

CHAPITRE 4 - REGLES APPLICABLES AU SECTEUR Uy

Le secteur Uy couvre des espaces déjà partiellement ou totalement urbanisés à vocation d'activités artisanales, industrielles, commerciales, et de services.

ARTICLE Uy 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- L'édification de constructions destinées aux activités agricoles à l'exception de celles dont le caractère industriel ou commercial est nettement marqué (silo, coopérative...)
- L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines.
- L'ouverture de campings et caravanings soumis à autorisation préalable
- Les opérations et constructions à usage d'habitation sauf exceptions indiquées à l'article 2.
- Les installations et travaux divers relevant de l'article R442-2 du Code de l'Urbanisme : les parcs d'attraction, les dépôts de véhicules et garages collectifs de caravane non liés à une activité économique, les affouillements et les exhaussements du sol, sauf exceptions indiquées à l'article 2.
- Le stationnement de caravanes sur des terrains non bâtis pour une durée de plus de 3 mois
- Les éoliennes

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

- Les affouillements ou exhaussements liés à un projet de construction, la création de bassins de rétention réalisés au titre de la loi sur l'eau ou à la création de réserve incendie dans la mesure où le projet reste compatible avec l'aménagement urbain cohérent de la zone.
- Les constructions à usage d'habitation uniquement s'il s'agit de logements de fonction indispensables à l'activité sous réserve d'être limité à un logement par activité intégré dans le volume du bâtiment d'activité et que la surface soit inférieure à 40% de la surface du bâtiment dans la limite de 60m² maximum.
- L'extension de logements existants à la date d'approbation du PLU sous réserve qu'elle n'entraîne pas la création de nouveau logement.
- La création d'annexes et dépendances aux logements existants à la date d'approbation du PLU dans la limite de 50 m² d'emprise au sol

ARTICLE Uy 3 - ACCES ET VOIRIE

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.
- La largeur minimum des accès est de 4.00m.

3.2 – Voiries

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination. La largeur des voies devra être adaptée au type de circulation et d'usage correspondant à leur destination.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE Uy 4 - ALIMENTATION EN EAU – ASSAINISSEMENT – RESEAUX DIVERS

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. Il conviendra de prendre toutes les dispositions nécessaires afin d'empêcher les retours d'eau présentant un risque de pollution dans le réseau de distribution d'eau potable en assurant notamment une disconnexion totale de l'eau de process industriel et l'eau du réseau public.

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 conformément au zonage d'assainissement en vigueur. A défaut de réseau public 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 au réseau public.

L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement.

Dans le cas de mise en place d'assainissement autonome, l'évacuation des eaux en sortie des dispositifs de traitement devra être située à 20 cm minimum au-dessus du fil d'eau des fossés.

4.3.- Eaux pluviales

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

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.

Les aires imperméabilisées extérieures (parking, aire de stockage, ...) devront être équipés d'un système pour la séparation des hydrocarbures.

4.4.- Réseaux électriques et de télécommunication.

Les réseaux électriques et de télécommunication devront obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

ARTICLE Uy 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS -

En Uy, il n'est pas fixé de taille minimum de terrain.

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

Les constructions principales doivent être implantées à 5 m minimum de la limite d'emprise publique.

Ces dispositions ne s'appliquent pas lorsqu'ils s'agit d'extension de bâtiments existants et à condition que l'extension n'aggrave pas la situation existante.

▪ Des dispositions différentes pourront être admises pour les ouvrages réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris voyageurs, etc...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.

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

Les constructions doivent être édifiées :

- soit d'une limite à l'autre (avec réalisation de murs coupe-feu de chaque côté)
- soit à partir de l'une des limites (avec réalisation d'un mur coupe-feu) en respectant de l'autre côté une marge latérale au moins égale à 5 m.
- soit à distance des limites en respectant des marges latérales au moins égales à 5 m.

▪ Des dispositions différentes pourront être admises pour les ouvrages réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris voyageurs, etc...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.

ARTICLE Uy 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il est exigé une distance minimale de 5.00 m entre deux bâtiments.

ARTICLE Uy 9 - EMPRISE AU SOL

Le coefficient maximum d'emprise au sol est limité à 70%.

ARTICLE Uy 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions n'est pas limitée.

ARTICLE Uy 11 - ASPECT EXTERIEUR ET AMENAGEMENT DES ABORDS

Les constructions nouvelles et installations doivent présenter une simplicité de volume, d'aspect et de matériaux compatibles avec le caractère de l'architecture et du paysage urbain et naturel de la commune.

Matériaux

Les teintes des façades doivent permettre une bonne intégration dans l'environnement et respecter le nuancier du Maine et Loire. Les couleurs vives sont autorisées pour les logos ou symboles et enseignes de l'entreprise ainsi que pour souligner certains éléments architecturaux et les menuiseries.

Différentes techniques et matériaux peuvent être mis en œuvre sous réserve de leurs qualités architecturales (vieillesse, teinte, aspect) : bardage, mur maçonnés, revêtement bois, ...

L'utilisation à nu de matériaux destinés normalement à être recouverts est interdite (ex : mur de parpaing non enduit, ...)

Clôtures

Les clôtures ne devront pas excéder 2m de hauteur. Elles pourront être réalisées constituées d'une simple haie vive ou d'un grillage doublé ou non par une haie vive, .

L'utilisation de murs en parpaing non enduit, de bâches vertes (type brise vent), de panneaux préfabriqués en béton, fil de fer barbelé et matériaux de ce type est interdite.

ARTICLE Uy 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. Ces aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain du projet ou sur tout autre terrain distant de moins de 300 m.

Pour les constructions à usage artisanal, industriel il est exigé au minimum 1 place par 60m² de SHON

Pour les constructions à usage de commerces et services : il est exigé 1 place par 30m² de SHON

Pour les constructions à usage de bureau : il est exigé 1 place par 50m² de SHON

D'une manière générale, le nombre de places de stationnement devra correspondre aux besoins induits par les activités (stationnement du personnel, véhicules de services, palette de retournement.....).

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

13.1.- Les terrains classés au plan comme espace boisé à conserver, à protéger ou à créer sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme ;

13.2.- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes ; il devra d'autre part être prévu :

- la plantation d'au moins 1 arbre de haute tige pour 100 m² d'espace libre.
- la plantation d'au moins 1 arbre de haute tige pour 4 places de stationnement dans les aires de stationnement comportant plus de 10 places.

13.3.- Les secteurs indiqués en tant que zone tampon sur le plan de zonage, les surfaces libres de toute construction ou installations ainsi que les délaissés des aires de stationnement, les marges de reculement par rapport aux voies doivent être **obligatoirement plantés** ;

13.4 – Les dépôts à l'air libre doivent être masqués par un rideau de végétation formant écran tant sur la voie publique que sur les limites séparatives.

ARTICLE UY 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le coefficient maximum d'occupation du sol n'est pas limité.