

CHAPITRE 5 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UY

Caractère de la zone UY

Identification :

La zone UY correspond à la zone artisanale de l'Evêché ainsi qu'au terrain occupé par une entreprise de transports à la sortie du bourg en direction de la Salle-de-Vihiers.

Destination :

La zone UY est réservée pour l'implantation d'activités industrielles, artisanales, commerciales et de services.

Objectif des dispositions réglementaires :

Les dispositions réglementaires visent à permettre l'implantation de nouvelles activités et l'extension de celles déjà en place.

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

ARTICLE UY 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 ;
- 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 UY 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 UY, sont admis tous les types d'occupations et d'utilisations du sol non expressément mentionnés à l'article UY1, sous réserve :

- de n'entraîner aucune nuisance ou insalubrité incompatible avec la proximité immédiate d'habitations et de ne pas porter atteinte aux paysages naturels ou 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 leur capacité,

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 et d'être intégrées dans le volume de la construction à usage d'activité, dans la limite de 20% du bâtiment d'activité, et/ou de prendre la forme d'un local de gardiennage indépendant dans la limite de 20 m² de surface de plancher ;
- pour les constructions à usage d'entrepôts, d'être le complément normal d'une activité autorisée dans la zone ;
- 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 ;
- pour les dépôts de véhicules, d'être liés à une activité admise dans la zone et de bénéficier d'une insertion paysagère permettant d'en limiter l'impact visuel.

Section 2 - Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE UY 3

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

1 - Accès :

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.

ARTICLE UY 4

DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Alimentation en eau potable :

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

Une disconnexion totale du réseau d'eau du process industriel et du réseau d'eau potable doit être installée, en application des dispositions de l'article R.1321-54 du Code de la santé publique. Il en va de même pour toute activité présentant un risque chimique ou bactériologique et dans le cas d'alimentation alternée (puits privé / adduction publique).

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 UY 5

SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

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

Expression de la règle :

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de 15 mètres de l'alignement des routes départementales, aucune aire de stockage ne pouvant être autorisée dans cette marge de recul, et de 5 mètres de l'alignement des autres voies existantes ou à élargir.

Exceptions :

Dans le cas d'une construction existante ne respectant pas la règle définie ci-dessus, sa réfection, sa transformation et son extension peuvent s'effectuer avec un retrait par rapport à l'alignement au moins égal à celui de la construction existante.

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 relevage, poteaux, pylônes, coffrets, ...), ne doit pas porter atteinte à la forme urbaine existante, à l'environnement et à la qualité du paysage. Elle peut, pour un motif technique, ne pas respecter les règles précédentes.

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

Expression de la règle :

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de 5 mètres par rapport aux limites séparatives. Cependant, elles peuvent être implantées sur limite(s) séparative(s) si des mesures appropriées sont prises pour éviter la propagation des incendies : murs coupe-feu.

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.

L'implantation par rapport aux limites séparatives 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, stations de pompage, de refoulement ou de traitement des eaux usées, poteaux, pylônes, coffrets, ...), peut, pour un motif d'ordre technique, ne pas respecter les règles précédentes, à condition de ne pas porter atteinte à la forme urbaine existante, à l'environnement et à la qualité du paysage.

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

Expression de la règle :

La distance séparant deux constructions non contiguës implantées sur une même propriété doit être au minimum de 5 mètres.

Exception :

Ce recul de 5 mètres minimum peut être réduit pour un bâtiment 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 UY 9 **EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

L'emprise au sol des constructions est limitée à 60% de la surface du terrain.

Pour les constructions et installations techniques de très faible emprise tel que, par exemple, un transformateur d'électricité, il n'est pas fixé de limite d'emprise au sol.

ARTICLE UY 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Définition :

La hauteur d'une construction est mesurée dans l'axe de la façade ouvrant sur le domaine public depuis l'égout de la toiture jusqu'au sol de la voirie ou au sol naturel avant tout remaniement.

Lorsque la rue possède une pente égale ou supérieure à 10%, la façade sur rue est découpée en éléments de 30 mètres de longueur au maximum, la hauteur étant mesurée dans l'axe de chaque tronçon.

Expression de la règle :

La hauteur des constructions ne peut excéder 7 mètres.

ARTICLE UY 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.

Des teintes plus vives peuvent être utilisées ponctuellement pour animer les façades et alléger les volumes (cornières d'angles profilées, rives de toiture, encadrement des ouvertures, ...).

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.

Les toitures doivent être traitées en toiture-terrasse ou présenter des pentes faibles.

Les toitures doivent être soit végétalisées, soit de teinte grise et d'aspect mat.

4. Clôtures.

Si une clôture est édifiée, elle doit être constituée de grillages sur piquets métalliques fins ou de grilles soudées en panneaux teintés, doublés éventuellement d'une haie vive libre et variée.

La hauteur de la clôture ne doit pas excéder 2 mètres.

ARTICLE UY 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 UY 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 - Espaces Boisés Classés :

Sans objet.

Section 3 - Possibilités maximales d'occupation du sol

ARTICLE UY 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.