

---

## CHAPITRE II – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE AUy1

---

### NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Les zones **AUy1** correspondent aux secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être affectés aux activités, constructions et installations commerciales, tertiaires, artisanales ou industrielles susceptibles de comporter des nuisances incompatibles avec l'habitat et dont l'aménagement est prévu à court et moyen terme.

Les voies publiques et réseaux nécessaires existants en périphérie immédiate des zones **AUy1** ont une capacité suffisante pour desservir les constructions et installations à implanter dans l'ensemble de la zone.

Les conditions d'aménagement et d'équipement des zones **AUy1** sont définies dans le présent règlement (partie écrite et document graphique du P.L.U.).

### Rappels

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration conformément aux dispositions des articles R421-2g, R.421-12 du Code de l'Urbanisme.

### ARTICLE AUy1 1- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- les constructions à usage d'habitation, à l'exception des cas visés à l'article AUy1 2,
- la création de bâtiments à usage agricole,
- la création de terrains aménagés pour l'accueil de tentes et de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs,
- les aires de jeux et de sports,
- les habitations légères de loisirs ou les résidences mobiles de loisirs, isolées ou groupées, à l'exception du cas visé à l'article AUy1 2,
- le stationnement isolé de caravanes quelle qu'en soit la durée, à l'exception du cas visé à l'article AUy1 2,
- l'ouverture de toute carrière et de mines,
- les parcs d'attraction,
- les affouillements ou exhaussements du sol, autres que ceux autorisées au titre de l'article AUy1 2,

## **ARTICLE AUy1 2 –OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

- Les constructions et installations admises dans chaque secteur ne sont autorisées que dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble ou au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes au secteur.
- Le logement destiné aux personnes dont la présence est directement liée et indispensable aux installations ou activités autorisées dans la zone et à condition :
  - . qu'il soit positionné sur le terrain d'assiette de l'établissement concerné
  - . qu'il soit intégré au bâtiment d'activité,
  - . que sa SHON (surface hors œuvre nette) n'excède pas 80 m<sup>2</sup>.
- les constructions et installations liées à des activités existantes en secteur AUy1, les extensions des activités existantes en secteur AUy1, sont autorisées à condition :
  - . qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens,
  - . que des dispositions soient prévues en vue d'atténuer de manière substantielle les dangers ou les inconvénients que peut présenter leur exploitation.
  - . qu'elles ne compromettent pas l'aménagement cohérent du secteur AUy1 concerné.
- sauf dans les marges de recul où ils sont interdits, les dépôts de matériaux sous réserve que leur implantation s'accompagne de traitement paysager limitant leur visibilité depuis les voies publiques,
- les affouillements et exhaussements du sol sous condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des constructions admises en secteur AUy1,
- les parcs de stationnement et les installations d'intérêt général, nécessaires au fonctionnement des établissements admis en secteur AUy1 et dans les marges de recul, sous réserve qu'ils soient accompagnés d'un traitement paysager conforme à l'article 11 de la zone AUy1,
- la création ou l'extension des ouvrages techniques indispensables au fonctionnement des réseaux d'utilité publique sous réserve qu'ils ne compromettent pas la qualité et la cohérence de l'aménagement du secteur concerné.

### **Sont aussi admis sur les secteurs 1AUy1 :**

- le stationnement de tentes et de caravanes, de résidences mobiles de loisirs ou d'habitations légères de loisirs à condition :
  - . qu'il soit justifié par des seules fins d'exposition et/ou de commercialisation et qu'il soit justifié par la nature de l'activité implanté sur le secteur concerné,
  - . qu'il soit accompagné d'un traitement paysager permettant de les intégrer dans l'environnement, .
  - qu'il respecte les dispositions des articles suivants, notamment de l'article AUy1 6.

### **En secteur 2AUy1 :**

Sont admis :

- les bâtiments d'activités et les installations à condition d'être strictement liés et nécessaires aux activités existantes sur le secteur Uy1 riverain ainsi que les extensions des activités existantes sur ce même secteur Uy1 sous réserve :
  - . qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens,
  - . que des dispositions soient prévues en vue d'atténuer de manière substantielle les dangers ou les inconvénients que peut présenter leur exploitation.

## **ARTICLE AUy1 3 – ACCES ET VOIRIE**

### **Voirie**

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Lorsque les voies se terminent en impasse, elles doivent comprendre en leur partie terminale, une aire de retournement.

### **Accès**

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Ils doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et aux impératifs de la protection civile.

” Pour le secteur 2AUy1 de "Salboeuf" : Les accès privatifs directs sur l'A 87 et sur la "Route des Mauges" sont interdits.

Seule la voirie de desserte interne du secteur pourra bénéficier de deux accès aménagés depuis la Route des Mauges.

” Pour le secteur 2AUy1 du "Coteau" :

Les accès directs depuis le chemin rural dit "des Coteaux" devront rester limités en cohérence avec le document graphique du présent P.L.U.

## **ARTICLE AUy1 4 –DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **I. 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. En application de l'article R.1321-54 du code de la santé publique, une disconnexion totale de l'eau de process industriel et de l'eau du réseau public doit être installée.

## **II. Assainissement**

### **Eaux usées**

Sous réserve des dispositions réglementaires relatives aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement peut être subordonnée à un prétraitement.

### **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 le cas échéant ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Le rejet dans le réseau public des eaux pluviales issues de certaines parcelles privées pourra être soumis à des prescriptions complémentaires relatives à leur traitement qualitatif et quantitatif dans le cadre de la réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement.

## **III. Electricité - téléphone**

Les réseaux d'électricité basse tension et de téléphone devront être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

### **ARTICLE AUy1 5- SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Il n'est pas fixé de superficie minimale des terrains constructibles.

### **ARTICLE AUy1 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

#### **. Dispositions générales**

Sauf indications contraires précisées ci-après et figurant sur les documents graphiques, les constructions et installations ou les extensions des constructions seront édifiées à au moins 5 m de la limite d'emprise des voies de desserte ouvertes à la circulation.

Des marges de recul supérieures pourront être imposées aux établissements dans le cadre de la réglementation à laquelle ils seront soumis (cf. installations classées).

#### **. Dispositions particulières par secteur AUy1 :**

- „ Sur le secteur 1AUy1 de "Salboeuf", les constructions et installations, à l'exception des installations nécessaires au réseau d'eau pluviale (regards, bassins de rétention...), doivent respecter un recul de :  
. 20 m de l'axe de la route des Mauges.
- „ Sur le secteur 2AUy1 du "Coteau", les constructions et installations, à l'exception des installations nécessaires au réseau d'eau pluviale (regards, bassins de rétention...), doivent respecter un recul minimal de 10 m de la limite d'emprise du chemin rural des Coteaux.

Des marges de recul supérieures pourront être imposées aux établissements dans le cadre de la réglementation à laquelle ils seront soumis (cf. installations classées).  
Les dépôts de matériaux ne sont pas autorisés dans ces marges de recul.

Les ouvrages nécessaires à l'assainissement y sont en revanche admis.

Les reculs des nouvelles constructions et installations par rapport à la limite d'emprise des voies de desserte interne du Parc d'activités ne pourront être inférieurs à 5 m.

Ces marges de recul ne s'appliquent pas à l'implantation de bâtiments et ouvrages techniques des services d'intérêt collectif à condition qu'une telle implantation n'entraîne aucune gêne ni danger pour la sécurité et la circulation.

#### **ARTICLE AUy1 7-IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions doivent réserver par rapport à la limite séparative une marge d'isolement au moins égale à 5 mètres.

La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à :

- a) la moitié de la hauteur du bâtiment mesurée à la sablière, avec un minimum de 5 m ( $L = H / 2 > 5$  m)
- b) à 5 m lorsqu'il s'agit de construction à usage de bureaux ou d'habitation.

De plus, en secteur 2AUy1 des Coteaux, les constructions et installations devront respecter un recul de 10 m par rapport au secteur Uba riverain, tel qu'il est identifié au plan de zonage du P.L.U. Toutefois :

- . Des constructions seront autorisées en limites séparatives à condition que des mesures soient prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu, etc.).
- . Pour les établissements relevant de la réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement, un recul plus important pourra être imposé en fonction de la gravité des dangers ou des inconvénients que peut représenter leur exploitation.

#### **ARTICLE AUy1 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Une distance d'au moins quatre mètres pourra être imposée entre deux bâtiments non contigus pour des raisons de sécurité.

#### **ARTICLE AUy1 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Les constructions devront respecter une emprise au sol maximale fixée à :  
: 70 % pour tout secteur AUy1.

#### **ARTICLE AUy1 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximale des constructions n'est pas réglementée.

Il n'est pas fixé non plus de hauteur maximale pour les ouvrages techniques tels que silos, cuves, ponts roulants, ainsi que pour les poteaux, pylônes, antennes et candélabres.

## **ARTICLE AUy1 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE**

### Dispositions générales :

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. Les différents types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions ou les aménagements prévus, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

L'implantation et le volume général des constructions ou ouvrages à modifier devront être traités en relation avec le site dans lequel ils s'inscrivent, qu'il soit naturel ou urbain.

Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par les documents graphiques du plan local d'urbanisme en application du 7° de l'article L. 123-1 du code de l'urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une déclaration préalable conformément à l'article R.421-23h du Code de l'Urbanisme.

### Dispositions spécifiques :

Dans le cas d'une toiture-terrasse ou à très faible pente, le traitement de l'acrotère doit permettre de donner à l'ouvrage un aspect satisfaisant.

Les couleurs des matériaux de parement (enduit, bardage) et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Des couleurs neutres devront être privilégiées, à l'exception des huisseries qui pourront éventuellement être de couleur vive.

Les couleurs vives sur de grandes surfaces en façade seront exclues.

L'emploi de matériau galvanisé en façade de construction est interdit.

### Insertion dans l'environnement

⋮

#### En secteur 1AUy1,

Les circulations et les aires de stationnement sont admises dans la zone de recul à condition qu'elles soient accompagnées d'un traitement paysager.

Dans l'hypothèse où cet espace est en partie affecté par des circulations et du stationnement, une bande de pelouse de 10 mètres de large au minimum doit être réservée au long de la façade des voies. Elle pourra être ceinturée d'un talus surmonté d'une haie à essences arbustives ou pourra être agrémentée de quelques plantations d'arbres.

Le stockage à l'air libre de matériaux, matériel, matière première, produits finis, etc., est strictement interdit dans les marges de recul.

#### En secteur 2AUy1,

Les constructions et installations devront respecter un espace tampon par rapport au secteur d'habitat riverain tel qu'il figure au plan de zonage. Cet espace devra faire l'objet d'un traitement paysager.

## **Clôtures :**

Dans les lotissements à usage d'activités, les règlements particuliers qui les accompagnent peuvent préciser les types de clôtures admis.

A défaut, les clôtures en béton moulé ajourées ou non ou en parpaings apparents ne seront pas admises (sauf impératifs particuliers de sécurité justifiés par le caractère de l'établissement concerné).

Lorsqu'elles sont réalisées, les clôtures seront grillagées ou de type treillis soudé galvanisé ou plastifié, accompagnées de préférence d'une haie bocagère. La hauteur de ces dernières n'excédera pas 2,10 mètres, sauf réglementation particulière ou pour des raisons justifiées de sécurité.

## **ARTICLE AUy1 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules de livraison, du personnel et des véhicules de service (de même que les aires d'évolution nécessaires) doit être assuré en dehors des voies publiques.

Le nombre de places de stationnement est évalué en fonction des besoins d'exploitation, du personnel, des visiteurs et du trafic journalier.

Il est exigé deux places de stationnement par logement de fonction.

A défaut, il sera fait application des dispositions des articles R 332-17 à R 332-23 du Code de l'Urbanisme.

## **ARTICLE AUy1 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

Les plantations existantes de qualité ou d'intérêt paysager inventoriées au document graphique du P.L.U. au titre de l'article L. 123-1-7° du Code de l'urbanisme (cf. plan des *éléments d'intérêt paysager et patrimonial*) doivent être maintenues ou compensées par des plantations équivalentes en cas d'abattage. L'abattage d'arbres ou de haies identifiées sur le document graphique est soumis à autorisation auprès du Maire, qui pourra imposer la plantation d'essences identiques ou équivalentes.

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être plantées. Sur chaque unité foncière, **10 %** de la surface parcellaire au moins doivent être consacrés aux espaces verts.

Les aires de stockage et les dépôts à l'air libre réalisés sur les parcelles d'activités doivent être masqués par un rideau de végétation formant écran.

Les marges de recul des constructions et installations, notamment celles indiquées aux documents graphiques du P.L.U., devront être traitées de façon paysagère à dominante végétale. A l'intérieur de ces espaces, toute construction et installation est interdite, à l'exception des aires de stationnement dans les conditions définies à l'article 11 et des installations nécessaires au réseau d'eau pluviale (regard, bassin de rétention...). Les zones de stockage et d'exposition y sont interdites.

## **ARTICLE AUy1 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL II**

n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols.

