CHAPITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UY

GENERALITES

La **zone UY** correspond aux zones urbaines accueillant les activités artisanales, industrielles, commerciales ou de bureau.
Les installations qui ne seraient pas admises ou pas souhaitables dans les autres zones peuvent y être autorisées (silos, discothèques, restaurant routier…).

La zone UY comprend un sous-secteur :

- **le secteur UYh** au sein duquel la hauteur maximale des constructions est limitée.

Eléments particuliers affectant le territoire et susceptibles d'intéresser l'instruction des autorisations du sol :

- *la zone UY est concerné par le risque « retrait-gonflement des argiles » (aléa faible). Au sein de la zone UY, le constructeur devra respecter certaines règles visant à garantir une bonne adaptation de la construction à la nature du sol.*
- *Pour les secteurs de la zone UY situés dans la zone de nuisances sonores de la RD n°752 et de la RD n°63, les constructeurs et pétitionnaires devront respecter les prescriptions d'isolation acoustique mentionnées dans l'arrêté préfectoral n°2003-168 du 18 mars 2003.*

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE UY 1 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATION DES SOLS INTERDITES

Sont interdites les constructions et installations qui nuiraient au caractère spécifique ou à la vocation de la zone sont interdites.

Sont ainsi interdites :

- les constructions ou installations nécessaires ou liées à l'exploitation agricole ou forestière à l'exception de celles dont le caractère industriel ou commercial est nettement marqué (silo, coopérative…).

ARTICLE UY2 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Rappels :

- Les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède 2 mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à 100m² sont soumis à déclaration préalable conformément à l'article R. 421-23 du code de l'urbanisme et peuvent être autorisés dès lors qu'ils sont nécessaires à l'exécution d'une construction ou installation autorisée dans la zone.

Sont admis sous conditions particulières :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif,
- Les constructions nécessaires ou liées à l'exploitation agricole ou forestière dès lors que leur caractère industriel, commercial ou artisanal est marqué,
- Les constructions destinées à l'habitation dès lors que :
  - elles sont nécessaires pour assurer le gardiennage ou la surveillance d'une activité existante dans la zone,
  - leur SHON est inférieure ou égale à 70m²,
  - elles sont intégrées dans le volume général des bâtiments d'activité auxquels elles se rattachent,
- pour les constructions à usage d'habitations existantes à la date d'approbation du P.L.U. :
  - l'extension dans la mesure où la surface au sol après extension n'excède pas 30 % de la surface au sol originelle dans la limite de 50m² d'emprise au sol,
  - les annexes dans la mesure où leur emprise totale ne dépasse pas 50m² de surface au sol pour l'ensemble de l'unité foncière.

ARTICLE UY 3 – ACCES ET VOIRIE

3.1 Accès

Les caractéristiques des accès doivent être adaptées à l'opération projetée et permettre de satisfaire aux règles minimales de sécurité et de desserte, notamment en ce qui concerne la défense contre l'incendie, la protection civile, la commodité de circulation, etc.

L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès en tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

En outre, il ne peut pas être créé d'accès nouveau si la parcelle est déjà desservie par une voie dite d'intérêt communautaire.

3.2 Voirie

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie. Les caractéristiques des voies nouvelles doivent respecter les dispositions du Cahier des Clause Techniques Particulières de collecte des déchets ménagers de la Communauté d'Agglomération du Choletais.

Les voies nouvelles en impasse ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour (lutte contre l'incendie, ramassage des ordures ménagères…).

Lorsqu'aucun aménagement destiné à faciliter le retournement des véhicules notamment pour le ramassage des ordures ménagères n'est réalisé, un espace suffisant pour permettre le dépôt temporaire des containers (ordures ménagères/tri sélectif) devra être créé en entrée de zone.

ARTICLE UY 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution.

La protection du réseau d'adduction publique doit être prise en compte pour le risque lié au retour des « eaux de process » pour les activités artisanales et industrielles. A chaque fois qu'il sera nécessaire, une disconnexion totale des réseaux présentant un risque chimique ou bactériologique doit être mise en place.

4.2 Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'assainissement doit être raccordée au réseau public d'eaux usées. Les branchements particuliers sur ce réseau doivent être conformes au règlement du service d'assainissement de la Communauté d'Agglomération du Choletais.

L'évacuation des eaux usées dans les caniveaux ou égouts pluviaux est interdite.
Le rejet aux réseau public des eaux non domestiques peut être subordonné à un prétraitement approprié.
Dans tous les cas, le rejet des eaux épurées doit être fait en conformité avec la réglementation en vigueur.

4.3 Eaux pluviales

Le constructeur assure à sa charge et dans la mesure du possible :

- les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales,
- les mesures prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.
- les installations nécessaires pour assurer la collecte, le stockage éventuel et la récupération des eaux pluviales.

L'usage des eaux pluviales récupérées est possible à l'extérieur et à l'intérieur de la construction. Dans le cas d'un usage à l'intérieur de la construction, celui-ci devra être conforme aux prescriptions de l'arrêté interministériel 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.

Lorsque ces aménagements ne sont pas réalisables, le constructeur pourra rejeter les eaux pluviales au réseau public dès lors que ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible. Les branchements particuliers sur ce réseau doivent être conformes au règlement du service d'assainissement de la Communauté d'Agglomération du Choletais.

4.4 Électricité - Téléphone - Télédistribution

Les raccordements aux divers réseaux (électriques, téléphoniques, télédistribution, etc.) doivent être établis en souterrain.

ARTICLE UY 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

La superficie minimale des terrains n'est pas réglementée.

ARTICLE UY 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Rappel : Les règles définies ci-dessous s'appliquent aux terrains existants ainsi qu'aux terrains issus d'une procédure de lotissement ou d'une division telle qu'envisagée par l'article R.431-24 du code de l'urbanisme.

6.1- Règles d'implantation

Sauf dispositions particulières mentionnées sur les documents graphiques, toute construction doit être édifiée en retrait d'au moins :

- 15 mètres de l'alignement de la RD 752,
- 5 mètres de l'alignement des autres voies carrossables.

6.2- Implantations différentes

Ces retraits ne s'appliquent pas :

- aux reconstructions à l'identique, à la réfection, la transformation et l'extension des constructions existantes qui sont possibles parallèlement à la voie, dans l'alignement des anciennes constructions ou en retrait de celui-ci,
- à l'implantation d'équipements d'infrastructure (transformateurs, etc.), à condition qu'ils n'entraînent aucune gêne ni danger pour la circulation et n'entravent pas la gestion de l'itinéraire routier (élargissement de voie),

Ils ne s'appliquent pas non plus lorsque le projet tend à permettre une amélioration par l'extérieur de l'isolation de la construction.

ARTICLE UY 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Tout bâtiment doit être éloigné de 5 mètres au moins des limites séparatives.

Toutefois, ce recul peut être supprimé :

- pour tout bâtiment d'une hauteur inférieure à 5 mètres à l'égout du toit implanté en limite séparative lorsque les mesures appropriées sont prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu)
- pour les bâtiments de très faible emprise, tel que, par exemple, un transformateur, lorsqu'une nécessité technique impose de construire dans la marge de recul,
- pour les projets visant à une amélioration par l'extérieur de l'isolation d'une construction.

ARTICLE UY 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES, SUR UNE MEME PROPRIETE

L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété n'est pas règlementée.

ARTICLE UY 9 – EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions autorisées ne devra pas être supérieure à 80% de la superficie de la parcelle.

ARTICLE UY 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1 Généralités

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

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.

10.2 Hauteur absolue

La hauteur maximale des bâtiments n'est pas règlementée.

Dispositions particulières applicables au secteur UYh :

La hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut excéder 8,5 mètres à l'égout du toit.

ARTICLE UY 11 – ASPECT EXTERIEUR – PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES

11.1 Généralités

Le permis de construire peut être refusé si les constructions par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants. Le dossier de demande de permis de construire devra en outre explicitement indiquer l'état initial du terrain (relief, végétation…) et l'aménagement des espaces extérieurs projeté (nature des plantations, modification éventuelle du nivellement…)

Les constructions doivent répondre à des principes de simplicité des formes, d'harmonie des volumes et des couleurs.
La conception des bâtiments devra intégrer, dans une démarche a priori, les possibilités ultérieures d'extension afin de leur assurer une bonne intégration future. De même, d'éventuels bâtiments annexes devront s'harmoniser avec le volume principal.

Dans certaines situations, le recours à des écrans de végétation peut s'avérer nécessaire pour contribuer à "fondre" les bâtiments et installations dans le paysage.

11.2 Matériaux

L'emploi brut en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit est interdit.

11.3 Traitement des abords

Les buttes de terre rapportées au pied d'une construction en vue d'en dissimuler le soubassement sont interdites. Les mouvements de terre nécessaires en raison de la configuration du sol ou du parti d'aménagement doivent rester conformes au caractère de l'environnement local.

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout et toute installation similaire doivent être localisées de manière à ne pas être visibles depuis la voie publique, s'ils ne peuvent prendre un aspect satisfaisant.

ARTICLE UY 12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Toute installation ayant pour résultat d'obliger à effectuer des opérations de chargement et de déchargement sur la voie publique est interdite.
Il doit être aménagé les places de stationnement nécessaires aux besoins de l'immeuble.

ARTICLE UY 13 – ESPACES LIBRES, PLANTATIONS ET ESPACES BOISES CLASSES

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent, lorsque la nature du sol le permet, être aménagés en espaces vert comportant des arbres de haute tige.

Les dépôts et stockages extérieurs seront entourés d'un écran de verdure.

ARTICLE UY 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de règle de densité d'occupation du sol.