

ZONE URBAINE UHa

CARACTERE DE LA ZONE : Zone d'activités artisanales, commerciales, de services, etc.....correspondant au Parc de BEAUREGARD

Article 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES :

- Toute construction à usage d'habitation qui n'est pas liée au fonctionnement, à la surveillance et au gardiennage des établissements et services généraux de la zone.
- Toute construction susceptible de créer ou de subir des nuisances. Sont en particulier interdites les constructions ne présentant pas toutes les garanties pour la défense contre le risque d'incendie ainsi que le risque :
 - d'altération de la nappe,
 - de nuisances sonores,
 - de nuisances olfactives,
 - de pollution des sols et de l'air, notamment par rejet de poussières ou d'éléments toxiques.
- Les parcs d'attraction permanents, les stands et champs de tirs, les pistes consacrées à la pratique des sports motorisés.
- L'aménagement de terrains de camping ou de stationnement de caravanes, les hébergements légers de loisir.
- Les affouillements et exhaussements du sol autres que ceux rendus nécessaires pour la réalisation des équipements publics prévus dans la zone.
- Les bâtiments et installations liés à l'exploitation agricole.

Article 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS:

Toute construction ou utilisation du sol qui n'est pas interdite à l'article 1 est autorisée sans conditions.

Article 3 - ACCES ET VOIRIE :

1. Accès

Pour être constructible un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage, adapté à l'opération, aménagé sur fonds voisins.

Lorsque le terrain 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.

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

En bordure des "voies classées à grande circulation", il convient de respecter les dispositions du chapitre 5 de l'annexe du présent règlement qui sont symbolisées sur le plan de zonage.

2. Voirie

Les voies nouvelles doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche de véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

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

Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de telle façon qu'elles permettent aux véhicules de faire demi-tour.

Article 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX :

1. Eau potable:

Toute construction à caractère d'habitat, de commerce, de service et d'artisanat, ainsi que tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément doit être alimenté en eau sous pression, par raccordement au réseau public d'adduction d'eau potable équipé de dispositifs de protection contre les retours d'eau dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur. Il est interdit de raccorder entre eux des réseaux distribuant des eaux d'origine diverses.

Pour toute habitation ou tout bâtiment alimenté par le réseau public et par une ressource alternative (puits, sources, forages, récupération d'eau de pluie), les deux réseaux devront absolument être physiquement séparés de telle sorte qu'aucun retour d'eau ne soit possible. Ils ne pourront en aucune façon être reliés entre eux, même par une vanne fermée.

Monsieur le Préfet de la Vienne doit être saisi pour toute utilisation d'une autre eau que celle du réseau public. En fonction du débit prélevé et de l'usage de l'eau une procédure de déclaration ou d'autorisation sera mise en œuvre.

2. Assainissement :

L'assainissement de toute construction d'habitation et de tout local pouvant servir de jour et de nuit au travail, au repos ou à l'agrément, doit être assuré dans des conditions conformes aux règlements en vigueur (notamment au Code de la Santé Publique).

Le raccordement au réseau d'assainissement est obligatoire. L'évacuation des eaux usées résiduelles industrielles dans le réseau public d'assainissement si elle est autorisée, peut être subordonnée à un prétraitement approprié.

3. Eaux pluviales :

Si la nature du sol le permet, les eaux pluviales seront d'abord résorbées au maximum par infiltration dans la parcelle. Les constructions ou installations nouvelles seront autorisées sous réserve que le constructeur réalise à sa charge ces aménagements.

En cas d'impossibilité, lorsque le réseau existe, des aménagements seront réalisés sur le terrain tel qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau les collectant.

4. Autres réseaux :

Il convient de respecter les dispositions du chapitre 3 de l'annexe du présent règlement.

5. Collecte des ordures ménagères :

Dans le cas où la collecte des ordures ménagères ne se fait pas en porte à porte mais par apport volontaire dans des containers, la mise en place d'écrans (panneaux de bois, murs enduits ou haies d'essences locales) est nécessaire sauf si le dispositif est enterré.

Article 5 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les lotisseurs et aménageurs doivent prévoir le raccordement au réseau de communications numériques. En l'absence et en l'attente de raccordement de ce réseau, il est néanmoins exigé du constructeur la pose préalable en souterrain de gaines permettant un raccordement ultérieur des constructions.

Article 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES :

Les constructions doivent être édifiées à une distance minimum équivalente à la hauteur du bâtiment, mesurée à partir de l'alignement de la voie.

Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des réseaux de distribution des services publics pourront être implantées à des distances inférieures à celles mentionnées ci-dessus.

Article 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES :

Le présent article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement des réseaux de distribution, transport et collecte des services publics.

1. En limite de zone U :

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment à édifier au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 10 m 00.

2. Dans les autres cas. :

A moins que la construction ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment à édifier au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à 3 m.

Dans tous les cas, le bâtiment ne peut être implanté que sur une seule limite séparative pour laisser un passage aux véhicules de secours.

Article 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE :

Les constructions non contiguës doivent être édifiées à une distance minimum de 4 mètres l'une de l'autre afin de laisser le passage aux véhicules incendie.

Toutefois le présent article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement des réseaux de distribution, transport et collecte des services publics.

Article 9 - EMPRISE AU SOL :

Il n'est pas fixé d'emprise au sol

Article 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS :

La hauteur des constructions ne pourra dépasser 12 m au point le plus haut de la construction, sauf contrainte technique particulière (cage d'ascenseur, système de climatisation,...).

Article 11 - ASPECT EXTERIEUR :

Confer article R. 111-21 du Code de l'Urbanisme.

Les clôtures en limite d'emprise publique pourront être :

- des panneaux rigides de 1,50 m à 1,80 m de haut
- des panneaux de bois, de la brande de 1,90 m de haut

Clôtures opaques obligatoires en cas de dépôt de matériaux : haie persistante, panneau de bois ou brande.

Article 12 - STATIONNEMENT :

L'annexe du règlement indique les normes à respecter.

Article 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS :

Il n'est pas fixé de règles.

Article 14 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Dans le cas de bâtiments ou parties de bâtiment à usage de bureau et d'enseignement, aux établissements ou parties d'établissement d'accueil de la petite enfance et aux bâtiments ou parties de bâtiments à usage d'habitation, les constructions neuves doivent **au moins** respecter la réglementation thermique en vigueur. Les constructeurs peuvent, s'ils le souhaitent, aller au-delà des exigences réglementaires en vigueur en produisant des bâtiments à énergie positive (BEPOS).

*_*_*_*_*