



/ Une société du groupe
Spie batignolles

spie batignolles

PJ 4 - URBANISME

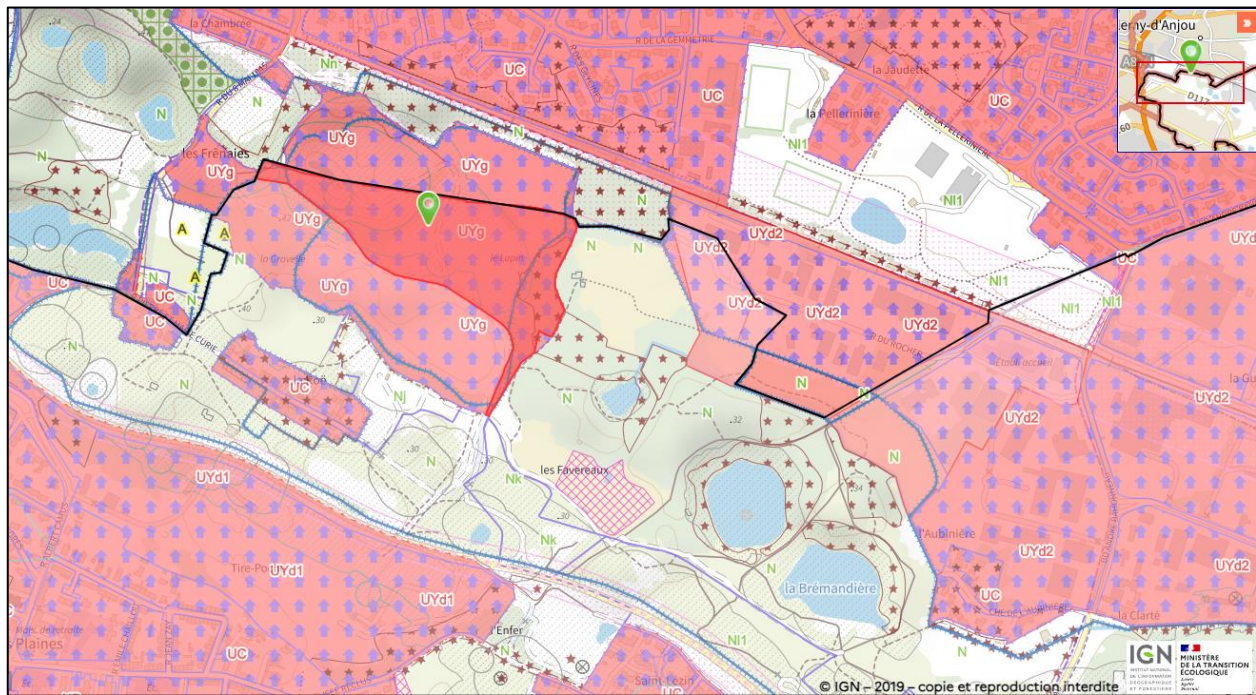
*A.87N - Gâtignolle / Mûrs-Erigné & A.87 - Chemillé /
Cholet Sud
Entretien des chaussées du PK 0 au PK 14
(A87N)
& du PK 34 au PK 56 (A87)*

Compatibilité aux documents d'urbanisme

I. PREAMBULE

La centrale d'enrobage SPIE BATIGNOLLES LE FOLL TP sera implantée sur une parcelle appartenant à TPPL située sur la commune de TRELAZE.

La commune de Trélazé dispose d'un Plan Local d'Urbanisme (PLUi) ANGERS LOIRE METROPOLE approuvé le 10 juillet.



D'après le plan de zonage du PLUi de TRELAZE, dont un extrait est présenté ci-dessus, la centrale d'enrobage SPIE BATIGNOLLES-LE FOLL TP sera située en zone UY correspondant aux zones destinées aux activités économiques et plus particulièrement UYg secteur urbain destiné aux équipements d'intérêt collectif et service public liés à l'exploitation des richesses du sous-sol ou au stockage de déchets inertes et de déchets verts.

La compatibilité du projet SPIE BATIGNOLLES LE FOLL TP au règlement de la zone UYg du PLUi de Trélazé est présentée ci-après.

*Tableau 1 : Etude de la comptabilité
du projet aux dispositions du PLUi de
TRELAZE applicables à la zone UYg*

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UY

EXTRAIT DU RAPPORT DE PRÉSENTATION :

La zone UY correspond aux zones destinées aux activités économiques.

Cette zone est destinée à accueillir les constructions, installations et aménagements liés et nécessaires aux activités industrielles, artisanales, commerciales, ou aux activités de bureaux. La construction d'habitation y est strictement encadrée et limitée au gardiennage*.

Elle peut comprendre **les indices suivants** :

- « **c** » : secteur urbain destiné à accueillir préférentiellement des activités commerciales (principaux pôles commerciaux d'échelle d'agglomération).
- « **d** » : secteur urbain destiné à accueillir préférentiellement des activités industrielles et artisanales. Ce secteur est divisé en deux sous-secteurs : **UYd1** correspondant à une zone industrielle et artisanale susceptible d'accueillir notamment des activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ainsi que de l'hébergement hôtelier et touristique et du bureau ; **UYd2** correspondant à une zone à vocation strictement industrielle et artisanale qui n'a pas vocation à accueillir des activités de services ou hôtelières et n'admet le bureau que s'il est accessoire aux activités autorisées.
- « **g** » : secteur urbain destiné aux équipements d'intérêt collectif et service public liés à l'exploitation des richesses du sous-sol ou au stockage de déchets inertes et de déchets verts.
- « **h** » : secteur urbain destiné à accueillir les constructions, installations et aménagements liés à l'horticulture et au maraîchage.

I - DISPOSITIONS RELATIVES A L'USAGE DES SOLS ET A LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Article UY 1 – TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

Article UY 1.1 – DANS L'ENSEMBLE DE LA ZONE SONT INTERDITS

Articles	Conformité du projet
Article UY 1.1 Sont interdits dans l'ensemble de la zone UY :	<ul style="list-style-type: none">- Les constructions, installations et aménagements destinés à l'exploitation forestière* ;- Sous réserve des dispositions de l'article UY 2, les constructions, installations et aménagements destinés à l'exploitation agricole* ;- Les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs, les villages de vacances classés en hébergement léger prévu par le Code du Tourisme, les habitations légères de loisirs, le stationnement isolé de plus de trois mois de caravane (sauf dans les bâtiments et remises sur le terrain où est implantée la résidence de l'utilisateur), les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles ;- Sous réserve des dispositions de l'article UY 2, les constructions et installations et les nouveaux aménagements destinés à l'habitations*.

Non concerné.

Article UY 1.2 – SONT EGALEMENT INTERDITS EN SECTEUR UYc

Non concerné.

Article UY 1.3 - SONT EGALEMENT INTERDITS EN SECTEUR UYd1 - UYd2

Non concerné.

Article UY 1.4 - SONT EGALEMENT INTERDITES DANS L'ENSEMBLE DE LA ZONE, A L'EXCEPTION DU UYg

Articles	Conformité du projet
ARTICLE UY 1.4 : Sont également interdites dans l'ensemble de la zone, à l'exception du UYg :	<ul style="list-style-type: none">- L'ouverture et l'exploitation de carrières.

Non concerné.

Article UY 1.5 - SONT EGALEMENT INTERDITS EN SECTEUR UYg

Articles	Conformité du projet
ARTICLE UY 1.5 : Sont également interdits en secteur UYg :	<ul style="list-style-type: none">- Sous réserve des dispositions de l'article UY 2, les constructions, installations et aménagements destinés à l'artisanat et au commerce de détail* et aux activités de services avec accueil d'une clientèle * ;- Les constructions, installations et aménagements destinés aux hôtels* et aux autres hébergements touristiques *;- Les constructions, installations et aménagements destinés au cinéma* et au centre des congrès et d'exposition*.

Non concerné.

Article UY 1.6 - SONT EGALEMENT INTERDITS EN SECTEUR UYh

Non concerné.

Article UY 2 – TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS AUTORISES SOUMIS A CONDITIONS PARTICULIERES

Article UY 2.1 – SONT AUTORISES DANS L'ENSEMBLE DES ZONES UY

Articles	Conformité du projet
ARTICLE UY 2.1 : Sont autorisés dans le secteur UY :	<ul style="list-style-type: none">- Les constructions, installations et aménagements destinés à la restauration* ;- Les constructions, installations et aménagements destinés au logement*, à condition qu'ils soient exclusivement destinés au gardiennage* et que le logement soit intégré dans le volume du bâtiment d'activités (sauf si les conditions de sécurité ne le permettent pas) ;- Les extensions des constructions, installations et aménagements destinés à l'habitation* existantes à la date d'approbation du PLUi*, à condition qu'elles soient mesurées*, c'est à dire que l'emprise au sol* de l'extension* ne dépasse pas 30% de l'emprise au sol* de la construction principale existante dans la limite de 50m² ;- Les annexes* non accolées aux constructions, installations et aménagements destinés à l'habitation* existantes à la date d'approbation du PLUi* à condition que leur emprise au sol* soit égale ou inférieure à 20 m² ;

Articles	Conformité du projet
ARTICLE UY 2.1 : Sont autorisés dans le secteur UY :	- Les constructions, installations et aménagements destinés aux équipements d'intérêt collectif et services publics*, ainsi que leurs extensions, sous réserve qu'ils soient compatibles avec la vocation et le fonctionnement de la zone, notamment en termes de sécurité et de salubrité publique ; - Les constructions, installations et aménagements destinés à l'exploitation agricole* dès lors qu'ils répondent à la définition de l'agriculture urbaine* et à condition qu'ils soient compatibles avec la vocation urbaine de la zone (accès et desserte, voisinage, gestion des déchets, etc.).

L'installation de la centrale d'enrobage constitue une installation destinée à la réalisation de travaux d'entretien d'un équipement d'intérêt collectif compatible avec la vocation et le fonctionnement de la zone.

- **SONT EGALEMENT AUTORISES DANS LE SECTEUR UYc**
Non concerné.
- **SONT EGALEMENT AUTORISES DANS LE SECTEUR UYd1**
Non concerné.
- **SONT EGALEMENT AUTORISES DANS LE SECTEUR UYd2**
Non concerné.
- **SONT EGALEMENT AUTORISES DANS LE SECTEUR UYg**

Articles	Conformité du projet
ARTICLE UY 2.1 : Sont autorisés dans le secteur UYg :	- Les affouillements et exhaussements du sol, à condition d'être nécessaires à l'activité d'exploitation du sous-sol ou à la gestion (stockage, recyclage) des déchets inertes et déchets verts ; - Les constructions, installations et aménagements destinés à l'industrie*, à l'entrepôt*, au bureau* et au commerce de gros*, à condition qu'ils soient liés à une activité autorisée dans la zone ; - Les extensions de constructions, installations et aménagements destinés à l'artisanat et au commerce de détail* et aux activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle* existants et non complémentaires à une occupation du sol autorisée dans le secteur, à condition qu'elles n'augmentent pas de plus de 30% la surface de plancher* de l'ensemble de la construction existante à la date d'approbation du PLUi*.

L'installation de la centrale d'enrobage pouvant être considérée comme une installation de type industrielle provisoire, son installation est autorisée dans le secteur UYg.

Article UY 2.2 - SONT SEULEMENT AUTORISES DANS LE SECTEUR UYh

Non concerné.

II DISPOSITIONS RELATIVES AUX CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

Article UY3 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

L'installation ne sera pas implantée le long des voies publiques. L'implantation de l'installation respectera une distance minimum de 3 mètres par rapport aux voies publiques comme le préconise l'article.

Article UY4 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

L'implantation de l'installation sera réalisée à une distance minimale de 3 mètres des limites séparatives comme le préconise l'article.

Article UY5 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNE PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non concerné.

Article UY6 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non concerné.

Article UY7 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Article UY 7.1

Non concerné.

Article UY 7.2

Articles	Conformité du projet
ARTICLE UY 7.2 : Hauteur maximale des constructions	Les hauteurs maximales définies par le document graphique 5.2.3 « Plan des hauteurs » ne s'appliquent pas aux installations techniques de grand élancement nécessaires aux besoins du territoire (telles que pylônes, antennes), silos, <u>cheminées</u> et autres éléments annexes à la construction.

L'article UY 7.2 s'applique à la hauteur de l'installation et plus précisément à la hauteur de la cheminée de la centrale d'enrobage.

Article UY8 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DES ABORDS

Dispositions applicables aux aires de stockage

Les aires de stockages seront intégrées à la globalité du projet, elles ne seront pas visibles depuis l'espace public comme le préconise l'article.

Article UY9 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'ESPACE LIBRE ET DE CONSTRUCTION

Non concerné.

Article UY10 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE

Non concerné.

III DISPOSTIONS RELATIVES AUX EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Article UY11 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUE SET PRIVEES

Le terrain d'implantation de l'installation dispose d'un accès à la voie publique, les voies destinées à la circulation automobile présentent un passage suffisamment dimensionné.

ARTICLE UY 12 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

ARTICLE UY 12.1 – EAU POTABLE

Non concerné : l'installation ne sera pas raccordée au réseau d'eau potable.

ARTICLE UY 12.2 – EAU USEES

L'installation ne sera pas raccordée au réseau collectif. La gestion des eaux usées issues de l'installation (toilette, point d'eau...) se fera via des systèmes autonomes de récupération des eaux usées (cuve) et seront ensuite pomper par le prestataire spécialisé afin d'être traitées.

ARTICLE UY 12.3 – EAU PLUVIALES

Les eaux pluviales seront récupérées de manière gravitaire par le bassin étanche de 150 M3 et seront traitées à l'aide d'un séparateur à hydrocarbure. Ce séparateur à hydrocarbure sera installé en sortie de bassin et pourra être isolé de celui-ci à l'aide d'une vanne guillotine placée entre le bassin et le séparateur à hydrocarbure. Les eaux pluviales seront rejetées dans le milieu naturel après traitement par le séparateur à hydrocarbure.

ARTICLE UY 12.4 – DEFENSE INCENDIE

La défense incendie sera assurée conformément aux dispositions en vigueur. Deux bâches incendie d'un volume de 60 M3 chacune seront installées soit un volume de 120 M3.

ARTICLE UY 12.5 – RESEAUX DE CHALEUR

Non concerné.

ARTICLE UY 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT

L'installation disposera de places de stationnement en nombre suffisant.

ARTICLE UY 14 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET DE RESEAUX DE TELECOMUNICATIONS

Non concerné.

Conclusion sur les dispositions applicables à la zone UY – secteur UYg

Au vu des articles précédemment énumérés et des dispositions applicables à la zone UY, notre installation d'un poste d'enrobage comprenant une cheminée de hauteur 17 mètres serait, par déduction, autorisée dans cette zone.

Par la même, nos activités concerneront l'entretien d'autoroutes qui constituent des équipements d'intérêt collectifs, activités qui ne font pas l'objet d'exclusion dans les dispositions précédemment décrites.

Nous nous conformerons aux prescriptions du PLUi pour l'installation du poste d'enrobage, dans la zone UYg l'implantation d'un poste d'enrobage est donc autorisé. Le poste d'enrobage ne sera implanté que de manière temporaire.

Le dépôt d'un permis de construire n'est pas obligatoire conformément à article R*421-5-C :

Sont dispensées de toute formalité au titre du présent code, en raison de la faible durée de leur maintien en place ou de leur caractère temporaire compte tenu de l'usage auquel elles sont destinées, les constructions implantées pour une durée n'excédant pas trois mois.

Toutefois, cette durée est portée à :

c) La durée du chantier, en ce qui concerne les constructions temporaires directement nécessaires à la conduite des travaux...

II. Appréciation de la compatibilité du projet

II. 1 Maîtrise foncière temporaire

La société TPPL a adressé un courrier de porter à connaissance à la préfecture de Maine et Loire en date du 23 Février 2024 afin de permettre l'implantation de l'installation (ANNEXE).

II. 2 Appréciation de la trame graphique

L'installation comprend des éléments élevés (cheminée, stockage d'enrobés alimenté par un convoyeur) et des éléments proches du sol (bungalows, doseurs, transporteurs, tambour sécheur, ...). Les éléments élevés (cheminée de 17 mètres) pourraient induire une incidence visuelle. Les autres au niveau du sol et jusqu'à 3/4 m de hauteur ne devraient pas induire une incidence visuelle. La centrale d'enrobage sera installée dans une zone de la carrière qui est entourée de merlons. De plus, la partie haute de ces merlons est également pourvu de nombreux arbres.

Les habitations les plus proches sont éloignées d'environ 200 m vers le nord du site. Le panache de fumée sera visible mais ne constituera pas une gêne notable, des arbres sont d'ores-et-déjà présents de part et d'autre pour dissimuler les nuisances visuelles. De plus, l'installation fonctionnera de façon temporaire.

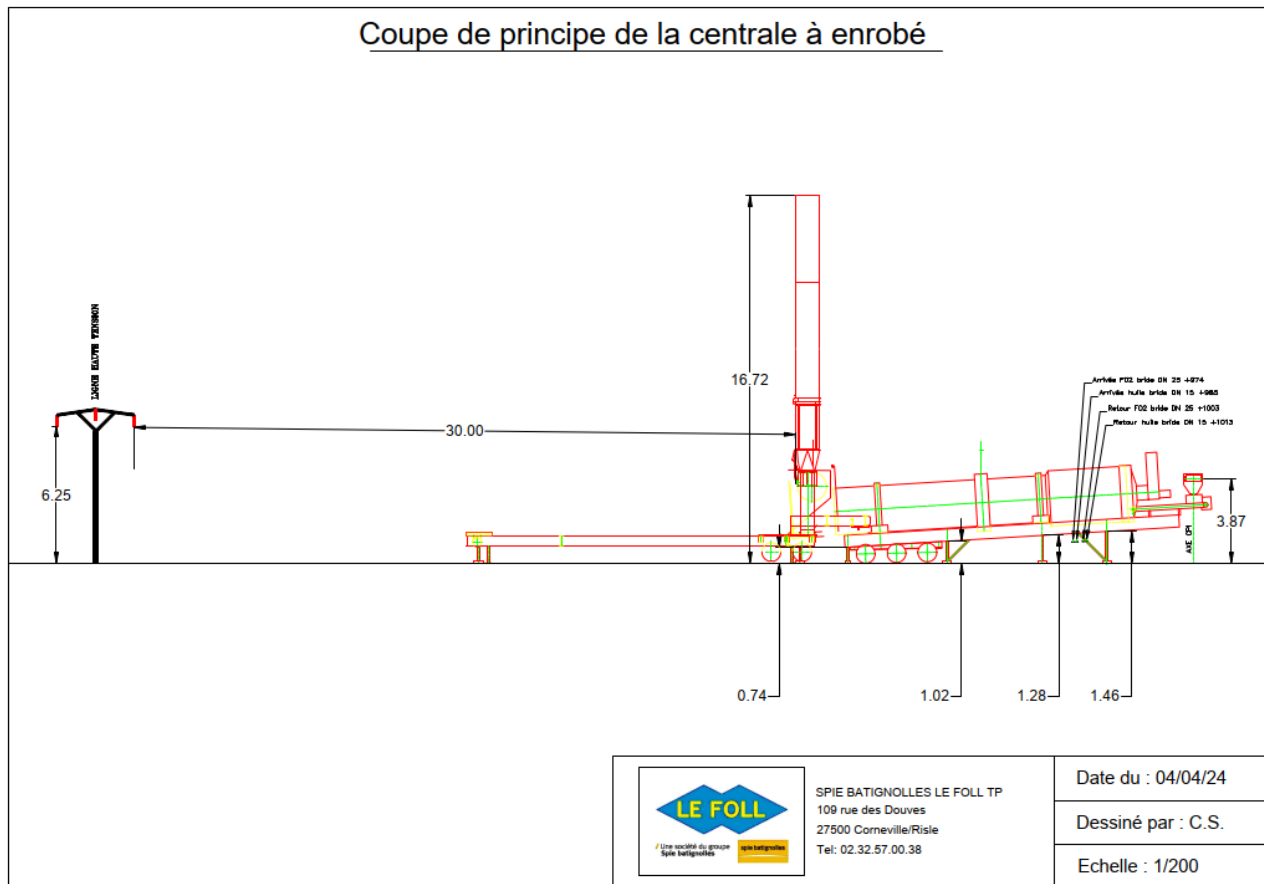
En ce qui concerne les émissions lumineuses, les projecteurs de l'installation seront orientés de manière à projeter leurs faisceaux lumineux vers le sol. Les réglages des projecteurs se feront sur site en fonction des besoins. Ces émissions ne modifieront pas de façon sensible les conditions actuelles car les émissions respectent les normes en vigueur.

II. 3 Appréciation de l'implantation par rapport à la ligne électrique

Nous avons positionné la centrale d'enrobage de manière que la cheminée soit à plus de 5 m de la ligne électrique afin de prévenir tout risque d'arc électrique avec celle-ci. Une zone de sécurité sera matérialisée sur l'espace survolé par ligne électrique.

La zone de survol des lignes électriques sera laissée libre d'accès, aucun matériel ne sera positionné sur cet espace. L'installation de la centrale laissera libre l'accès à la ligne électrique de manière à permettre toute intervention de maintenance ou de sécurité de la part d'e l'exploitant.

Plan de profil du positionnement de la centrale d'enrobage par rapport à la ligne électrique



ANNEXE – EXTRAIT DU PLUI APPLICABLE A LA ZONE UY

145

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UY

Règlement - Titre III - Dispositions applicables aux zones urbaines - Zone UY

EXTRAIT DU RAPPORT DE PRÉSENTATION :

La zone UY correspond aux zones destinées aux activités économiques.

Cette zone est destinée à accueillir les constructions, installations et aménagements liés et nécessaires aux activités industrielles, artisanales, commerciales, ou aux activités de bureaux. La construction d'habitation y est strictement encadrée et limitée au gardiennage*.

Elle peut comprendre **les indices suivants** :

- « **c** » : secteur urbain destiné à accueillir préférentiellement des activités commerciales (principaux pôles commerciaux d'échelle d'agglomération).
- « **d** » : secteur urbain destiné à accueillir préférentiellement des activités industrielles et artisanales. Ce secteur est divisé en deux sous-secteurs : **UYd1** correspondant à une zone industrielle et artisanale susceptible d'accueillir notamment des activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ainsi que de l'hébergement hôtelier et touristique et du bureau ; **UYd2** correspondant à une zone à vocation strictement industrielle et artisanale qui n'a pas vocation à accueillir des activités de services ou hôtelières et n'admet le bureau que s'il est accessoire aux activités autorisées.
- « **g** » : secteur urbain destiné aux équipements d'intérêt collectif et service public liés à l'exploitation des richesses du sous-sol ou au stockage de déchets inertes et de déchets verts.
- « **h** » : secteur urbain destiné à accueillir les constructions, installations et aménagements liés à l'horticulture et au maraîchage.

I - Dispositions relatives à l'usage des sols et à la destination des constructions

ARTICLE UY 1 TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

ARTICLE UY 1.1 : **Dans l'ensemble de la zone sont interdits :**

- les constructions, installations et aménagements destinés à l'exploitation forestière* ;
- sous réserve des dispositions de l'article UY 2, les constructions, installations et aménagements destinés à l'exploitation agricole* ;
- les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs, les villages de vacances classés en hébergement léger prévu par le Code du Tourisme, les habitations légères de loisirs, le stationnement isolé de plus de trois mois de caravane (sauf dans les bâtiments et remises sur le terrain où est implantée la résidence de l'utilisateur), les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles ;
- sous réserve des dispositions de l'article UY 2, les constructions et installations et les nouveaux aménagements destinés à l'habitation*.

ARTICLE UY 1.2 : **Sont également interdits en secteur UYc :**

Sous réserve des dispositions de l'article UY 2, les constructions, installations et aménagements destinés à l'industrie*.

ARTICLE UY 1.3 : **Sont également interdits en secteur UYd1 :**

- sous réserve des dispositions de l'article UY 2, les constructions, installations et aménagements destinés à l'artisanat et au commerce de détail* ;
- dans l'ensemble du secteur UYd1 du quartier Saint Serge à Angers, les constructions, installations et aménagements destinés à l'hébergement hôtelier et touristique*.

Sont également interdits en secteur UYd2 :

- sous réserve des dispositions de l'article UY 2, les constructions, installations et aménagements ou les changements de destination destinés à l'artisanat et au commerce de détail* ;
- sous réserve des dispositions de l'article UY 2, les constructions, installations et aménagements ou les changements de destination destinés aux activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle* ;
- sous réserve des dispositions de l'article UY 2, les constructions, installations et aménagements ou les changements de destination destinés à l'hébergement hôtelier et touristique* ;
- sous réserve des dispositions de l'article UY 2, les constructions, installations et aménagements ou les changements de destination destinés au bureau* ;
- les constructions, installations et aménagements destinés au cinéma* ou au centre des congrès et d'exposition*.

ARTICLE UY 1.4 : **Sont également interdites dans l'ensemble de la zone, à l'exception du UYg :**

L'ouverture et l'exploitation de carrières.

ARTICLE UY 1.5 : **Sont également interdits en secteur UYg :**

- Sous réserve des dispositions de l'article UY 2, les constructions, installations et aménagements destinés à l'artisanat et au commerce de détail* et aux activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle* ;
- Les constructions, installations et aménagements destinés à l'hébergement hôtelier et touristique* ;
- Les constructions, installations et aménagements destinés au cinéma* et au centre des congrès et d'exposition*.

ARTICLE UY 1.6 : **Sont également interdits en secteur UYh :**

Sous réserve des dispositions de l'article UY 2.2, toutes les constructions, installations et aménagements.

ARTICLE UY 2 **TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS
AUTORISÉS SOUMIS A CONDITIONS PARTICULIÈRES**

ARTICLE UY 2.1 : **Sont autorisés dans l'ensemble des zones UY :**

- Les constructions, installations et aménagements destinés à la restauration* ;
- Les constructions, installations et aménagements destinés au logement*, à condition qu'ils soient exclusivement destinés au gardiennage* et que le logement soit intégré dans le volume du bâtiment d'activités (sauf si les conditions de sécurité ne le permettent pas) ;
- Les extensions des constructions, installations et aménagements destinés à l'habitation* existantes à la date d'approbation du PLUi*, à condition qu'elles soient mesurées*, c'est à dire que l'emprise au sol* de l'extension* ne dépasse pas 30% de l'emprise au sol* de la construction principale existante dans la limite de 50m² ;
- Les annexes* non accolées aux constructions, installations et aménagements destinés à l'habitation* existantes à la date d'approbation du PLUi* à condition que leur emprise au sol* soit égale ou inférieure à 20 m² ;
- Les constructions, installations et aménagements destinés aux équipements d'intérêt collectif et services publics*, ainsi que leurs extensions, sous réserve qu'ils soient compatibles avec la vocation et le fonctionnement de la zone, notamment en termes de sécurité et de salubrité publique ;
- Les constructions, installations et aménagements destinés à l'exploitation agricole* dès lors qu'ils répondent à la définition de l'agriculture urbaine* et à condition qu'ils soient compatibles avec la vocation urbaine de la zone (accès et desserte, voisinage, gestion des déchets, etc.).

Sont également autorisés dans le secteur UYc :

- Les constructions, installations et aménagements destinés aux commerces et activités de services*, à l'entrepôt* et au bureau* ;
- l'extension mesurée* des constructions, installations et aménagements destinés à l'industrie* existants et compatibles avec la vocation du secteur, à condition :
 - qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances;
 - que les installations nouvelles par leur volume ou leur aspect extérieur soient compatibles avec les milieux environnants ;
 - qu'elle n'augmente pas de plus de 30% la surface de plancher* de l'ensemble de la construction existante à la date d'approbation du PLUi* .

Sont également autorisés dans le secteur UYd1 :

- Les constructions, installations et aménagements destinés au commerce de gros*, aux activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle*, à l'hébergement hôtelier et touristique*, à l'industrie*, à l'entrepôt* et au bureau* ;
- les extensions mesurées* des constructions, installations et aménagements destinés à l'artisanat et au commerce de détail* à condition qu'elles n'augmentent pas de plus de 30% la surface de plancher* de l'ensemble de la construction existante à la date d'approbation du PLUi* ;
- dans le périmètre de la ZAC Saint Serge Faubourg Actif, la destination des rez-de-chaussée doit être consacrée principalement à l'industrie*, au commerce de gros* ou à la restauration*. Toute(s) destination(s) autre(s), autorisée(s) dans le secteur, est (sont) admise(s) en rez-de-chaussée à condition que la superficie qui lui (leur) est consacrée n'excède pas 25% de la surface de plancher du rez-de-chaussée de la construction.

Sont également autorisés dans le secteur UYd2 :

- les constructions, installations et aménagements destinés au commerce de gros*, à l'industrie*, à l'entrepôt* ;
- les activités de service* liées aux poids-lourds (contrôle technique poids-lourds, station de lavage poids-lourds, etc.),
- les constructions, installations et aménagements destinés au bureau* à condition qu'ils soient nécessaires à une construction autorisée dans la zone et qu'ils soient implantés sur la même unité foncière* que ladite construction ;
- les extensions mesurées des constructions, installations et aménagements destinés à l'artisanat et au commerce de détail*, aux activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle* ou à l'hébergement hôtelier et touristique* à condition qu'elles n'augmentent pas de plus de 30% la surface de plancher* de l'ensemble de la construction existante à la date d'approbation du PLUi* .

Sont également autorisés dans le secteur UYg :

- les affouillements et exhaussements du sol, à condition d'être nécessaires à l'activité d'exploitation du sous-sol ou à la gestion (stockage, recyclage) de déchets inertes et de déchets verts ;
- les constructions, installations et aménagements destinés à l'industrie*, à l'entrepôt*, au bureau* et au commerce de gros*, à condition qu'ils soient liés à une activité autorisée dans la zone ;
- les extensions de constructions, installations et aménagements destinés à l'artisanat et au commerce de détail* et aux activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle* existants et non complémentaires à une occupation du sol autorisée dans le secteur, à condition qu'elles n'augmentent pas de plus de 30% la surface de plancher* de l'ensemble de la construction existante à la date d'approbation du PLUi* .

ARTICLE UY 2.2 :

Sont seulement autorisés dans le secteur UYh :

- les constructions, installations et aménagements destinés à l'artisanat et au commerce de détail*, au commerce de gros*, aux activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle*, à l'industrie*, à l'entrepôt*, au bureau*, à l'exploitation agricole*, à condition qu'ils soient liés aux activités horticoles et maraîchères ;
- les extensions mesurées de constructions, installations et aménagements destinés à l'artisanat et au commerce de détail*, aux activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle*, à l'industrie*, à l'entrepôt* et au bureau* existants et non complémentaires à une occupation du sol autorisée dans le secteur, à condition qu'elles n'augmentent pas de plus de 30% la surface de plancher de l'ensemble de la construction existante à la date d'approbation du PLUi* .

II - Dispositions relatives aux caractéristiques architecturale, urbaine et paysagère

ARTICLE UY 3 IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- Toute construction et installation ou tout aménagement nouveau doit respecter les indications graphiques figurant au plan de zonage.
- Sous réserve des dispositions particulières définies dans l'annexe 2 du règlement écrit (Loi Barnier), et en l'absence des indications graphiques mentionnées précédemment, les constructions doivent s'implanter :

Pour l'implantation le long des voies publiques*, existantes ou projetées, ouvertes à la circulation automobile :

- Soit à l'alignement* ;
- Soit en fonction de l'implantation* dominante des constructions existantes du même côté de la voie. Dans ce cas, la construction ou l'installation nouvelle est autorisée à s'aligner selon cette implantation dominante* ou en recul* de celle-ci, pour favoriser une meilleure continuité des volumes. S'il n'existe pas d'implantation dominante* des constructions du même côté de la voie, les constructions seront implantées à une distance minimale de 3 mètres de l'alignement*.

Les constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics* autorisées dans la zone peuvent être implantés soit à l'alignement*, soit en recul* de 3 mètres minimum en fonction de la composition urbaine et architecturale.

Le long des autres voies et emprises publiques, les constructions peuvent s'implanter soit à l'alignement, soit en recul.

- Des constructions de faible emprise (20m² maximum) sont autorisées dans la marge de recul* (hall d'accueil, kiosque de gardien, etc.) si elles n'entraînent aucune gêne pour la visibilité des accès* à la voie.

Des implantations différentes seront autorisées pour les constructions existantes ou nouvelles dans les cas suivants :

- Pour assurer la préservation d'une composante végétale identifiée au plan de zonage (arbre remarquable, haie*, bois, etc.) ou d'un élément de patrimoine identifié au plan de zonage ;
- Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie).

Des implantations différentes seront autorisées uniquement pour les constructions existantes dans les cas suivants :

- Pour permettre l'extension* d'une construction existante implantée différemment des règles définies ci-dessus dès lors que cette extension* est réalisée dans la continuité de la construction existante ou selon un recul* supérieur à celle-ci ;
 - Pour permettre la construction d'une véranda*, une implantation dans la marge de recul* pourra être autorisée.
- L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE UY 4 IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Sauf indications graphiques portées au plan de zonage, les constructions, installations et aménagements doivent être implantés :

- soit en limites séparatives* ;
- soit à une distance minimale de 3 mètres des limites séparatives*.

Des implantations différentes seront autorisées pour les constructions existantes ou nouvelles dans les cas suivants :

- Pour assurer la préservation d'une composante végétale identifiée au plan de zonage (arbre remarquable, haie*, bois, etc.) ou d'un élément de patrimoine identifié au plan de zonage ;
- Les bassins des piscines non couvertes doivent être implantés en respectant un retrait* de 2 mètres minimum entre le bassin (hors margelles) et la limite séparative* (ou la limite graphique qui s'y substitue) ;
- Pour les abris de jardins* ;
- Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie).

Des implantations différentes seront autorisées uniquement pour les constructions existantes pour permettre l'extension* d'une construction existante implantée différemment des règles définies ci-dessus dès lors que cette extension* est réalisée dans la continuité de la construction existante ou selon un retrait* supérieur.

Les constructions implantées en limites séparatives* devront obéir aux règles de sécurité de la réglementation en vigueur.

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE UY 5 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

L'implantation des constructions* sur une même propriété devra obéir aux règles de sécurité de la réglementation en vigueur.

ARTICLE UY 6 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Article non réglementé.

ARTICLE UY 7 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE UY 7.1 :

Les constructions doivent respecter les hauteurs définies par le document graphique 5.2.3 « plan des hauteurs ».

Les constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics* autorisés dans la zone sont soumis au seul plafond fixant la hauteur totale* maximale. Elles doivent cependant respecter la hauteur de façade et le gabarit* en bordure de voie si celle-ci est bordée par un filet*.

ARTICLE UY 7.2 :

Dans le cas d'une construction existante sur la parcelle qui présente une hauteur supérieure aux hauteurs maximales autorisées, tout projet d'extension devra respecter les dispositions définies par le plan des hauteurs, et assurer un raccordement architectural de qualité.

Des dépassements des plafonds de hauteur seront possibles dans l'un des cas suivants :

- Dans le cas où une construction existante sur la parcelle riveraine présente sur la limite séparative une hauteur supérieure à la hauteur maximale définie par le règlement, une hauteur supérieure à cette dernière peut être autorisée pour le

projet de construction nouvelle ou d'extension qui s'implante en limite séparative, à condition d'être adossé au mur en bon état de ladite construction riveraine, dans la limite de la hauteur de cette construction, dans l'objectif d'assurer un raccordement architectural satisfaisant. Une construction ou une extension qui bénéficie de ce dépassement sur l'une des limites latérales doit présenter un projet architectural de qualité afin de respecter la hauteur maximale définie par le plan des hauteurs sur les autres limites riveraines si les conditions de dépassement ne sont pas remplies. <<>>

- Les hauteurs maximales définies par le document graphique 5.2.3 « Plan des hauteurs » ne s'appliquent pas aux installations techniques de grand élancement nécessaires aux besoins du territoire (telles que pylônes, antennes), silos, cheminées et autres éléments annexes à la construction. Elles ne s'appliquent pas non plus aux constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs de production d'électricité à partir de l'énergie solaire ou à partir de l'énergie mécanique du vent, ni aux installations de production d'énergie renouvelable accessoires à une ou plusieurs constructions autorisées dans la zone.

ARTICLE UY 8 ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

La construction, l'installation ou l'aménagement peut être refusé si la construction, par sa situation, son volume ou son aspect, est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Les constructions, installations et aménagements doivent s'intégrer au paysage environnant. Les murs, les clôtures, les plantations, les bâtiments annexes* et les éléments techniques doivent faire l'objet de la même attention du point de vue intégration.

Les formes architecturales d'expression contemporaine peuvent être admises de même que celles liées à l'obtention de la norme « haute qualité environnementale ».

Les dispositifs techniques nécessaires au fonctionnement de la construction doivent être implantés de façon à limiter leur impact visuel, en assurant une bonne intégration architecturale du projet dans le bâti et dans le milieu environnant.

Les systèmes solaires (thermiques ou photovoltaïques), ainsi que d'autres dispositifs de production d'énergie renouvelable accessoires à une ou plusieurs construction(s) doivent faire l'objet d'une insertion soignée, notamment au niveau de la façade ou de la toiture.

Dispositions applicables aux aires de stockage

Les aires de stockage doivent être intégrées à la globalité du projet et faire l'objet d'une intégration paysagère. Autant que possible, elles ne devront pas être visibles depuis l'espace public.

Dispositions applicables aux aires de stationnement et aux quais de déchargement

Sous réserve des dispositions particulières définies dans l'annexe 2 du règlement écrit (Loi Barnier), dans les marges de recul* définies au plan de zonage le long des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et des autres routes classées à grande circulation, les aires de stationnement et les quais de déchargement devront être intégrés de manière qualitative. Les quais de débarquement doivent être traités avec le volume principal du bâtiment.

Dispositions applicables aux façades et volume des constructions

Pour les grands volumes, il est demandé une recherche de rythme au niveau des formes, des structures apparentes, des traitements des façades et des ouvertures.

Les éléments constitutifs de la façade commerciale doivent être compris dans l'enveloppe de la construction et prendre en compte le traitement de l'ensemble de la façade de l'immeuble.

Les façades latérales et arrière des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades sur rue ou voie à grande circulation (y compris future voie inscrite au règlement graphique par un emplacement réservé).

Dans le cas de constructions ayant deux façades sur voie principale (rue, autoroute, route express, déviation au sens du code de la voirie routière et des autres routes classées à grande circulation, future voie inscrite au règlement graphique par un emplacement réservé), ces façades doivent être traitées avec le plus grand soin.

Les couleurs vives ne pourront constituer la couleur dominante des bâtiments.

Dispositions applicables aux clôtures

- Dispositions générales

Les murs, murets*, clôtures et les portails devront s'intégrer au paysage environnant (notamment en termes de coloris et d'aspects des matériaux) et participer à la conception architecturale d'ensemble des constructions et des espaces libres* de la propriété et des lieux avoisinants.

Les clôtures en bordure des voies publiques* pourront être avantageusement remplacées par des haies* vives ou par un aménagement paysager.

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble*, il pourra être demandé aux aménageurs et constructeurs que les clôtures respectent l'esprit initial de l'opération.

Il sera privilégié un choix de matériaux pérennes conservant un aspect qualitatif dans le temps.

Les matériaux par plaques (de type fibro-ciment...) ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (de type briques creuses, parpaings...) sont interdits.

En cas de plantation d'une haie*, celle-ci devra comprendre plusieurs essences.

- Cas particuliers

Des dispositions différentes peuvent être autorisées ou imposées dans l'un des cas suivants :

- Pour des parcelles présentant une topographie particulière (notamment en cas de dénivelé important entre deux parcelles mitoyennes) ;
- Pour des questions de sécurité ou de protection acoustique, (...) ou pour les ouvrages spécifiques nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique et d'intérêt collectif ;
- Pour l'intégration qualitative d'éléments techniques (coffrets électriques, etc.).

ARTICLE UY 9 OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Les espaces libres* de toute construction doivent faire l'objet d'un traitement paysager afin de participer à l'amélioration du cadre de vie, à la gestion de l'eau pluviale et au maintien d'une biodiversité en milieu urbain

Pour ces espaces, le choix des essences doit être lié au caractère de l'espace (dimension, vocation, environnement).

Il sera recherché une valorisation des végétaux existants notamment les arbres de haute tige et arbustes.

Les aires de stationnement devront contribuer à la qualité des espaces notamment par l'emploi de plantations d'accompagnement.

Pour tout projet de construction, une surface minimale de pleine terre* doit être réservée à hauteur de 10% de la surface totale de l'unité foncière classée dans la zone, dès lors que celle-ci est supérieure ou égale à 200m². <<>>

Dans le cas d'une opération d'aménagement d'ensemble*, le respect du coefficient de

pleine terre* est apprécié à l'échelle de l'opération.

Pour les unités foncières imperméabilisées à plus de 90 % à la date d'approbation du PLUi*, le coefficient de pleine terre* ne s'applique pas à l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi*, ni à la création ou l'extension d'annexes* non accolées de ces constructions, ni à toute construction nouvelle sur l'unité foncière, sous réserve d'améliorer la désimperméabilisation du site et de participer au développement de la biodiversité par la plantation d'arbres de haute tige sur les aires de stationnement des véhicules légers existantes (dans les conditions définies à l'article III, 3.3 du chapitre 5 des dispositions générales du présent règlement) ou la plantation de haies bocagères sur leurs clôtures et/ou leurs limites séparatives dans des conditions garantissant la pérennité des haies.

Dans le cas particulier de projet réalisant plus de 90 % du stationnement en sous-sol sur une unité foncière dont la configuration et/ou la taille ne permettent pas de répondre à la règle du coefficient de pleine terre*, la règle décrite ci-après doit être respectée. Une surface équivalente à celle du coefficient de pleine terre* exigé doit être réalisée en respectant l'ensemble des conditions suivantes :

- la surface doit contenir une profondeur de terre de minimum 80 cm ;
- la surface doit être végétalisée et présenter une qualité paysagère ;
- la surface doit être accessible ;
- la surface doit permettre de maintenir durablement la végétation plantée.

ARTICLE UY 10 OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE

Pour toute construction, il sera encouragé :

- la recherche de sobriété (limiter les besoins) et d'efficacité (optimiser la quantité nécessaire pour satisfaire les besoins) énergétique dans le projet, en privilégiant les constructions bioclimatiques prenant en compte les éléments du contexte environnemental (relief, contexte urbain, végétation, ensoleillement, risques...) et favorisant une meilleure performance énergétique des bâtiments ;
- l'installation de dispositifs d'énergies renouvelables.

Toutefois, l'installation de tout dispositif lié aux énergies renouvelables doit faire l'objet d'une insertion paysagère qualitative.

En cas de travaux d'isolation sur une construction existante, le choix des matériaux doit s'adapter aux caractéristiques du bâtiment d'origine (système constructif d'origine, etc.) tout en veillant à un rendu de qualité.

Tout projet de construction nouvelle (à l'exclusion des extensions et constructions d'annexes non accolées) destiné à l'habitation* doit prévoir l'implantation de composteurs individuels ou collectifs. Tout projet destiné à une autre destination est encouragé à prévoir l'implantation de composteurs. Ces installations peuvent être implantées dans les espaces libres* tels que définis à l'article 9.

III - Dispositions relatives aux équipements et réseaux

ARTICLE UY 11 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

Tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin, dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions et aménagements envisagés. Les voies à créer destinées à la circulation automobile doivent présenter un passage suffisamment dimensionné.

Les accès* et les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de la collecte des ordures ménagères.

La réalisation de voie en impasse n'est pas souhaitée. Cependant, dans le cas d'impossibilité technique de réaliser un maillage viaire, le projet peut aménager une voie en impasse* ; dans ce cas, celle-ci doit être aménagée dans sa partie terminale pour permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour : impasse en boucle ou avec aire de retournement.

La réalisation de nouvelles voies devra prévoir l'installation d'infrastructures de communications électroniques suffisamment dimensionnées (fourreau, chambre, etc.) pour permettre le développement des réseaux numériques.

ARTICLE UY 12 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS

ARTICLE UY 12.1 : Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit, pour les besoins en eau destinés à la consommation humaine, être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Pour des usages domestiques et non potables, l'utilisation d'eau d'une autre origine (puits, eaux de pluie, etc) n'est autorisée que dans le respect de la réglementation en vigueur (récupération des eaux de pluie, voir également article 12.3). Dans ce cas, une séparation physique complète entre les deux alimentations (adduction publique et autre ressource) doit impérativement être prévue et les réseaux doivent être clairement identifiés. Les divers usages de l'eau à l'intérieur d'un bâtiment (notamment pour les activités industrielles ou artisanales) doivent être identifiés.

ARTICLE UY 12.2 : Eaux usées

- **Dans les secteurs classés en assainissement collectif** dans le zonage d'assainissement (*Cf. Annexes sanitaires, zonage d'assainissement*) :

Le raccordement à l'égout d'eaux usées, d'origine domestique, de toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'assainissement, est obligatoire, et doit être réalisé conformément à la réglementation en vigueur et aux modalités précisées dans le zonage d'assainissement.

Les constructions nouvelles seront assainies par un réseau d'assainissement de type séparatif raccordé à l'ouvrage public le plus voisin dont les caractéristiques permettent d'assurer la desserte de l'opération conformément aux avis de l'autorité compétente concernée.

Les réseaux privatifs ainsi créés et susceptibles d'être remis à la collectivité doivent être implantés sous des voiries elles-mêmes classables dans le domaine public communal ou, après accord de l'autorité compétente, dans des espaces collectifs accessibles aux engins d'entretien et protégés par une servitude légale.

Le rejet au réseau public des eaux résiduaires d'origine autre que domestique, en particulier industriel ou artisanal peut être subordonné à un traitement approprié conformément aux règlements en vigueur.

Cas spécifiques :

Pour les parcelles non desservies* ou non raccordées*, les constructions nouvelles devront être desservies ou raccordées au réseau collectif public d'assainissement.

Toute parcelle détachée par division d'une parcelle desservie*, qui du fait du détachement n'est plus considérée comme desservie, pourra être urbanisée à condition de la raccorder au réseau d'assainissement collectif.

- **Dans les secteurs classés en assainissement non collectif** dans le zonage d'assainissement (Cf. Annexes sanitaires, zonage d'assainissement) :

Les projets ne seront autorisés que s'ils peuvent être assainis par un dispositif normalisé adapté au terrain et techniquement réalisable conformément aux avis de l'autorité compétente concernée.

ARTICLE UY 12.3 : Eaux pluviales

L'aménageur ou le constructeur doit réaliser les aménagements permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales, conformément à la réglementation en vigueur et au zonage pluvial le cas échéant (Cf. Annexes sanitaires, zonage pluvial).

Tout rejet au réseau public (fossé, busage, canalisation, etc.), autre que celui des eaux de pluie peut être subordonné à un traitement approprié conformément aux règles en vigueur.

L'usage des eaux de pluie récupérées à l'aval des toitures est soumis à la réglementation en vigueur. En particulier :

- A l'extérieur des bâtiments, l'usage des eaux de pluie récupérées est autorisé sans restriction particulière ;
- A l'intérieur des bâtiments, l'eau de pluie récupérée en aval des toitures, sauf toitures en amiante-ciment ou en plomb, ne peut être utilisée que pour le lavage des sols et l'évacuation des excréta. Tout usage interne de l'eau de pluie est interdit dans les établissements de santé, établissement sociaux et médicaux, d'accueil de personnes âgées, dans les établissements scolaires ou de petite enfance, dans les cabinets de soins et locaux assimilés ;
- Les équipements de récupération de l'eau de pluie doivent être conçus et réalisés conformément aux règles de l'art, en particulier toute interconnexion entre les réseaux d'eau de pluie et de distribution d'eau destinée à la consommation humaine est interdite.

ARTICLE UY 12.4 : Défense incendie

La défense incendie doit pouvoir être assurée conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

ARTICLE UY 12.5 : Réseaux de chaleur

Dans les zones délimitées par le ou les périmètres de développement prioritaire figurant en annexe du PLUi (cf. Annexes sanitaires, réseaux de chaleur), en application de l'article L. 712-3 du code de l'énergie et des dispositions réglementaires afférentes, toute installation d'un bâtiment neuf ou faisant l'objet de travaux de rénovation importants doit être raccordée au réseau concerné qu'il s'agisse d'installations industrielles ou d'installations de chauffage de locaux, de climatisation ou de production d'eau chaude excédant un niveau de puissance de 30 Kilowatts, sauf dérogations prévues dans la délibération d'Angers Loire Métropole figurant en annexe.

ARTICLE UY 13 OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE D'AIRES DE STATIONNEMENT

Les obligations en matière de stationnement sont fixées dans les dispositions générales (titre II, chapitre 5).

156

ARTICLE UY 14 OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE TÉLÉCOMMUNICATIONS

Pour toutes constructions principales nouvelles, un raccordement en souterrain aux réseaux de télécommunication devra être prévu par l'installation jusqu'en limite du domaine public d'infrastructures suffisamment dimensionnées (fourreau, chambre, etc.).