

Annexe 1 Extrait du PLUI Evron

Dispositions applicables au secteur UE

Le secteur est destiné aux activités et installations industrielles, artisanales, tertiaires. Le secteur UE comprend un sous-secteur UEm dans lequel sont autorisées les constructions à usage de commerce de détail, d'hôtellerie et de restauration.

CHAPITRE 1: AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS INTERDITES OU AUTORISEES

ARTICLE UE1 : DESTINATION ET SOUS DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, NATURE D'ACTIVITES INTERDITES

Pour les zones indicées « i » les dispositions de constructibilité du PPRi (plan de prévention des risques inondation) s'appliquent à la zone.

Sont interdites les constructions, installations et aménagements qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec le caractère du voisinage ou susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

Sont également interdits :

- Les constructions et installations à usage **d'exploitation agricole ou forestière**
 - Les constructions et installations à destination **d'activités de services** où s'effectue **l'accueil d'une clientèle**.
 - Les constructions, installations ainsi que leurs évolutions (annexe et extension) à destination **d'habitation** (logement et hébergement) sauf celles mentionnées à l'article UE2.
 - Les constructions et installations à destination d'équipements sportifs, de salles d'art et de spectacles, les établissements d'enseignement, santé, action sociale.
 - Les parcs d'attraction.
 - Les **aires d'accueil des gens du voyage** et le stationnement de caravanes constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.
 - 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 caravane en dehors de celui autorisé par l'article R. 111-50-2° du code de l'urbanisme, les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles.
 - L'ouverture et l'exploitation de **carrières**.
 - Si elles utilisent des matériaux disparates ou de fortune ne pouvant s'intégrer à l'environnement bâti avoisinant, les **annexes et les extensions** d'une construction principale, ainsi que **toute construction à caractère précaire** sont interdites.

 - Les **résidences démontables** sous réserve qu'elles constituent l'habitat permanent de leurs utilisateurs.
 - Les **dépôts sauvages** de ferrailles, de déchets, de tous biens de consommation inutilisables, ainsi que les dépôts de véhicules, soumis ou non à autorisation d'installations et travaux divers en application de l'article R.442-2 du Code de l'Urbanisme.
 - Les **affouillements et exhaussements** de sol soumis ou non à autorisation d'installations et travaux divers en application de l'article R.442-2 du Code de l'Urbanisme, sauf ceux nécessaires à la réalisation d'opérations autorisées ou aux fouilles archéologiques.
- En complément**, dans la zone UE, sont également interdites :
- Les constructions et installations à destination d'artisanat et commerce de détail .
 - Les constructions et installations à destination **d'hébergement hôtelier et touristique**, ainsi que les **cinémas**.
 - Les constructions à destination de **restauration**.

ARTICLE UE2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES OU SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

A l'exception des occupations et utilisations du sol interdites à l'article UE1, toutes les occupations ou utilisations du sol sont admises à condition :

- de ne présenter aucun danger, ni entraîner aucune nuisance ou insalubrité pouvant causer des dommages ou troubles importants aux personnes, aux biens et aux éléments naturels ;
- que les travaux, constructions, ou installations contribuent à améliorer leur insertion dans l'environnement urbain et à diminuer la gêne ou le danger qui peut en résulter.

Sont également admises les constructions à usage de **logement de fonction ou de local de gardiennage** à condition :

- qu'il n'en existe pas déjà un,
- d'être intégré dans le volume de la construction principale,
- que la surface de plancher affectée au logement ou au local de gardiennage demeure accessoire par rapport à celle affectée à l'activité, dans une limite de 70 m² de surface plancher.

Sont également admis l'extension ou la modification des **bâtiments existants** à la date d'approbation du PLUi, **non compatibles avec la vocation de la zone**.

Sont également admises les constructions de toute nature, installations, dépôts et ouvrages nécessaires au fonctionnement du **service public ou à l'exploitation du trafic ferroviaire**.

En sous-secteur UEm : sont autorisées les constructions d'artisanat et commerce de détail de plus de 400m² de surface de plancher ainsi que l'hôtellerie et de restauration.

CHAPITRE 2: QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE UE3 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Pour toutes les constructions autorisées dans cette zone (sous-secteur inclus) :

- une implantation particulière de la construction pourra être imposée lorsque la sécurité des biens et des personnes l'exige ou pour des motifs d'ordre esthétique, architectural, d'unité d'aspect avec l'environnement bâti avoisinant.
- une hauteur particulière de la construction pourra être imposée lorsque l'environnement bâti et/ou naturel l'exige notamment pour permettre une unité architecturale, paysagère et urbaine avec les bâtiments existants à la date d'approbation du PLUi.

Implantation par rapport aux voies et emprises publique

Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du présent PLUi, les constructions peuvent être implantées en limite d'emprise des voies ou en retrait dès lors qu'elles n'engendrent pas de gêne ou d'insécurité pour la circulation routière.

ARTICLE UE4 : QUALITE ARCHITECTURALE, URBAINE, PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE

Article UE4-1 : Aspects des constructions

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont 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.

Les annexes et extensions à la construction principale doivent être conçues de telle manière que leur disposition, leur volume et les matériaux soient en harmonie avec la construction principale.

Les constructions répondant à la destination équipements d'intérêt collectif et services publics peuvent faire l'objet de dérogations aux règles définies ci-dessous.

Article UE4 - 2 : Façades

Les façades devront présenter une cohérence d'ensemble dans leur aspect (teintes, ouvertures, matériaux). L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux destinés normalement à être recouverts est interdit.

Article UE4 – 3 : Clôtures

Les clôtures, dont les portails, (forme, matériaux, teinte) doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et les constructions avoisinantes. Pour les secteurs concernés par la traversée de routes

départementales ou voies communales : afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès existants, toute réalisation de clôture ou de haie en bordure de route départementale pourra être limitée en hauteur.

ARTICLE UE5 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

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.

Les aires de stationnement devront contribuer à la qualité des espaces notamment par l'emploi de plantations d'accompagnement. Les aires de stationnement supérieures à 5 places devront être à 60% perméables.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les marges de recul, lorsqu'elles existent, doivent être paysagées et doivent être plantées de manière à atténuer l'impact visuel des constructions et installations.

ARTICLE UE6 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues (de même que les aires d'évolution nécessaires) correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques.

Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain d'assiette concerné par le projet ou dans l'environnement immédiat.

La réalisation d'aires de stationnement conformes aux besoins de toute opération de construction ou d'occupation du sol est obligatoire.

Dans une logique de limitation de l'artificialisation des sols et d'occupation de l'espace public, il est recommandé de mutualiser autant que possible les aires de stationnement.

CHAPITRE 3: EQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE UE7 : DESSERTE PAR LES VOIES DE CIRCULATION

ACCES

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Les caractéristiques des accès devront répondre à l'importance et à la destination du bâtiment ou de l'ensemble des bâtiments qu'ils desservent pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, les accès doivent, sauf impossibilité technique, s'effectuer à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale.

L'autorisation d'urbanisme pourra être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant l'accès.

Le nombre d'accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité routière notamment sur les routes départementales, voie express ou voie de contournement (confère le Règlement de Voirie Départemental).

VOIRIE

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.

La largeur de voirie exigée devra répondre à l'usage programmé de la voie, en matière de gabarit de voie, de retournement pour les voies en impasse, et d'aménagements dédiés aux liaisons douces.

RESTRICTION D'ACCES

Aucune opération nouvelle ne peut prendre accès le long des déviations d'agglomération, des routes express et itinéraires importants, sauf accord express du gestionnaire de la voie. Cette disposition s'applique hors agglomération aux voies suivantes:

- L'A81 (axe Rennes – Le Mans) traversant la commune de Blandouet-Saint-Jean, Vaiges et Thorigné-en-Charnie.
- La RD 57 (axe Laval – Le Mans), située sur les communes de Vaiges et Blandouet-Saint-Jean.
- La RD 35 (axe Mayenne - Saint-Pierre-sur-Orthe), située sur les communes de Hambers, Bais, Izé, Saint-Martin-de-Connée et Saint-Pierre-sur-Orthe.

RECLUS EN BORDURE DES VOIES CLASSEES A GRANDE CIRCULATION EN DEHORS DES AGGLOMERATIONS

Les secteurs ci-dessous sont soumis aux dispositions de l'article L. 111-6 du code de l'urbanisme qui impose un recul de 100 mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de 75 mètres par rapport à l'axe des voies ayant le statut de « routes à grande circulation » :

- L'axe de L'A81 (axe Rennes-Le Mans),

- L'axe de la RD 57 (Axe Laval-Le Mans),
- La RD35 (axe Mayenne-Saint-Pierre-sur-Orthe)

RECLS EN BORDURE DES VOIES DEPARTEMENTALES EN APPLICATION DU REGLEMENT DE LA VOIRIE DEPARTEMENTAL ET DE L'ARTICLE L151-18 DU CODE DE L'URBANISME

Les marges de recul sont les suivantes :

- Pour les RD 20, RD 32, RD 35 et le contournement d'Évron 20 mètres par rapport à l'emprise publique de la voie,
- Pour les RD 7, RD 9, RD 24, RD 166 et RD 125 une distinction est faite en fonction des vocations. Ainsi, en zones à vocation d'activités (UE et AUE) une marge de recul de 20 mètres par rapport à l'emprise publique de la voie devra être respectée. En zones à vocation résidentielle/mixte (U et AU) une marge de recul de 10 mètres par rapport à l'emprise publique de la voie devra être respectée. Enfin, en zones agricoles et naturelles une marge de recul de 15 mètres par rapport à l'emprise publique de la voie devra être respectée.

Pour plus d'information, le présent règlement renvoie aux dispositions du règlement de voirie départemental.

Ces interdictions ne s'appliquent pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- aux bâtiments d'exploitation agricole,
- aux réseaux et ouvrages d'intérêt public,

ARTICLE UE8 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

EAU POTABLE ET DEFENSE INCENDIE

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes.

La défense incendie doit être assurée soit depuis le réseau public lorsqu'il présente les caractéristiques suffisantes définies par le service compétent, soit par un dispositif privé lorsque le réseau public est insuffisant.

Le branchement au réseau public de distribution d'eau potable ou les dispositifs de type puits ou forage devront être en conformité avec la réglementation en vigueur.

ASSAINISSEMENT

- Eaux usées

Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées et lorsque les réseaux existent, toute construction ou installation doit évacuer ses eaux.

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement. En cas d'impossibilité technique justifiée, un dispositif autonome d'assainissement doit être mis en place. Le déversement des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement doit faire l'objet d'une autorisation préalable.

En l'absence de réseau collectif : dans les secteurs voués, d'après le zonage d'assainissement collectif, à être desservis par le réseau public collectif d'assainissement, dans l'attente que le service gestionnaire du service public d'assainissement soit en capacité de réaliser la desserte, les constructions et installations peuvent être autorisées, sous réserve que leurs eaux usées soient dirigées sur des dispositifs d'assainissement non collectif réglementaires et conformes à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux usées traitées est réalisée prioritairement par infiltration dans le sol si la perméabilité le permet. Dans le cas où le sol en place sous-jacent ou juxtaposé au traitement ne permet pas l'infiltration, les eaux usées traitées sont drainées et rejetées vers le milieu hydraulique superficiel :

- après autorisation du propriétaire ou du gestionnaire du milieu récepteur,
- Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils :

- N'aggravent pas l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux
- Permettent de maîtriser le débit et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.

Dans ce but, les eaux pluviales seront infiltrées à la parcelle ou piégées/stockées par des dispositifs appropriés sur la parcelle. En d'autres termes, il faudra que le pétitionnaire assure la gestion des eaux pluviales à la parcelle sauf impossibilité technique avérée et justifiée lors du dépôt de son autorisation d'urbanisme.

Si la nature du sol, la présence d'un risque de cavité souterraine ou d'une susceptibilité de nappes sub-affleurante ne permet pas l'infiltration, le rejet de ces eaux dans le réseau d'assainissement pourra être éventuellement autorisé après stockage temporaire des eaux (réalisation de structures réservoirs...) et restitution à débit contrôlé. Par ailleurs, les autorisations d'urbanisme peuvent être subordonnées à la réalisation des aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales, notamment ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété ceci en adéquation avec le règlement d'assainissement pluvial en vigueur.

Les réseaux divers de distribution (électricité, téléphone, etc.) doivent être réalisés en souterrain, sauf impossibilité technique avérée. Ils devront être posés dans une même tranchée sauf impossibilité technique avérée.

Éventuellement, les câbles peuvent être encastrés en façade des immeubles pour les parties construites en continu.

Toute construction nouvelle, à l'exception des constructions annexes et des constructions à destination agricole et sylvicole, doit être raccordée aux réseaux de câbles ou de fibre optique, lorsqu'ils existent. Dans tous les cas, l'installation doit être conçue de sorte à rendre possible le raccordement au moment de la réalisation des travaux. Les opérations doivent prévoir la réalisation de fourreaux en attente sous les voies.