

CHAPITRE 4 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

Caractère de la zone UE

Identification :

La zone UE correspond au pôle d'équipements sportifs, scolaire et de loisirs implanté au cœur du bourg.

Destination :

Il s'agit d'une zone destinée à l'implantation d'équipements collectifs à vocation scolaire, sportive, culturelle ou de loisirs.

Objectif des dispositions réglementaires :

Préserver des espaces permettant l'accueil d'équipements au sein du bourg afin de répondre aux besoins d'une population croissante.

Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

ARTICLE UE 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ;
- les constructions et installations à usage industriel, artisanal, commercial ou de services ;
- les constructions à usage d'entrepôts, sauf si elles sont le complément normal d'une activité autorisée dans la zone ;
- le stationnement des caravanes isolées au sens de l'article R. 443-4 du Code de l'urbanisme ;
- l'aménagement de terrains destinés à l'accueil des campeurs et des caravanes, en application de l'article R. 443-7 du Code de l'urbanisme ;
- l'aménagement de terrains destinés aux habitations légères de loisirs au sens des articles R. 444-2 à 4 du Code de l'urbanisme ;
- les carrières.

ARTICLE UE 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

I. Rappels :

- 1 - Doivent faire l'objet d'une déclaration préalable, les travaux, installations et aménagements listés à l'article R.421-23 du Code de l'urbanisme.
- 2 - Doit faire l'objet d'une déclaration préalable, sur l'ensemble du territoire communal, l'édification d'une clôture en application de l'article R.421-12 du Code de l'urbanisme, conformément à la délibération prise par le Conseil municipal.

II. Expression de la règle :

Dans l'ensemble de la zone UE, sont admis tous les types d'occupations et d'utilisations du sol non expressément mentionnés à l'article UE1, sous réserve :

- de ne pas porter atteinte à la sécurité du milieu environnant, ainsi qu'aux paysages naturels et urbains,
- de rester compatibles, dans leur conception et leur fonctionnement, avec les infrastructures publiques existantes, sans remettre en cause le fonctionnement de celles-ci ou leurs capacités,

en outre :

- pour les constructions à usage d'habitation, de constituer un logement de fonction lié et nécessaire à la surveillance des occupations admises dans la zone ;
- pour les aires de dépôt et de stockage à l'air libre, d'être liées à une activité autorisée dans la zone et d'être localisées et aménagées de façon à n'être visibles ni des voies ni des terrains voisins ;
- pour les affouillements et exhaussements du sol, d'être commandés par la déclivité du terrain et rendus nécessaires pour la réalisation d'une opération autorisée dans la zone.

Section 2 - Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE UE 3 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1 - Accès :

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage.

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risques 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 position des accès, de leur configuration, de la nature et de l'intensité du trafic ainsi que de la nature du projet.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte notamment en ce qui concerne la défense contre l'incendie et la protection civile.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

2 - Voirie :

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation du sol envisagée, et adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

L'emprise totale d'une voie nouvelle ouverte à la circulation automobile doit être adaptée au trafic qu'elle supportera.

ARTICLE UE 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Alimentation en eau potable :

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation qui nécessite une alimentation en eau potable.

2 - Assainissement :

Eaux usées :

Le branchement au réseau collectif d'assainissement d'eaux usées est obligatoire pour toute construction ou installation produisant des eaux usées.

Le rejet au réseau public d'effluents non domestiques (eaux résiduaires liées à certaines activités) peut être subordonné à la réalisation d'un traitement ou d'un prétraitement approprié conformément à la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales :

Les eaux pluviales doivent être recueillies et rejetées au réseau public d'eaux pluviales lorsque ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible.

En l'absence de réseau d'eaux pluviales 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 constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain conformément à la réglementation en vigueur.

3 - Réseaux divers :

Sauf en cas d'impossibilité technique, les raccordements aux réseaux privés (ex. : téléphone, électricité, etc.) doivent être enterrés.

ARTICLE UE 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

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

Expression de la règle :

Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimal de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer.

Exception :

L'implantation par rapport aux voies des constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, station de refoulement, poteaux, pylônes, coffrets, ...), ne doit pas porter atteinte à la forme urbaine existante, à l'environnement, à la qualité du paysage et à la sécurité. Ces constructions et installations peuvent ainsi, pour un motif d'ordre technique, être implantées dans la marge de recul de 5 mètres par rapport à l'alignement de la voie.

ARTICLE UE 7 **IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Expression de la règle :

Les constructions doivent être implantées en limite séparative ou avec un recul minimal de 3 mètres par rapport à celle-ci.

Exceptions :

Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de réfection, transformation et extension de constructions existantes ne respectant pas la règle définie ci-dessus, qui peuvent s'effectuer avec un retrait par rapport à la limite séparative au moins égal à celui de la construction existante.

Ce recul de 3 mètres minimum peut être supprimé pour les bâtiments de très faible emprise, tel que, par exemple, un transformateur d'électricité, lorsqu'une nécessité technique impose de construire dans la marge de recul.

ARTICLE UE 8 **IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé.

ARTICLE UE 9 **EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

ARTICLE UE 10 **HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

ARTICLE UE 11 **ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

1. Généralités.

Le permis de construire peut être refusé si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Les dispositions édictées par le présent article pourront ne pas être imposées en cas de projets d'architecture contemporaine ou utilisant des technologies énergétiques nouvelles (panneaux solaires photovoltaïques, architecture bioclimatique, ...), sous réserve toutefois que l'intégration dans l'environnement naturel ou le paysage urbain de la construction à réaliser soit particulièrement justifiée.

2. Façades.

Les façades latérales et postérieures de la construction, visibles ou non depuis la voie publique, doivent être traitées avec le même soin que la façade principale.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) est interdit. Les matériaux destinés à rester apparents (pierre de taille, brique, enduits à la chaux ...) ne devront pas recevoir de mise en peinture.

Les revêtements de façade pourront être soit des enduits sur maçonnerie de finition sobre sans effet de relief reprenant la teinte des enduits traditionnels, dans le respect du nuancier de Maine-et-Loire, soit des bardages (acier prélaqué, bois, terre cuite ...) dans des tonalités foncées ou similaires à celles des enduits traditionnels.

Dans le cadre d'une restauration d'un bâtiment existant ou d'une extension de ce dernier, l'emploi pour le même usage d'un matériau existant dans la construction d'origine est autorisé même s'il ne figure pas dans la liste ci-dessus.

3. Toitures.

Pour la couverture, les matériaux doivent être d'aspect mat.

4. Clôtures.

Si une clôture est édiflée, elle doit être constituée d'un grillage sur piquet métallique fin, doublé d'une haie composée d'essences variées en mélange.

A l'exception des filets de protection, la hauteur de la clôture ne doit pas excéder 2 mètres.

ARTICLE UE 12 STATIONNEMENT

Des aires de stationnement, correspondant à la destination et l'importance du projet, doivent être réalisées sur la parcelle afin d'assurer le stationnement des véhicules hors des voies et espace publics.

ARTICLE UE 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

1 - Espaces libres et plantations :

Les dépôts à l'air libre (matériaux, tas de bois) ainsi que les cuves ou citernes qui ne seraient pas enterrées doivent être masqués par un rideau de végétation (composé d'essences variées intégrant des feuillages persistants) formant écran tant sur la voie publique que sur les limites séparatives.

Les haies plantées en limite de propriété doivent être constituées à dominante d'essences champêtres ou florales.

Les espaces libres de toute construction ainsi que le délaissé des aires de stationnement doivent être aménagés et entretenus en espaces verts.

Les aires de stationnement collectif doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour huit places.

2 - Elément de paysage à protéger :

Les haies identifiées au document graphique 3.b comme constituant un élément de paysage à protéger doivent être maintenus et préservés de tout aménagement de nature à modifier leur caractère.

Toutefois, des travaux ayant pour effet de modifier ou de porter atteinte à ces haies peuvent être autorisés dans le cadre d'une intervention très ponctuelle (ouverture d'accès ...) à condition de compenser les arrachages par des replantations sur un linéaire équivalent.

3 - Espaces boisés classés :

Sans objet.

Section 3 - Possibilités maximales d'occupation du sol

ARTICLE UE 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.