

CHAPITRE IV DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE

UY

Cette zone est destinée à accueillir des activités industrielles, artisanales ou commerciales ainsi que des équipements publics importants

C'est une zone inondable déjà urbanisée où le caractère urbain prédomine. Elle est entièrement située en zone d'aléa 3 (aléa fort).

En raison du risque d'inondation, les espaces laissés libres de toute occupation seront affectés prioritairement à la réalisation d'espaces verts.

Dans les opérations d'ensemble (ZAC, lotissements, permis de construire groupés, etc.) afin de ne pas constituer un obstacle supplémentaire à l'écoulement des eaux, les constructions en bande ou d'un seul tenant devront être limitées.

Pour toutes les constructions, installations ou aménagements nouveaux, des dispositions de construction devront être prises par le maître d'ouvrage ou le constructeur pour limiter le risque de dégradation par les eaux et faciliter l'évacuation des habitants en cas d'alerte à la crue. Les constructions nouvelles de bâtiments devront notamment être aptes à résister structurellement aux remontées de nappes et à une inondation dont le niveau serait égal aux plus hautes eaux connues.

Les constructions à usage d'habitation devront comporter un premier niveau de plancher à 0,50 mètre au moins au dessus du niveau du terrain naturel et un niveau habitable situé au dessus du niveau des plus hautes eaux connues, aisément accessible de l'intérieur et de l'extérieur en cas de crues, d'une surface au moins égale à 15 % de la surface hors œuvre nette avec un minimum de 12 m² par logement.

SECTION I NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UY 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

1- Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol suivantes

- les lotissements industriels,
- les dépôts de véhicules
- Les équipements et installations directement liés à l'exploitation et à la gestion du réseau routier (station service,...).
- Les reconstructions de bâtiments sinistrés.
- les constructions à usage d'équipement collectif d'intérêt général

2 - Sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions à usage :
 - . de bureaux et services ;
 - . d'entrepôts ;
 - . industriel ;
 - . de commerce et artisanat
 - . d'hôtel , restaurant , bardans le respect des limites autorisées à l'article UY9.
- les constructions à usage d'habitation et leurs annexes accolées ou non sous réserve qu'elles soient liées à une fonction de direction, de surveillance ou de gardiennage des établissements autorisés et réalisés dans la zone ;

- l'extension des constructions existantes dans le respect des limites autorisées à l'article UY9.
- les constructions agricoles dont le caractère industriel ou artisanal est nettement marqué.
- les grosses réparations ainsi que les travaux d'entretien et de gestion courants des constructions et installations implantées antérieurement au 09/09/1998, notamment les aménagements internes, les traitements et modifications de façades, la réfection des toitures.
- Les constructions et installations strictement nécessaires au fonctionnement des services publics, et qui ne sauraient être implantées en d'autres lieux, telles que pylônes, stations de pompage d'eau potable, extensions ou modifications de stations d'épuration des eaux usées ou de traitement d'eau potable.
- Les abris strictement nécessaires aux installations de pompage pour l'irrigation ou l'assainissement..
- Le stockage de matériaux à condition que l'emprise des stocks soit inférieure à 10 % de la surface du terrain.
- Sont également autorisées, les structures provisoires (tentes, parquets, structure flottantes, baraquements...) sous réserve qu'il soit possible de les démonter et de les mettre hors d'eau en cas de crues dans un délai de 48 H.
- Les affouillements et exhaussements rendus nécessaires par l'activité agricole (création de réserves d'eau pour l'irrigation.....)
- le stockage de produits dangereux à condition que tout soit mis en place pour limiter les risques .
- Le changement de destination des bâtiments maçonnés existants au 09/09/1998 aux fins d'activités autorisées dans la zone.
- Le changement de destination des bâtiments maçonnés existant au 09/09/1998 en vue de l'habitation sous les deux réserves suivantes :
 - qu'un seul logement soit crée dans la construction considérée.
 - qu'un niveau habitable puisse être réalisé au dessus de la crue de référence en aléa 2 et 3 sans remaniement du gros œuvre sauf pour la réalisation de percements à usage de portes et de fenêtres. Ce dernier niveau devra être accessible de l'intérieur et de l'extérieur et permettre une mise en sécurité et une évacuation facile des occupants en cas d'inondation.
- La transformation des constructions régulièrement autorisées implantées antérieurement à la publication du présent document en bâtiments à usage d'activités commerciale, de loisirs ou de service, n'ayant pas vocation à l'hébergement.

ARTICLE UY 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toute les occupations et utilisations du sol sont interdites et notamment les endiguements et remblais à l'exception de celles mentionnées aux paragraphes 1 et 2 de l'article UY 1.

Est interdite la construction de nouveaux équipements tels que les corps de sapeurs pompiers, les hôpitaux, cliniques, maisons de retraite, centres de postcure, et centres accueillant de façon permanente des personnes à mobilité réduite. Toutefois le transfert d'un casernement de sapeurs pompiers déjà implanté en zone inondable pourra être autorisé si ce transfert est dûment justifié par les dispositifs d'organisation des secours.

Les sous sols creusés sous le niveau du terrain naturel sont strictement interdits.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UY 3 - ACCES ET VOIRIE

Sans objet.

ARTICLE UY 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution. Une disconnection totale du réseau d'eau du process industriel et du réseau d'eau public doit être installée en application de l'article 16-3 du Règlement Sanitaire Départemental.

2 - Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'assainissement, doit être raccordée au réseau public d'eaux usées.

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, peut être subordonnée notamment à un prétraitement approprié.

3 - Eaux pluviales :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales lorsque ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible ; lorsque ces conditions ne sont pas réalisées le constructeur doit assurer à sa charge les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) en réalisant les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, conformément à la réglementation en vigueur.

4 - Electricité, téléphone, télédistribution :

Dans les lotissements , les réseaux d'électricité, de téléphone, de télédistribution... devront être ensevelis.

ARTICLE UY 5 -CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

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

Toute constructions nouvelle doit être implantée en retrait d'au moins 15 mètres de l'axe des Routes Départementales

1° 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.

2° Ces mêmes retraits ne s'appliquent pas à l'implantation d'équipements d'infrastructure, à condition qu'une telle implantation n'entraîne aucune gêne ni danger pour la circulation et n'entrave pas la gestion de l'itinéraire routier.

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

Les constructions doivent être édifiées à une distance au moins égale à 5 mètres des limites séparatives

Toutefois ce recul peut être supprimé:

- d'un seul côté, pour tout bâtiment , 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 électrique, lorsque une nécessité technique impose de construire dans la marge de recul.

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

Les constructions non contiguës sur une même propriété doivent être distantes les unes des autres d'un minimum de 5 mètres sauf lorsqu'il s'agit d'implanter un bâtiment de très faible emprise tel que par exemple un transformateur d'électricité pour lequel il n'est pas fixé de règle si les exigences de la sécurité et de la défense contre l'incendie sont satisfaites.

ARTICLE UY 9 - EMPRISE AU SOL (rapport entre la surface du terrain et la projection au sol du volume bâti de la construction à l'exception des éléments de saillie et de modénature : balcons, terrasses, débords de toiture...)

La zone UY étant située en aléa fort, l'emprise au sol est limitée à :

- 10 % pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes:
- 20 % pour les constructions à usage d'activités économiques (industrie, artisanat, commerce et service) n'ayant pas le caractère d'activités de proximité nécessaires à la vie quotidienne des habitants.
- 40 % pour les constructions à usage d'activités économiques (artisanat, commerce et service) ayant le caractère d'activités de proximité nécessaires à la vie quotidienne des habitants ainsi que pour les serres de production agricole et pour les équipements collectifs d'intérêt général.

Pour les constructions régulièrement autorisées, implantées avant le 09/09/1998 et ayant atteint ou dépassé les possibilités de construire autorisées par les coefficients d'emprise au sol fixés ci dessus, l'extension pourra être autorisée dans le respect des plafonds suivants

- 35 m² maximum d'emprise au sol pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes. Cet accroissement d'emprise au sol pourra être porté à 50 m² en vue de l'édification de locaux annexes accolés ou non; dans ce cas, l'accroissement de l'emprise au sol des pièces d'habitation ne pourra excéder 35 m².
- 30 % d'augmentation de leur emprise au sol, pour les bâtiments à usage d'activités économiques et de service ainsi que pour les équipements collectifs d'intérêt général.
- 60 % d'augmentation de leur emprise pour l'extension des bâtiments à usage d'activité économique de proximité (artisanat, commerce et service) nécessaires à la vie quotidienne des habitants ainsi que pour les serres de production agricole.

ARTICLE UY 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

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.

La hauteur des constructions à usage d'habitat ne peut excéder 6 mètres.

La hauteur des constructions à usage artisanal ou industriel n'est pas réglementée.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux silos, aux installations techniques de grand élancement indispensables dans la zone, aux bâtiments d'intérêt public à caractère exceptionnel, ni aux lucarnes, cheminées et autres éléments annexes à la construction et reconnus comme indispensables.

ARTICLE UY 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions à usage d'habitation comporteront, un premier niveau de plancher à 0,50 mètre au moins au dessus du niveau du terrain naturel.

Les clôtures d'une hauteur maximale de 1,80 m sont ajourées sur les 2/3 de leur hauteur. Pour les clôtures constituées par un muret non surmonté de parties pleines (lices...), la hauteur maximale de ce muret est de 60 cm. Cette règle s'applique aussi aux clôtures et autres éléments de séparation ou de protection intérieurs aux propriétés tels que murs, claustras, grillages...

Les sous sols creusés sous le niveau du terrain naturel sont interdits sauf ceux à usage de parkings collectifs.

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

La couverture des constructions à usage d'habitation doit être en ardoise naturelle ou artificielle.

Pour les autres constructions, la couverture devra être teintée de couleur bleu schiste

Il est fortement recommandé pour la coloration dominante de respecter le nuancier de MAINE ET LOIRE.

ARTICLE UY 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé 2 places de stationnement par logement.

Pour les constructions à usage de bureaux et pour les établissements industriels et artisanaux, il est exigé 1 place de stationnement pour 40 m² de surface hors oeuvre nette

Pour les constructions à usage commercial ou de services, il est exigé 1 place de stationnement pour 25 m² de surface de vente ou de services.

Pour les hôtels, il est exigé 1 place de stationnement par chambre

Pour les restaurants, il est exigé 3 places de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant.

Toutefois en cas d'impossibilité technique ou économique de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain des constructions, le constructeur peut réaliser les places manquantes sur un autre terrain à condition que celui-ci ne soit pas distant de plus de 150 mètres de la construction principale.

ARTICLE UY 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Les aires de stationnement groupé de plus de 10 véhicules doivent être réalisées de manière à équilibrer espace minéral et espace végétal. Une haie de 1,50 m bordera les limites de l'aire.

Les plantations existantes sont maintenues ou remplacées dès que nécessaire par des plantations équivalentes.

Les espaces non bâtis doivent être plantés avec un minimum de 20 %.

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.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UY 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

ARTICLE UY 15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet