

CHAPITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ue

Cette zone est réservée pour l'implantation d'activités de loisirs, de sports, touristiques, socioculturelles et équipements publics ou d'intérêt collectif.

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

ARTICLE Ue 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article Ue2

ARTICLE Ue 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITION

L'ensemble des éléments ci-après sont autorisés à condition de ne pas porter atteinte à la qualité des eaux de baignade du plan d'eau et du Couasnon.

- 1 - sont soumises au régime déclaratif les occupations et utilisations visées à l'article R 422.2 du Code de l'Urbanisme (clôture, serre ...)
- 2 - les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- 3 - les constructions et occupations du sol à condition d'être à usage d'équipements collectifs, de sports, loisirs, de tourisme, d'hôtellerie, socio-culturels, éducatifs, d'intérêt général ou d'espaces verts.
- 4 - les terrains de camping, de caravanes et de HLL à condition de respecter la législation en vigueur.
- 5 - les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient commandés par la déclivité du terrain et rendus nécessaires pour la réalisation d'une opération autorisée dans la zone ;
- 6 - les constructions à usage d'habitation, à condition qu'elles soient liées à une fonction de direction, de surveillance ou de gardiennage des équipements autorisés et réalisés dans la zone.
- 7 - les constructions liées aux activités autorisées à condition d'être postérieures à la réalisation de ces activités.
- 8 - les parcs de stationnement de véhicules directement liés à une occupation du sol autorisée dans la zone.
- 9 - les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires soit à la réalisation d'infrastructures publiques, soit au fonctionnement des services publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, pylônes, transformateurs, stations de pompage,...).

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ue 3 : ACCES ET VOIRIE

1 - Voirie :

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation du sol envisagée et adaptée à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les voies nouvelles en impasse ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

2 - Accès :

Les caractéristiques des accès doivent être adaptées à l'opération projetée et permettre de satisfaire aux règles minimales de sécurité et de desserte, notamment en ce qui concerne la défense contre l'incendie, la protection civile, la commodité de circulation, etc...

Un accès doit avoir une emprise minimale de 4 mètres.

Les diverses activités autorisées sur la zone devront être desservies par deux accès au maximum sur le CD n°211 un pour les activités de loisirs et tourisme, un pour les activités sportives.

ARTICLE Ue 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution. En cas d'alimentation alternée, (adduction publique/puits privé) les réseaux doivent être totalement indépendants.

2 - Eaux usées :

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

En l'absence de réseau collectif, les constructions doivent être assainies par un dispositif autonome conforme à la législation en vigueur, l'installation devant être conçue de manière à pouvoir se raccorder aisément au réseau collectif lors de sa réalisation éventuelle.

Le rejet des eaux épurées doit être fait en conformité avec la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux usées dans les fossés est interdite.

En cas de rejet d'eaux non domestiques, une convention de raccordement doit être établie.

3 - Eaux pluviales :

A défaut de réseau public, le constructeur doit assurer à sa charge les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) en réalisant les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, conformément à la réglementation en vigueur.

ARTICLE Ue 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Une surface optimum doit être prévue pour la réalisation des installations adéquates en cas d'assainissement autonome.

ARTICLE Ue 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sauf dispositions particulières inscrites sur les documents graphiques, les constructions sont édifiées à 5 mètres au moins en retrait de la plate-forme de la voie communale et à 10 mètres au moins en retrait de l'alignement existant des voies départementales.

Néanmoins les constructions de très faible emprise, tels que des petites équipements d'infrastructure, peuvent être implantées à l'alignement ou à moins de 5 mètres en retrait dudit alignement de la voie communale.

ARTICLE Ue 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions sont édifiées le long des limites séparatives *ou soit* à une distance horizontale au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre tout point de la construction et le point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, cette distance ne pouvant être inférieure à 3 mètres. Des implantations différentes peuvent être accordées pour des bâtiments de très faible emprise (transformateur électrique, . . .).

ARTICLE Ue 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il est imposé une distance minimum de 4 mètres lorsque les exigences de la sécurité et de la défense contre l'incendie ne peuvent être satisfaites par ailleurs.

ARTICLE Ue 9 : EMPRISE AU SOL

Sans objet.

ARTICLE Ue 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

ARTICLE Ue 11 : ASPECT EXTERIEUR

.Il est recommandé que les colorations des constructions respectent le nuancier de Maine et Loire.

Clôtures :

Si une clôture est réalisée, elle doit être constituée :

- soit d'un grillage de couleur verte sur piquets métalliques fins de même couleur ou poteaux bois doublé ou non d'une haie constituée de 2 essences variées minimum à caractère bocager ou floral. Les haies mono-spécifiques sont proscrites.

- soit de lisses en bois

La hauteur de la clôture ne doit pas excéder 2.50 mètre dans le 1^{er} cas et 1.20 mètre dans le second.

ARTICLE Ue 12 : STATIONNEMENT

NOTA : Les dispositions de l'article R 111.4 du Code de l'Urbanisme restent applicables.
Pour toutes les occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone, le stationnement doit être assuré en dehors des voies publiques et correspondre aux besoins des différentes activités (aire de loisirs du plan d'eau, terrain de camping, court de tennis, terrain de football, salle polyvalente).

ARTICLE Ue 13 : ESPACES LIBRES - PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Des plantations ou espaces verts correspondant à l'importance de l'immeuble à construire doivent être réalisés sur le foncier de l'immeuble et aires de stationnement.

Les dépôts à l'air libre doivent être masqués par un rideau de végétation formant écran tant sur la voie publique que sur les limites séparatives.

Les haies et arbres doivent être conservés au maximum sauf contraintes techniques.

Les haies seront constituées de deux essences variées minimum à caractère bocager ou floral.

Les haies mono-spécifiques sont proscrites.

SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ue 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.