

## **CHAPITRE 4**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UY**

#### *Caractère de la zone UY*

**Identification :**

*La zone UY* correspond aux activités implantées au cœur du bourg et qui ont une emprise significative (grossiste en produits frais à côté de la Place des Tilleuls / silo et garagiste à l'entrée ouest du bourg).

**Destination :**

La zone UY est réservée pour l'évolution des activités déjà implantées.

**Objectif des dispositions réglementaires :**

*Dans l'ensemble de la zone UY* les dispositions réglementaires visent à permettre l'évolution des activités déjà implantées tout en prenant en compte la proximité immédiate d'habitations.

## **Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol**

### **ARTICLE UY 1                    OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées à l'article UY 2.

### **ARTICLE UY 2                    OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES**

#### ***CONDITIONS PARTICULIERES***

##### **I. Rappels :**

- 1 - L'édification des clôtures est soumise à déclaration conformément aux articles L. 441-1 et R. 441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- 2 - Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles L. 442-1 et R. 442-1 et suivants du code de l'urbanisme.

##### **II. Expression de la règle :**

- *Sous réserve :*
  - de n'entraîner aucune nuisance ou insalubrité incompatible avec la proximité immédiate d'habitations et de ne pas porter atteinte à la sécurité du milieu environnant,
  - *de rester compatibles, dans leur conception et leur fonctionnement, avec les infrastructures publiques existantes, sans remettre en cause le fonctionnement de celles-ci ou leurs capacités,*
- *ne sont admises que les occupations et utilisations du sol suivantes :*
  - Les constructions et installations à usage d'activités commerciales, artisanales, industrielles, de bureaux, de services, d'équipements et d'entrepôts.
  - Les constructions et installations nécessaires à l'activité agricole dont le caractère industriel ou artisanal est nettement marqué (silo, coopérative etc.).
  - Les installations classées soumises à déclaration ou à autorisation liées à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone.
  - Les parcs de stationnement de véhicules.
  - Les aires de stockage à ciel ouvert liées à une activité implantée dans la zone.
  - Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient strictement nécessaires à la direction, la surveillance ou le gardiennage des activités implantées dans la zone et qu'elles s'inscrivent dans le volume d'un des bâtiments à usage d'activités.
  - Les dépôts de véhicules liées à une activité implantée dans la zone.
  - Les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient commandés par la déclivité du terrain ou rendus nécessaires pour la réalisation d'une opération autorisée dans la zone.
  - 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,...).

## **Section 2 - Conditions de l'occupation du sol**

### **ARTICLE UY 3**            **ACCES ET VOIRIE**

*Les dispositions de l'article R. 111-4 du Code de l'urbanisme s'appliquent.*

### **ARTICLE UY 4**            **DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **1 - Alimentation en eau potable :**

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute nouvelle construction ou installation qui le requiert.

Une disconnection totale de l'eau de process industriel et de l'eau du réseau public doit être installée.

#### **2 - Assainissement :**

##### *Eaux usées :*

Le branchement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation qui requiert un dispositif d'assainissement.

Le rejet au réseau public d'effluents non domestiques (eaux résiduares liées à certaines activités) peut être subordonné à la réalisation d'un traitement ou d'un prétraitement approprié.

##### *Eaux pluviales :*

Les eaux pluviales doivent être recueillies et rejetées au réseau collectif d'eaux pluviales.

En l'absence de réseau collectif d'eaux pluviales, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et, éventuellement, ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain conformément à la réglementation en vigueur.

#### **3 - Réseaux divers :**

Les raccordements aux réseaux privés (ex. : téléphone, électricité,...) doivent être enterrés et/ou dissimulés en façade des constructions sauf impossibilité technique.

### **ARTICLE UY 5**            **CARACTERISTIQUE DES TERRAINS**

Non réglementé.

### **ARTICLE UY 6**            **IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

#### **Expression de la règle :**

Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimal de 10 mètres de l'alignement des voies existantes, à élargir ou à créer.

#### **Exception :**

L'implantation par rapport aux voies des constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement des eaux usées, poteaux, pylônes, coffrets, ...), ne doit pas porter atteinte à la forme urbaine existante, à l'environnement, à la qualité du paysage et à la sécurité. Ces constructions et installations peuvent ainsi, pour un motif d'ordre technique, être implantées à moins de 5 mètres de l'alignement de la voie.

### **ARTICLE UY 7**            **IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

#### **Expression de la règle :**

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de 20 mètres par rapport aux limites séparatives communes avec la zone UB.

Par rapport aux autres limites séparatives, les constructions peuvent être implantées sur limite ou avec un recul minimal de 5 mètres.

**Exception :**

Ces marges de recul de 5 et 20 mètres minimum ne s'appliquent pas pour l'extension de bâtiments existants ne respectant pas la règle.

Ces marges de recul de 5 et 20 mètres minimum peuvent être supprimées pour les bâtiments de très faible emprise, tel que, par exemple, un transformateur d'électricité, lorsqu'une nécessité technique impose de construire dans la marge de recul.

**ARTICLE UY 8**                    **IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

**Expression de la règle :**

La distance séparant deux constructions non contiguës implantées sur une même propriété doit être au minimum de 5 mètres.

**Exception :**

Ce recul de 5 mètres minimum peut être supprimé pour les bâtiments de très faible emprise, tel que, par exemple, un transformateur d'électricité, lorsqu'une nécessité technique impose de construire dans la marge de recul.

**ARTICLE UY 9**                    **EMPRISE AU SOL**

**Définition :**

Le coefficient d'emprise au sol est égal au rapport entre, d'une part, la projection verticale du volume du bâtiment et, d'autre part, la superficie du terrain.

Les éléments de modénature (balcons, terrasses, débords de toiture, etc.) et le sous-sol de la construction sont exclus du calcul de l'emprise au sol.

**Expression de la règle :**

L'emprise au sol des constructions est limitée à 60% de la surface du terrain.

Pour les constructions et installations techniques de très faible emprise tel que, par exemple, un transformateur d'électricité, il n'est pas fixé de limite d'emprise au sol.

**ARTICLE UY 10**                    **HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

**Définition :**

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grand élancement indispensables dans la zone, tels que : silos, relais hertzien, antennes, pylônes, etc.

**Expression de la règle :**

La hauteur absolue des constructions ne peut excéder 10 mètres.

**ARTICLE UY 11**                    **ASPECT EXTERIEUR**

**1. Généralités.**

L'aspect extérieur des bâtiments et ouvrages à édifier ou à modifier ne doit pas être de nature à porter atteinte :

- au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,
- aux sites,
- aux paysages naturels ou urbains.

## **2. Toitures.**

Les toitures doivent être de teinte bleu-schiste d'aspect mat.

## **3. Façades.**

Elles doivent être en pierre, en matériaux enduits, en bardages bois, métallique ou fibro-ciment.

La teinte des enduits doit respecter le nuancier de Maine-et-Loire.

*La teinte des bardages doit respecter les coloris suivants : gris, ardoise, beige foncé, brun, vert foncé.*

*En outre, des teintes plus vives peuvent être utilisées ponctuellement pour animer les façades et alléger les volumes (exemples : les arêtières et les menuiseries).*

## **4. Clôtures.**

Si une clôture est réalisée, elle doit être constituée d'un grillage monté sur des poteaux métalliques. La hauteur maximale autorisée pour la clôture est de 2 mètres.

Toute clôture sur voie ou sur limite séparative doit être doublée d'une haie composée d'essences à caractère champêtre ou floral.

## **ARTICLE UY 12                    STATIONNEMENT**

### **Expression de la règle :**

Le stationnement des véhicules correspondant à la destination, l'importance et la localisation des constructions doit être assuré en dehors de la voie publique.

Les normes minimales suivantes doivent être respectées :

#### **1. Constructions à usage d'habitation :**

2 places de stationnement par logement.

#### **2. Constructions à usage de bureaux :**

1 place de stationnement pour 20 m<sup>2</sup> de S.H.O.N. affectés à cette activité.

#### **3. Construction à usage industriel ou artisanal :**

1 place de stationnement pour 60 m<sup>2</sup> de S.H.O.N..

*Toutefois, le nombre d'emplacements de stationnement peut être réduit, sans être inférieur à 1 place pour 120 m<sup>2</sup> de S.H.O.N., si la densité d'occupation des locaux à construire doit être inférieure à 1 emploi par 25 m<sup>2</sup>. A ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transport des personnes s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des véhicules utilitaires.*

#### **4. Construction à usage de commerce :**

1 place de stationnement pour 60 m<sup>2</sup> de S.H.O.N. affectés à l'activité commerciale lorsque celle-ci est supérieure à 300 m<sup>2</sup>. Lorsque cette dernière reste inférieure à 300 m<sup>2</sup>, des dispositions doivent être prises pour assurer le stationnement des véhicules en dehors de la voie publique.

*La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.*

## **ARTICLE UY 13                    ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

### **1 - Espaces libres et plantations :**

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 aires de stationnement groupé de plus de 10 véhicules doivent faire l'objet d'un traitement paysager (ex. : alignement d'arbres de hautes tiges, bosquets, haies, palissade, pergola, etc.).

**2 - Espaces Boisés Classés :**

Sans objet.

*Section 3 - Possibilités maximales d'occupation du sol*

**ARTICLE UY 14**

**COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.