environnant.

ARTICLE UE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

- ✓ Le logement de fonction destiné aux personnes dont la présence est permanente est autorisé sous réserve d'être nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des installations ou activités autorisées dans la zone, et à condition d'être accolé ou intégré au bâtiment d'activité.
- ✓ Les locaux de gardiennage sont autorisés sous réserve d'être accolés ou intégrés au bâtiment d'activité.
- ✓ La reconstruction à l'identique en cas de sinistre, dès lors que la construction a été régulièrement édifiée.
- ✓ Les installations classées pour la protection de l'environnement sont autorisées, à condition :
 - que leur implantation, soit compatible avec l'environnant existant,
 - qu'elles ne soient pas susceptibles de provoquer des risques ou des nuisances inacceptables pour le voisinage (pollutions, bruits...),
 - qu'elles n'entraînent pas la création d'un périmètre de protection sanitaire.

Dans le secteur UEb,

- ✓ les éoliennes inférieures à 12.00 m de hauteur, dans la limite d'une éolienne par entreprise.
- ✓ Les constructions, ouvrages et travaux compris dans le périmètre d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) identifiée au plan de zonage, sont autorisées à condition de respecter les dispositions des OAP inscrites au PLU (affectations, organisation des espaces publics, paysage, programme et dispositions écrites complémentaires).

ARTICLE UE 3 - ACCES ET VOIRIE

UE 3.1 - Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 modifié du Code Civil.

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

Toute autorisation peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Elle peut également être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Uniquement en secteur UEb,

Les accès directs sur RD 763 sont interdits.

UE 3.2 - Voiries

Les voies existantes et à créer, tant publiques que privées, doivent, quant à leur tracé, leur largeur et leur structure, répondre à toutes les conditions exigées pour leur classement dans la voirie communale et respecter les écoulements des eaux sur les voies adjacentes. Elles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

ARTICLE UE 4 - ALIMENTATION EN EAU - ASSAINISSEMENT - RESEAUX DIVERS

UE 4.1 - 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 d'adduction d'eau.

UE 4.2.- Assainissement eaux usées

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés, ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par raccordement au réseau public d'assainissement. A défaut de réseau public en limite de propriété, un dispositif d'assainissement autonome est admis sous réserve qu'il soit conforme à la réglementation en vigueur et qu'il permette le raccordement ultérieur éventuel au réseau public.

UE 4.3 - Eaux résiduaires industrielles

Le rejet des eaux résiduaires industrielles dans un milieu naturel ou dans le réseau public d'assainissement est subordonné au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur. Dans le cas d'un raccordement au réseau, un prétraitement peut notamment être prescrit.

En l'absence de réseau, l'assainissement autonome peut être admis.

UE 4.4.- Eaux pluviales

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

Les systèmes de rétention des eaux pluviales à la parcelle sont à privilégier : cuve de rétention des eaux de pluie, infiltration directe dans le sol, ...

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 de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

UE 4.5.- Réseaux électriques et de télécommunication.

Le raccordement des constructions au réseau de distribution électrique doit être réalisé par câble enterré sauf cas d'impossibilité technique.

Dans les lotissements ou dans des opérations d'ensembles d'habitation à créer, les réseaux électriques et de télécommunication. devront obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage, à l'exception des ouvrages liés au développement des réseaux de communications électroniques.

ARTICLE UE 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS -

Sans objet.

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

Dans la zone UE, à l'exception du secteur UEb, les règles d'implantation sont les suivantes :

UE 6.1 - Le long de la RD 763

Les constructions doivent être implantées à 75 m minimum de l'axe de la RD 763.

UE 6.2 - Sur les autres routes départementales

Les constructions doivent être implantées à 15 m minimum de l'axe des autres routes départementales.

UE 6.3 - Sur les autres voies

En zone UE et UEa, les constructions et installations doivent être implantées à au moins 5 m de la limite d'emprise des voies publiques ou privées (ou de toute limite s'y substituant).

UE 6.4 - Dispositions particulières

Des implantations différentes peuvent être éventuellement autorisées :

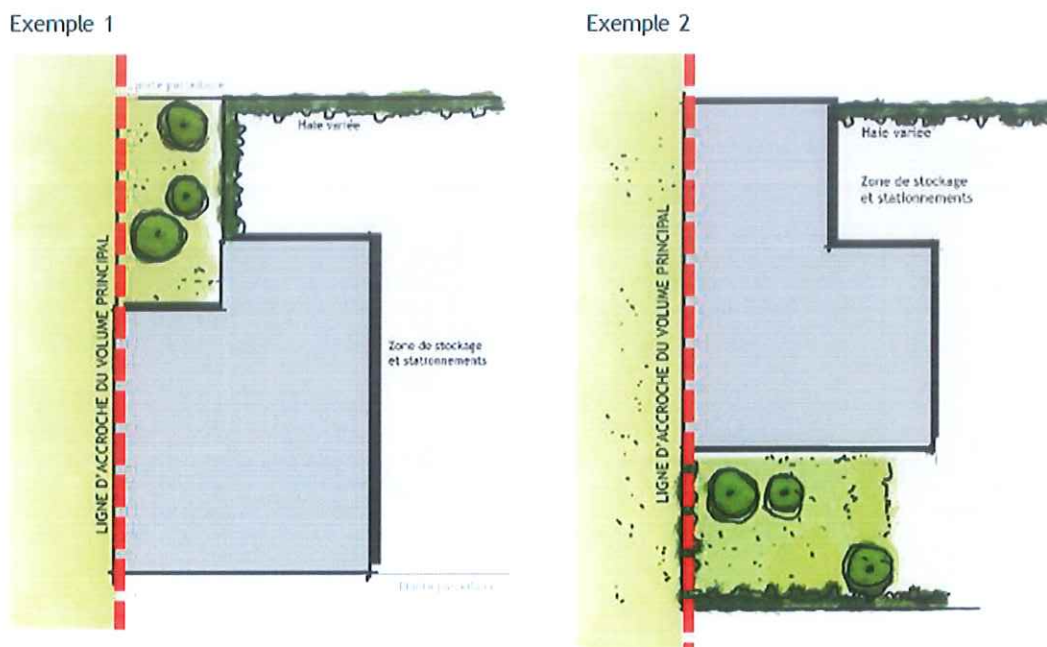
- ✓ lorsque le projet se situe sur un terrain longé de plusieurs voies,
- ✓ si cela s'avère être nécessaire à une meilleure prise en compte de l'environnement,
- ✓ lorsque le projet concerne une annexe ou l'extension d'un bâtiment existant,
- ✓ lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie ou concerne des ouvrages techniques d'infrastructure tels que postes de transformation, stations de relevage, ouvrage de transport et de distribution d'énergie électrique, etc...
- ✓ lorsqu'il s'agit d'une opération d'ensemble ou d'un lotissement d'activités permettant la réalisation de constructions groupées.

Uniquement en secteur UEb, les règles d'implantation sont les suivantes :

En façade de la RD 763, les constructions, installations et clôtures s'implanteront tel que précisé dans l'étude Loi Barnier annexée au PLU, et détaillée de la manière suivante :

- ✓ le recul minimal d'implantation des constructions est fixé à 35 m par rapport à l'axe de la RD 763,
- ✓ le volume principal des constructions et les clôtures s'implanteront sur la ligne d'ancrage figurant au plan de zonage du PLU et dans les OAP. Cette règle ne s'applique pas aux extensions de bâtiments existants. Les illustrations ci-dessous présentent des exemples d'ancrage possible.

> PRINCIPE D'IMPLANTATION DES FACADES ET DES CLÔTURES : ligne d'accroche du volume principal



Vis-à-vis des autres voies internes au secteur UEb, les constructions et installations doivent être implantées à au moins 5 m de la limite d'emprise des voies publiques ou privées (ou de toute limite s'y substituant).

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

UE 7.1 - Règles d'implantation

En zone UE

Les constructions peuvent être implantées en limites séparatives ou à 5 mètres minimum des limites séparatives latérales.

Toutefois l'implantation en limites séparatives reste conditionnée par l'aménagement d'un mur coupe-feu réglementaire et d'une isolation phonique adaptée.

En zone UEa

Les constructions seront implantées à 5 mètres minimum des limites séparatives latérales.

UE 7.2 - Dispositions particulières

Des implantations différentes de celles visées ci-dessus peuvent être imposées ou admises dans les cas suivants :

- ✓ lorsqu'un élément du patrimoine est identifié aux plans de zonage comme devant être protégé,

- ✓ lorsqu'il s'agit de constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition que leur destination l'impose ;

ARTICLE UE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ

Sans objet.

ARTICLE UE 9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet.

ARTICLE UE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

En zone UE, la hauteur des constructions n'est pas limitée.

Dans les secteurs UEa et UEb, la hauteur des constructions est limitée à 10 m à l'égout du toit ou à l'acrotère (hors éléments techniques ponctuels).

ARTICLE UE 11 - ASPECT EXTÉRIEUR ET AMÉNAGEMENT DES ABORDS

Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect résultant d'une démarche architecturale, et permettant une bonne intégration dans l'environnement. Les constructions devront être d'une conception sobre et contemporaine.

UE 11.1 - Toitures :

- ✓ Pour les constructions dont la hauteur est supérieure à 5 m à l'égout ou à l'acrotère, les toitures autorisées sont de deux types :
 - Les toitures à pente :

Les couvertures à pente visible devront respecter un angle variant entre 10° et 17° (soit entre 18% et 30%) par rapport au plan horizontal du bâtiment. Elles pourront être végétalisées.

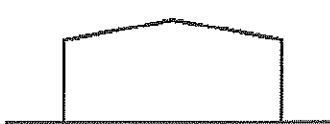
La toiture pourra comporter un acrotère sous réserve qu'il soit prévu sur tout le pourtour du bâtiment et que sa hauteur soit au moins égale à celle du faîtage de la toiture en pente.
 - Les toitures en terrasse :

Leur pente est inférieure à 6° (10%), et elles comportent obligatoirement un acrotère. Elles pourront être végétalisées. Les formes courbes de toiture sont interdites pour les volumes supérieurs à 5 m à l'égout ou à l'acrotère. Les toitures pourront cependant comporter des fenêtres de toit de forme courbe de type lanterneau.

Pente de toiture de
17° (30%)



Pente de toiture de
10° (18%)



Toiture terrasse, Pente inférieure à 6°
(10%) et dissimulée derrière les acrotères



- ✓ Pour les constructions inférieures à 5m à l'égout ou à l'acrotère : pas de prescription particulière.

Les équipements techniques susceptibles d'émerger seront limités au minimum ils seront autant que possible intégrés ou masqués par un acrotère.

UE 11.2 - Matériaux de toiture

Les matériaux de toiture préconisés sont le bac acier de teinte sombre, les plaques de fibrociment de teinte grise, le zinc naturel.

Les couvertures en ardoise ou en tuile ne sont pas autorisées.

Les toitures seront de teinte sombre, dans la même gamme de coloris que les façades.

Les panneaux solaires sont autorisés sous réserve d'une bonne intégration dans la composition du bâtiment :

- dans le cas d'une toiture avec pente : les panneaux solaires doivent être encastrés dans la couverture ou à défaut épouser la forme du toit,
- dans le cas d'un toit terrasse : les panneaux solaires pourront être posés sur une structure indépendante et émerger du niveau du toit à condition que le toit fasse l'objet d'un travail de composition architectural (« 5ème façade »),
- les panneaux solaires pourront également être posés en façade des bâtiments, ils feront dans ce cas l'objet d'un travail de composition architectural au même titre que l'enseigne ou que les ouvertures.

UE 11.3 Elévations et façades

- ✓ Revêtements extérieurs :

- Les éléments de décoration, sans référence au système constructif utilisé, seront interdits (ex: parement de fausses briques ou de fausses pierres...).
- Les matériaux bruts non conçus pour rester apparents sont interdits (ex : parpaing, briques à enduire...). Les bétons bruts sont autorisés s'ils sont lasurés, ou peints.
- Les bardages métalliques nervurés seront de préférence posés verticalement.

✓ Les teintes autorisées en façade :

- Les teintes naturelles des matériaux de construction (ex : gris du bois naturel, teinte du sable de l'enduit, zinc...),
- Les nuances de gris pour les bardages en bois ou métalliques et les enduits (teinte sombre),
- D'autres couleurs plus « vives » sont possibles dans des aplats limités en surfaces et/ou sur les volumes secondaires.

UE 11.4 Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoire.

Les clôtures seront limitées à une hauteur de 2 mètres maximum.

Les clôtures, tant à l'alignement qu'en limites séparatives seront constituées soit de haies d'essences locales, soit par un grillage rigide à mailles rectangulaires de teinte vert ou gris foncé doublé d'une haie vive. Les autres couleurs seront proscrites. Les poteaux qui maintiennent le grillage seront métalliques, de petite section et de couleur identique au grillage. Les calicots et enseignes publicitaires seront interdits sur les grillages.

UE 11.5 Enseignes

Les enseignes seront impérativement comprises dans le volume du bâtiment et ne devront en aucun cas en dépasser.

ARTICLE UE 12 - AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, le dossier de dépôt de permis de construire devra indiquer la capacité d'accueil du projet de construction.

ARTICLE UE 13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS

Les abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau pluviale.

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

Les surfaces libres de toute construction, hors espace de circulation, de dépôt, déchargement et de stationnement, doivent être végétalisées.

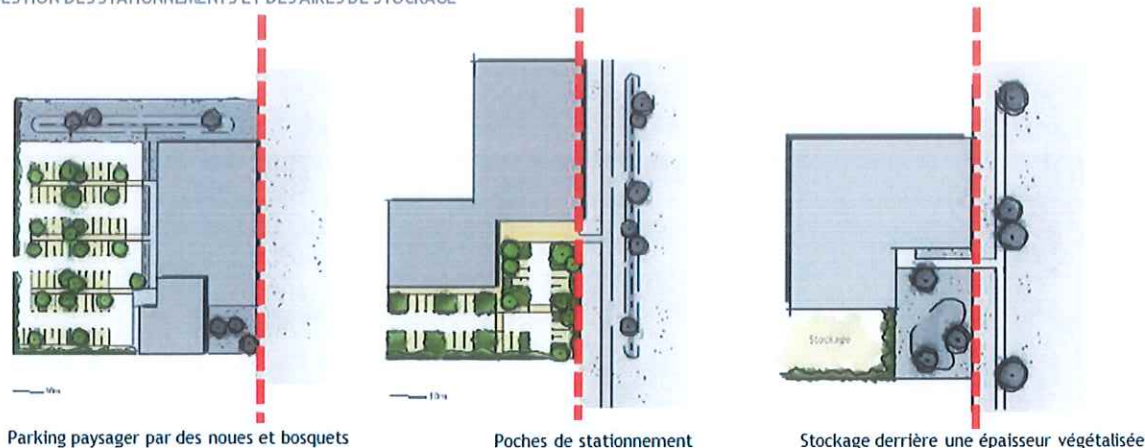
Les clôtures végétales seront uniquement constituées d'essences locales.

Les éléments de type bombonnes de gaz, citerne, ... et tout stockage seront dissimulés derrière des haies d'essences locales variées ou enterrées.

De plus, uniquement en UEb

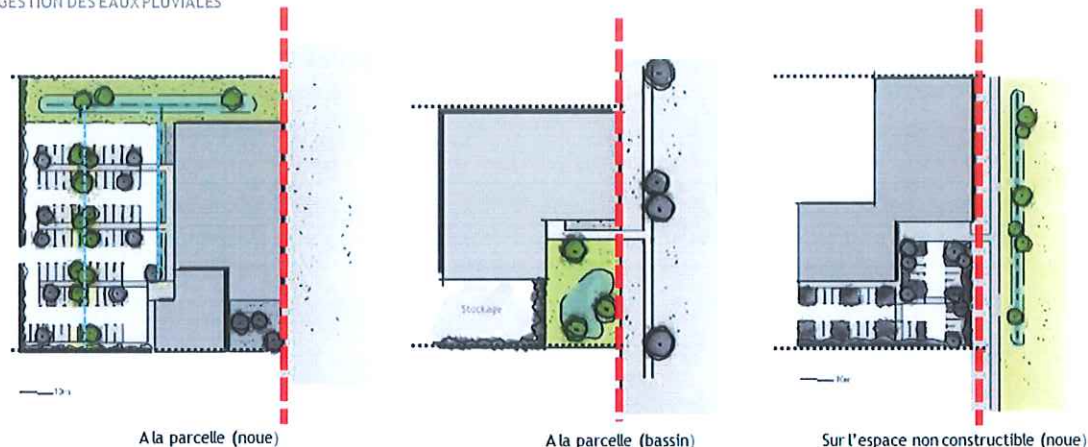
Les espaces de stationnement et de stockage, seront insérés par une haie arbustive ponctuée d'arbres tiges (1 arbre pour 3 places de stationnement), tel qu'exposé dans les illustrations ci-après.

> GESTION DES STATIONNEMENTS ET DES AIRES DE STOCKAGE



Dans le cas d'une gestion des eaux pluviales à la parcelle, les ouvrages de régulation devront s'inscrire dans le parti d'aménager paysager du projet de constructions, tel qu'exposé dans les illustrations ci-après.

> GESTION DES EAUX PLUVIALES



La tenue des parcelles

Les déblais provenant des terrassements généraux et des excavations pour fondations des constructions devront être évacués dans les décharges publiques à moins d'être utilisés sur place à l'aménagement de la parcelle acquise sans toutefois créer de modifications importantes à l'aspect naturel du secteur.

ARTICLE UE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UE 15 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES ;

Sans objet.

ARTICLE UE 16 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.

Sans objet.