

## CHAPITRE 3

### DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UY

#### Caractère de la zone UY

*Zone destinée à l'accueil d'activités.*

#### Identification :

La zone UY est à vocation d'accueil d'activités. Elle correspond aux zones d'activités des Gours et des Loges.

Cette zone est dotée des équipements publics (réseaux d'eau potable, d'assainissement, d'électricité ...) nécessaires à son urbanisation.

#### **La zone UY est partiellement concernée :**

- **par le risque de mouvements de terrain consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols** (risque néanmoins considéré comme faible : cf. carte figurant dans le Rapport de Présentation). Les constructeurs d'ouvrages se doivent de respecter des obligations et des normes de construction dans les zones susceptibles d'être affectées par ces risques (article 1792 du code civil, article L.111-13 du code de la construction et de l'habitation) afin d'en limiter les conséquences. Il est ainsi fortement conseillé d'effectuer une étude préalable du sol afin de pouvoir prendre des dispositions particulières pour adapter les fondations de la construction aux caractéristiques du sol ;
- **par le risque sismique** (zone de sismicité 2). Les constructions concernées par les règles de construction parasismique nationales s'appliquant depuis le 1<sup>er</sup> mai 2011 doivent s'y soumettre ;
- **par une exposition partielle aux risques d'inondation de la vallée de la Loire** tels que définis dans le PPRi du Val du Louet ; les prescriptions les plus restrictives s'imposent ;
- **par une exposition au radon**, gaz radioactif naturel à l'origine de cancers du poumon. Les constructions doivent prévoir une barrière étanche au radon sous la dalle accompagnée d'un dispositif d'évacuation vers l'extérieur.

#### Destination :

Il s'agit d'une zone destinée à l'implantation d'activités artisanales, industrielles, de bureaux, de services, d'équipements et d'entrepôts.

#### Objectifs des dispositions réglementaires :

Permettre le développement des activités existantes et l'accueil de nouvelles.

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

### **ARTICLE UY 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées à l'article UY 2.

### **ARTICLE UY 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

#### **I. Rappel :**

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 d) du code de l'urbanisme, conformément à la délibération prise par le Conseil Municipal.

#### **II. Expression de la règle :**

Sous réserve :

- **dans l'ensemble de la zone :**

- de ne présenter aucun danger ni entraîner aucune nuisance ou insalubrité pouvant causer des dommages ou troubles importants aux personnes, aux biens et aux éléments naturels,
- d'être compatibles avec le caractère de la zone et les équipements publics existants ou prévus,

**ne sont admises dans la zone UY que les utilisations et occupations du sol suivantes :**

- les constructions et installations à usage d'activités artisanales, industrielles, de bureaux, de services, d'équipements d'entrepôts,
- les parcs de stationnement de véhicules,
- les aires de stockage à ciel ouvert liées à une activité implantée dans la zone,
- les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient rendus nécessaires pour la réalisation d'une opération autorisée dans la zone,
- les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures, soit à des services d'intérêt collectifs (réseaux, pylônes, transformateurs d'électricité, station de pompage, bassins de rétention, ...).

## **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 :**

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.

**La création d'accès automobile individuel est interdite sur la RD 751.**

## **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                    CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS 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.

Une disconnexion totale du réseau d'eau du process industriel et du réseau d'eau potable doit être installée.

### **2 - Assainissement :**

#### Eaux usées :

Le branchement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation qui requiert un dispositif d'assainissement.

Le rejet au réseau public d'effluents non domestiques (eaux résiduaire liées à certaines activités) doit faire l'objet d'une convention de raccordement. Ce rejet est subordonné à la réalisation d'un traitement ou d'un prétraitement approprié.

#### Eaux pluviales :

La gestion des eaux pluviales doit être assurée dans la mesure du possible sur la parcelle (aménagement nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et aménagements visant à limiter les débits évacués de la propriété) à la charge exclusive du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain conformément à la réglementation en vigueur.

Les excédents d'eau pourront être envoyés au réseau collectif d'eaux pluviales (collecteur, fossé ou caniveau) si la solution de l'infiltration à la parcelle ne peut être retenue compte tenu de la nature des sols ou de la présence de caves, sous réserve de respecter les prescriptions imposées par le gestionnaire du réseau d'eaux pluviales.

Les eaux de pluie collectée en aval de toitures peuvent être utilisées pour les usages autorisés par l'arrêté du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments.

Les équipements de récupération d'eaux de pluie doivent être conçus et réalisés de manière à empêcher toute interconnexion entre les réseaux d'eau de pluie et ceux de distribution de l'eau destinée à la consommation humaine.

### **3 - Réseaux divers :**

Les branchements et réseaux divers (ex. : téléphone, électricité,...) doivent être enterrés et/ou dissimulés en façade des constructions.

## **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 :

- soit à l'alignement des voies existantes, à élargir ou à créer,
- soit avec un retrait minimal de 2 mètres par rapport à l'alignement de ces voies.

### **Exceptions :**

Ces dispositions ne s'appliquent pas à la réfection, la transformation, l'extension ou la surélévation des constructions existantes qui sont possibles dans l'alignement des constructions existantes ou en retrait de celles-ci.

L'implantation par rapport aux voies des constructions, installations et ouvrages techniques liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures, soit à des services publics (réseaux, pylônes, transformateurs d'électricité, ...) 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 la sécurité, à l'environnement et à la qualité du paysage.

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

**Expression de la règle :**

Les constructions doivent être implantées,

- soit sur limite(s) séparative(s),
- soit en retrait des limites séparatives, avec un recul minimal de 2 mètres par rapport à la limite.

**Exceptions :**

Pour les constructions existantes non implantées en limite séparative mais situées dans la marge de recul de 2 mètres, les travaux de réfection, transformation, extension ou surélévation de constructions existantes sont autorisés sous réserve de ne pas se rapprocher de la limite séparative concernée par l'exception, à moins d'aller jusqu'à une implantation sur la limite séparative.

L'implantation par rapport aux limites séparatives des constructions, installations et ouvrages techniques liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures, soit à des services publics (réseaux, pylônes, transformateurs d'électricité, ...) 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 la sécurité, 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**

Pour un bâtiment à usage d'activités, la distance le séparant de tout autre bâtiment non contigu implanté sur la même propriété doit être au minimum de 5 mètres.

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

Non réglementé.

**ARTICLE UY 10**                    **HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

**Définition :**

La hauteur de la construction se mesure du niveau du sol (terrain naturel avant tout affouillement ou exhaussement) jusqu'à l'égout de la couverture ou l'arête supérieure de l'acrotère.

Les éléments de modénatures, les cheminées, les lucarnes et autres éléments annexes à la construction et reconnus comme indispensables ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur.

**Expression de la règle :**

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 8 mètres.

**Exception :**

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grand élancement indispensables dans la zone : relais hertzien, antennes, pylônes, etc.

## **ARTICLE UY 11**

### **ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

#### **1. Généralités**

L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, 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, aux sites et paysages urbains ou ruraux, et à la conservation des perspectives monumentales.

Sous ces conditions, les formes architecturales d'expression contemporaine, les constructions bioclimatiques faisant appel à des formes, des techniques et des matériaux différents de ceux du bâti traditionnel ainsi que les dispositifs permettant d'éviter les émissions de gaz à effet de serre, favorisant la rétention des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable pourront être admis, et par conséquent ne pas respecter les prescriptions énoncées aux chapitres suivants (2. Façades et 3. Toitures).

Pour les ouvrages techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la protection phonique, à la distribution d'énergies tels que transformateur, station de relevage, pylône, abribus, local destiné au stockage des déchets, coffret ..., les règles édictées ci-après peuvent ne pas être respectées, sous réserve de ne pas porter atteinte à la cohérence architecturale du bâti environnant, à la forme urbaine existante, à l'environnement et à la qualité du paysage.

#### **2. Façades**

Les matériaux apparents en façade doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant. Les façades existantes ou nouvelles qui ne seraient pas réalisées en matériaux destinés à rester apparents doivent recevoir un parement ou un enduit.

Les façades doivent jouer sur la sobriété des matériaux. En outre, dès lors que le bâtiment assure plusieurs fonctions, il convient de jouer sur les volumes pour dissocier du volume principal tout ou partie des fonctions annexes (hall d'entrée, bureaux, local technique ...).

La teinte des enduits ou bardages devra respecter le nuancier du Maine-et-Loire. En outre, les bardages bois sont autorisés sous réserve :

- de présenter l'apparence du bois vieilli (gris brun),
- d'être chaulés puis brossés de manière à respecter la teinte des enduits traditionnels,
- de conserver la teinte du bois naturel (pin cryptogilé, red cedar, acacia ...),
- ou de respecter la teinte des enduits du nuancier du Maine-et-Loire.

#### **3. Toitures**

Les couvertures doivent donner l'aspect de l'ardoise naturelle ou être d'aspect mat et de couleur schiste.

#### **4. Clôtures**

Les clôtures doivent s'intégrer dans leur environnement tant par leurs matériaux de construction que par leurs proportions.

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

Elle doit être constituée d'un grillage ou de grilles soudées en panneaux de teinte noire, vert foncé ou galva (aspect mat) posés sur piquets de même teinte.

Toute clôture sur voie ou en limite avec une emprise publique constituée d'un grillage doit être doublée d'une haie.

## **ARTICLE UY 12**

### **REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant à la destination, l'importance et la localisation des constructions doit être assuré en dehors de la voie publique.

En outre, pour les entreprises de 10 salariés et plus, un local ou parking à vélo doit être aménagé.

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

**1 - Espaces libres et plantations :**

Les surfaces libres et les aires de stationnement doivent être plantées et entretenues (arbres de hautes tiges, bosquets, haies, etc.). Les aires de stationnement groupé de plus de 10 véhicules doivent faire l'objet d'un traitement paysager à raison d'un arbre de haute tige minimum pour 4 places de stationnement.

Les dépôts à l'air libre et les citernes doivent être masqués par un rideau de végétation (composé d'essences variées à caractère champêtre ou floral et comportant au maximum 50% de feuilles caduques) formant écran tant sur la voie publique que sur les limites séparatives.

Les haies monospécifiques constituées d'espèces ornementales non indigènes (thuyas, laurier, ...) sont interdites.

**2 - Espaces Boisés Classés :**

Sans objet.

**3 - Éléments de paysage à protéger :**

Les boisements, parcs et jardins identifiés comme constituant des éléments 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 ponctuellement la configuration de ces boisements, parcs et jardins, par exemple par l'abattage de quelques sujets, peuvent être autorisés dans le cadre d'une intervention très ponctuelle (aménagement d'une liaison piétonne, extension de construction, création d'une piscine ou d'une annexe) ou en fonction de l'état sanitaire du ou des arbres concernés.

***Section 3 – Possibilités maximales d'occupation du sol***

**ARTICLE UY 14**                      **Coefficient d'occupation du sol**

Non réglementé.

***Section 4 – performances énergétiques / environnementales et infrastructures/réseaux de communication électroniques***

**ARTICLE UY 15**                      **Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales**

Non réglementé.

**ARTICLE UY 16**                      **Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Dans le cas de constructions nouvelles ou de création de voirie, l'arrivée de la fibre optique devra être anticipée avec la mise en place, lors de la construction ou de l'aménagement, de fourreaux en attente.