

Document permettant d'apprécier la compatibilité de la déchèterie de Couhé avec le PLU de Couhé

Le site est en zone UYa, secteur à vocation économique industrielle

Le PLU est présenté ci-dessous et indique dans la section 1 article UY2 que les installations classées sont autorisés dans le secteur réglementé par le PLU de Couhé.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UY

Caractère de la zone

Cette zone englobe des terrains équipés destinés aux implantations de constructions et installations à usage commercial, artisanal ou industriel.

Elle comprend 3 secteurs :

- UYa : secteur à vocation économique industrielle ;
- UYb : secteur à vocation économique de petite industrie, artisanat, exposition et commerces de gros ;
- UYc : secteur à vocation d'activités tertiaires et de petits commerces.

ARTICLE UY 0 – RAPPELS

Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à autorisation ou à déclaration en raison de la mise en application du PLU :

1°) L'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable conformément aux dispositions du code de l'urbanisme. L'édification peut être refusée si la clôture fait obstacle à la libre circulation des piétons admise par les usages locaux et peut faire l'objet de prescriptions spéciales concernant la nature, la hauteur ou l'aspect extérieur de la clôture pour des motifs d'urbanisme ou d'environnement.

2°) Les démolitions sont soumises à autorisation conformément aux dispositions du code de l'urbanisme. Est assimilée à une démolition l'exécution de tout travail qui aurait pour effet de rendre l'utilisation des locaux impossible ou dangereuse. Le permis de démolir peut être refusé si, dans un intérêt social, il est nécessaire de sauvegarder le patrimoine immobilier bâti. Il peut être accordé, sous réserve pour le titulaire du permis de démolir d'assurer avant le commencement des travaux le relogement, dans certaines conditions, des locataires, preneurs ou occupants de bonne foi, ainsi que, le cas échéant, de construire, à la place de l'immeuble qui fait l'objet de la demande, ou à un emplacement proche de celui-ci, des logements destinés à reloger les intéressés. De même, le permis de démolir peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les travaux envisagés sont de nature à compromettre la protection ou la mise en valeur des quartiers, des monuments et des sites.

3°) Lorsque l'occupation ou l'utilisation du terrain doit se poursuivre durant plus de 3 mois, les installations et travaux tels :

- les parcs d'attractions et les aires de jeux et de sports, dès lors qu'ils sont ouverts au public ;
- les aires de stationnement ouvertes au public ;
- les affouillements et exhaussements du sol, à la condition que leur superficie soit supérieure à 100 mètres carrés et que leur hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou leur profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres ;

sont soumis à autorisation conformément aux dispositions du code de l'urbanisme.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UY 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toute occupation ou utilisation du sol non soumise à des conditions particulières conformément à l'article UY2 est interdite.

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

Les occupations et utilisations du sol désignées ci-après sont admises à condition que leur usage soit lié à l'activité économique (artisanale, commerciale, tertiaire ou industrielle) ou qu'elles soient nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et qu'elles ne compromettent pas l'aménagement ultérieur de la zone :

- les constructions à usage professionnel ou d'accueil du public (tels équipements hôteliers), pour satisfaire aux besoins de l'activité économique,
- les installations classées correspondant aux besoins de la dite activité,

- les constructions à usage d'habitation destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage des établissements et installations implantées dans la zone et sous réserve d'être incluses au volume du bâtiment d'activité
- les bâtiments annexes liés aux constructions ou installations autorisées dans la zone
- les aires de stationnement et les dépôts de véhicules désignés à l'article R 442-2 alinéa b) du code de l'urbanisme
- les affouillements et exhaussements du sol désignés à l'article R 442-2 alinéa c) du code de l'urbanisme, lorsqu'ils sont nécessaires à l'implantation des constructions autorisées dans la zone, ou à la mise en œuvre de leurs aménagements périphériques (voirie, stationnement, etc...)
- les antennes d'émission et de réception des signaux radio-électriques.

Dans le secteur UYb, sont uniquement admises les constructions et installations liées aux petites industries, à l'artisanat, à l'exposition et au commerce de gros.

Dans le secteur UYc, sont uniquement admises les constructions et installations liées à des activités tertiaires ou de petits commerces.

En secteur UYb et UYc, est également autorisé :

- l'aménagement de bâtiments d'habitation existants.
- les servitudes, garages et installations d'une habitation existante
- la reconstruction dans la limite de la surface hors œuvre nette et des volumes préexistants des bâtiments détruits par un sinistre.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UY 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1 – VOIRIE

La desserte de la zone UY doit être assurée par des voies répondant à l'importance et à la destination des immeubles susceptibles d'y être édifiés.

- En secteur UYa, les voies publiques ou privées à créer doivent comprendre :

- une largeur minimale de chaussée de : 7,00 mètres
- une largeur minimale de plate-forme de : 10,00 mètres

- En secteurs UYb et UYc, elles doivent comprendre :

- une largeur minimale de chaussée de : 5,00 mètres
- une largeur minimale de plate-forme de : 8,00 mètres

- Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules, notamment aux véhicules lourds, de faire aisément demi-tour (tourne-bride).

Les obligations à respecter en bordure de voies classées à grande circulation sont rappelées à l'article 4 des dispositions générales complétées des dispositions mentionnées à l'étude L-111.1.4

relative au développement d'une activité tertiaire sur la commune de Couhé soumise à enquête publique du 19 octobre 2005 au 19 novembre 2005.

2 – ACCES

Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par passage aménagé sur les fonds voisins, éventuellement obtenu dans les conditions fixées par l'article 682 du code civil.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation est interdit.

Les accès doivent présenter les caractéristiques minimales définies ci-dessous :

- Leurs caractéristiques géométriques doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qu'ils desservent, pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie.
- La largeur minimale de la plate-forme ne pourra pas être inférieure à 4,00 mètres et celle de la chaussée à 3,50 mètres.
- Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire demi-tour sans difficulté.
- En secteur UYa, les rayons seront au moins égaux à 12,00 mètres.
- Leur raccordement sur les voies publiques doit être aménagé en fonction de l'importance du trafic des dites voies, en assurant notamment une visibilité satisfaisante vers la voie.
- En particulier, les accès doivent être adaptés à la circulation des véhicules lourds et leur permettre d'entrer et de sortir sans manœuvre sur la voie publique.
- Les clôtures à proximité immédiate des accès aux établissements et des carrefours des voies ouvertes à la circulation doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité.

ARTICLE UY 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

1 – EAU POTABLE

Toute construction ou installation qui requiert une desserte en eau potable doit être alimentée par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette.

2 – ASSAINISSEMENT

a) Dispositions générales

Les eaux usées de toute nature doivent être évacuées par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

b)- Dispositions applicables en l'absence de réseau public de collecte des eaux usées.

En l'absence de réseau d'assainissement et seulement dans ce cas, l'installation de dispositifs d'assainissement autonome est autorisée, à condition de satisfaire à la réglementation d'hygiène en vigueur.

L'autorité chargée de l'application de la réglementation d'hygiène peut exiger, notamment pour les lotissements ou ensembles de logements, qu'une étude d'assainissement soit effectuée préalablement à toute autorisation.

Les bénéficiaires de ces dispositions seront tenus de se brancher sur le réseau dès qu'il sera construit et devront satisfaire à toutes obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau. Ce raccordement sera effectué à leur frais.

Les dispositions ci-dessus s'appliquent aux installations individuelles ainsi qu'aux installations collectives exigées pour les lotissements ou ensembles de logements.

c) Prescriptions particulières

Tout déversement d'eaux et matières usées doit être évacué suivant les règles particulières sur l'épuration et le refroidissement des eaux et matières usées. Entre autre tout déversement dans les égouts publics doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par ces eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel. L'autorisation fixe, suivant la nature du réseau à emprunter ou des traitements mis en œuvre, les caractéristiques que doivent présenter ces eaux usées pour être reçues.

d) Eaux pluviales

Lorsque le réseau existe, les aménagements réalisés sur tous les terrains doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux.

En l'absence de réseau, les constructeurs doivent prévoir les aménagements nécessaires à l'écoulement et à l'absorption des eaux pluviales sur leur terrain.

3 – AUTRES RESEAUX

Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette.

Lorsque les lignes électriques ou téléphoniques sont réalisées en souterrain, les branchements à ces lignes doivent l'être également.

ARTICLE UY 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

En cas d'absence de réseau d'assainissement collectif, les dimensions de la parcelle doivent permettre le respect de l'arrêté ministériel du 7 septembre 2009 de l'arrêté préfectoral du 19 mai 1998 relatifs à l'assainissement autonome.

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

Les constructions doivent être implantées au-delà des marges de reculement précisées au titre I article 4 du présent règlement ou indiquées au plan de zonage.

A défaut des indications mentionnées au 1er alinéa, pour l'ensemble de la zone, les constructions doivent être édifiées à 5,00 mètres au moins de l'alignement et à 9,00 mètres au moins de l'axe de la voie.

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

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à :

- 5,00 mètres en secteur UYa et UYb,
- 3,00 mètres en secteur UYc. Toutefois, la construction est autorisée en limite séparative sous réserve que le coté situé en limite séparative n'excède pas 4,00 mètres de hauteur à l'égout du toit.

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

En secteur UYa, deux constructions non contiguës, situées sur un terrain appartenant au même propriétaire, doivent être édifiées de telle manière que la distance de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment soit au moins égale à la hauteur de la plus élevée des deux constructions et jamais inférieure à 10,00 mètres.

Cette distance doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la plus élevée des constructions pour les parties de construction en vis-à-vis qui ne comportent pas de baies nécessaires à l'éclairage des pièces habitables ou des locaux avec un minimum de 5 mètres.

En secteurs UYb et UYc, les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment soit au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points.

Cette distance peut être réduite de moitié pour les parties de constructions en vis-à-vis qui ne comportent pas d'ouvertures. En aucun cas, cette distance de peut être inférieure à 4 mètres.

Les baies éclairant les pièces d'habitations ne doivent pas être masquées par aucune partie d'immeuble, qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

Sauf impossibilité tenant à la situation et à l'état des lieux, la moitié au moins des façades percées de baies, servant à l'éclairage des pièces d'habitation, doit bénéficier d'un ensoleillement. En outre, chaque logement doit être disposé de telle sorte que la moitié au moins de ces pièces habitables prennent le jour sur les façades répondant à ces conditions.

ARTICLE UY 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

ARTICLE UY 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1 - HAUTEUR SUR RUE :

La différence de niveau entre tout point d'un bâtiment et tout point de l'alignement opposé ne doit pas excéder la distance comptée horizontalement entre ces deux points.

S'il existe une obligation de construire en retrait de l'alignement, la limite de ce retrait se substitue à l'alignement. Dans le cas de voies privées, la limite effective de la voie privée se substitue à l'alignement.

En secteur UYa et UYb, lorsque les voies sont en pente, les façades des bâtiments sont divisées pour le calcul de la hauteur en section dont aucune ne peut excéder 30,00 mètres de longueur. La cote de hauteur applicable à chaque section est prise au milieu de chacune d'elle.

2 - HAUTEUR MAXIMALE :

La hauteur à l'égout du toit ne doit pas excéder 15,00 mètres sauf exception pour exigences techniques et économiques, notamment silos, château d'eau, cheminées.

En secteur UYc, la hauteur maximale sera limitée à 6,00 mètres à l'égout du toit. En cas d'opération groupée, elle peut toutefois atteindre 8,00 mètres.

ARTICLE UY 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

A - DISPOSITIONS GENERALES

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier, ne devront pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

B - PRESCRIPTIONS PARTICULIERES

Bâtiments à usage d'activité ou d'équipement collectif d'infrastructure :

La forme des bâtiments sera simple et extérieurement justifiée par les impératifs techniques liés à la nature de la construction.

Les surfaces extérieures pleines ne pourront être brillantes.

Les matériaux suivants sont interdits pour un usage extérieur :

- peinture ou revêtement de couleur vive, sauf dans le cas d'impératif technique ou réglementaire lié à la nature de la construction
- tôle galvanisée employée à nu
- parpaings ou briques creuses non revêtus d'un enduit.

En zone UYc, les constructions devront présenter une architecture de type pavillonnaire. Toutefois, les constructions qui ne peuvent pas présenter une telle architecture en raison de contraintes spécifiques à l'activité pourront être autorisées sous réserve du respect des dispositions mentionnées à l'article 13.

ARTICLE UY 12 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, la superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule étant de 25 m², y compris les accès, il est exigé au moins :

L'annexe du présent règlement indique les normes les plus courantes à respecter pour le stationnement des véhicules.

A ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transport des personnes (personnels et usagers) s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des véhicules de livraison, de services, et des véhicules utilitaires.

ARTICLE UY 13 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces libres de toute construction ainsi que les délaissées des aires de circulation et de stationnement doivent être aménagés en espaces verts.

En secteur UY_a et UY_c, il sera nécessaire de prévoir des espaces libres plantés à usage collectif hors parking et circulation automobile.

En particulier il doit être prévu des surfaces engazonnées plantées de groupement d'arbres en bordure des voies de desserte, et un rideau végétal formant écran le long des limites séparatives latérales.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre pour quatre places

Les espaces boisés figurés au plan comme espaces boisés à conserver et à protéger sont soumis aux dispositions de la réglementation citée en référence.

Le dossier de permis de construire devra comprendre le plan d'aménagement de ces espaces.

En secteur UY_c, en cas de constructions destinées à l'accueil d'activités tertiaires ne pouvant pas présenter une architecture pavillonnaire en raison de contraintes spécifiques à l'activité, l'aménageur a l'obligation de créer un traitement paysager adapté aux enjeux urbains, aux nécessités de dissimulation et d'intégration de ces constructions à la zone.

Les dispositions mentionnées à l'étude L-111.1.4 relative au développement d'une activité tertiaire sur la commune de Couhé soumise à enquête publique du 19 octobre 2005 au 19 novembre 2005 précisent ces obligations dont :

- traitement paysager par plantations d'arbres sur la parcelle,
- création de haie libre et variée en limite de propriété dans laquelle les persistants seront présents par touche.

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UY 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Il n'est pas fixé de C.O.S. dans la zone UY.