

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UY

RAPPEL

Les dispositions réglementaires applicables à la zone UY comprennent cumulativement :

- *Les dispositions écrites précisées ci-après ;*
- *Les dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre I du présent Règlement écrit), dont les dispositions réglementaires liées à des représentations graphiques spécifiques portées aux documents graphiques.*

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES

UY1 - DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, NATURES D'ACTIVITE INTERDITES

Sont interdites dans les secteurs UYs1 et UYs2, toutes les constructions, installations et aménagements à l'exception de celles expressément mentionnées à l'article UY2.

Sont interdites dans le reste de la zone UY (secteurs UY 3Routes compris) toutes les constructions, installations et aménagements correspondant aux destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités mentionnées ci-après :

- Exploitation forestière.
- Hébergement.
- Artisanat et commerce de détail.
- Hébergement hôtelier et touristique.
- Cinéma.
- Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale.
- Salle d'art et de spectacles.
- Equipements sportifs.
- Centre de congrès et d'exposition.
- Aménagement de terrains destinés à l'accueil des campeurs, des caravanes ou des habitations légères de loisirs.
- Les habitations légères de loisirs.
- Stationnement des caravanes à ciel ouvert sur les unités foncières dépourvues d'habitation.
- Carrières et extractions de matériaux.
- Les affouillements et exhaussements de sol qui ne seraient pas commandés par la déclivité du terrain ou rendus nécessaire pour la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone.

55

UY2 - DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, TYPES D'ACTIVITE SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Ne sont autorisées sous conditions particulières, dans le secteur UYs1, que les constructions, installations et aménagements correspondant aux destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activité mentionnés ci-après :

- Les espaces de stationnement liés à une activité implantée dans le secteur.

Ne sont autorisées sous conditions particulières, dans le secteur UYs2, que les constructions, installations et aménagements correspondant aux destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activité mentionnés ci-après :

- Les espaces de stationnement liés à une activité implantée dans le secteur.
- Les dépôts liés à une activité implantée dans le secteur.

Sont autorisées sous conditions particulières, dans le reste de la zone UY (hors secteurs UYs1 et UYs2), les constructions, installations et aménagements correspondant aux destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activité mentionnés ci-après :

- Les constructions, installations et aménagements à vocation de logement, sous réserve d'être strictement nécessaire à la direction, la surveillance ou le gardiennage des activités autorisées dans la zone, ou de correspondre à l'extension d'un logement existant (sans création de nouveau logement) ou à la construction d'annexe à ce logement.
- Les constructions, installations et aménagements nécessaires à l'exploitation agricole, sous réserve de correspondre au confortement d'une exploitation agricole déjà implantée dans la zone.
- Les constructions, installations et aménagements nécessaires aux activités de restauration, sous réserve de correspondre à une extension d'une activité existante de ce type déjà implantée sur place.
- Les constructions, installations et aménagements de type show-room ne sont autorisés que pour une activité artisanale ou industrielle existante déjà implantée sur place.
- Les constructions, installations et aménagements nécessaires aux activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, sous réserve de correspondre à une activité de services aux entreprises (ex : location de véhicules et de matériel professionnel ...).
- Les constructions, installations et aménagements nécessaires aux locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, sous réserve de correspondre à une extension d'une activité existante de ce type déjà implantée sur place.
- Les constructions, installations et aménagements de la sous-destination « autres équipements recevant du public », sous réserve d'offrir un service aux personnes travaillant dans la zone (ex. : crèche, maison d'assistante maternelle)
- Les installations de production d'énergie renouvelable, sous réserve pour les parcs photovoltaïques au sol d'être implantés sur un sol ayant définitivement perdu son intérêt agronomique.
- Les dépôts liés à une activité implantée dans la zone.
- Les constructions, installations et aménagements à caractère technique et industriel des administrations publiques et assimilés, liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures, soit au fonctionnement des administrations publiques et assimilés (ex. : local technique, voie, espace de stationnement, réseaux, pylônes transformateur d'électricité, station de pompage, aménagement hydraulique, ouvrage de gestion des eaux pluviales ...).

UY3 - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

56

Sans objet.

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

UY4 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Volumétrie / Règles générales :

Dans le secteur UY3Routes, la hauteur maximale des constructions n'est pas réglementée. Cependant, les établissements admis ne doivent pas s'imposer au regard à travers leur volumétrie. Leur implantation doit autoriser des percées visuelles vers l'intérieur du Parc d'Activités. Seules les toitures terrasses y sont admises.

Dans le reste de la zone UY (secteurs et sous-secteurs compris), la hauteur maximale des constructions ne pourra pas dépasser de plus de 20% la hauteur maximale du bâtiment le plus haut déjà implanté dans la zone, le secteur ou le sous-secteur concerné.

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques / Règles générales :

Sauf disposition contraire figurant au Règlement – Documents graphiques, les constructions peuvent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à élargir ou à créer, à condition qu'il n'y ait pas de risque en matière de sécurité routière, ou avec un retrait minimum de 5 mètres dudit alignement.

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques / Règles alternatives :

Les constructions peuvent être implantées à moins de 5 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à élargir ou à créer, à condition qu'il n'y ait pas de risque en matière de sécurité routière, en cas de réfection, transformation, extension et surélévation de constructions existantes, implantées dans les marges de recul définies ci-dessus, qui peuvent s'effectuer parallèlement à la voie dans l'alignement des anciennes constructions ou en retrait de celles-ci.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives / Règles générales :

Sauf disposition contraire figurant au Règlement – Documents graphiques, les constructions doivent être implantées :

- soit en limite(s) séparative(s), sous réserve que des mesures appropriées soient prises pour éviter la propagation des incendies (ex. : mur coupe-feu) ;
- soit avec un recul minimal de 5 mètres par rapport au(x) limite(s) séparative(s).

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives / Règles alternatives :

Les constructions peuvent être implantées à moins de 5 mètres de la limite séparative, en cas de réfection, transformation, extension ou surélévation de constructions existantes parallèlement à la limite séparative, dans l'alignement des anciennes constructions ou en retrait de celles-ci.

UY5 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

1. Généralités

L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages urbains ou ruraux, et à la conservation des perspectives monumentales.

2. Façades

L'emploi brut en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit est interdit (briques creuses, agglomérés, parpaings...).

Les façades doivent être traitées soit en matériaux enduits, soit en pierres locales (schiste), soit en bardages.

Les menuiseries seront de ton sobre : blanc, gris, noir. La couleur ne devra pas être apportée par cet élément de construction.

Quels que soient les matériaux utilisés, dans un souci de cohérence avec le bâti existant et/ou de limitation de l'impact visuel dans le grand paysage, il conviendra d'opter pour des teintes foncées dans une gamme de gris / bleu. Cependant les bardages bois peuvent conserver leur teinte naturelle. L'utilisation d'un dégradé de couleurs peut être un élément de composition permettant d'alléger les volumes. Partiellement, il pourra être autorisé de recourir à une couleur ne figurant pas dans le nuancier de Maine-et-Loire, par exemple en lien avec l'identité visuelle de l'entreprise, sous réserve d'un parti architectural justifié.

3. Toitures

La toiture doit être de teinte ardoise et d'aspect mat, sauf dans le cas d'une toiture végétalisée, d'une toiture-terrasse, de panneaux solaires ou photovoltaïques.

Pour une construction existante couverte en tuile, dans le cas d'une extension celle-ci peut se faire avec le même matériau et donc ne pas être de teinte ardoise.

Dans le cas d'une toiture-terrasse ou d'une toiture à très faible pente, le traitement de l'acrotère doit permettre de donner à l'ouvrage un aspect satisfaisant, et notamment de dissimuler les éléments techniques.

UY6 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

1. Clôtures

Si une clôture est édifiée, elle doit être constituée d'un grillage sur piquets métalliques fins ou de grilles soudées en panneaux teintés, doublés éventuellement d'une haie composée d'essences à caractère champêtre ou floral.

La teinte du grillage ou des grilles soudées en panneaux sera noire ou vert foncé avec des piquets de même teinte ou des poteaux bois.

Toute clôture sur voie ou en limite avec une emprise publique constituée d'un grillage doit être doublée d'une haie constituée d'essences mixtes ; à l'exception des haies monospécifiques de charmille qui sont cependant autorisées.

Les clôtures opaques (maçonnerie, bois) sont autorisées lorsqu'elles s'inscrivent en prolongement d'un élément bâti implanté à l'alignement ou en limite séparative, ou lorsqu'elles permettent d'occulte un espace de stockage ou des éléments techniques. Toute clôture en maçonnerie devra être enduite, avec une teinte respectant le nuancier de Maine-et-Loire. Toute clôture en bois devra conserver la teinte du bois naturel (ex. : pin cryptogé ...) ou présenter l'apparence du bois vieilli (gris-brun).

La hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres ; une hauteur supérieure pourra être autorisée si cela est justifié par un mode particulier d'utilisation du sol, des raisons de sécurité ou de composition architecturale.

2. Espaces libres et plantations

Les espaces libres de toute construction doivent être traités et aménagés, notamment par la réalisation de plantations d'arbustes et d'arbres de haute tige privilégiant les essences locales, afin d'assurer l'insertion paysagère de la construction. Le choix des essences s'appuiera sur la liste des espèces végétales locales préconisées dans l'OAP thématique Trame Verte et Bleue (pièce n°3 / p16).

Les haies de conifères et les haies monospécifiques sont interdites, à l'exception des haies de charmille.

Les aires de stationnement groupé de plus de 10 véhicules doivent faire l'objet d'un traitement paysager adapté (ex. : plantation d'arbres de hautes tiges, de haies ...). Les arbres de haute tige, afin d'assurer leur développement et leur pérennité, doivent être mis en œuvre dans une fosse de plantation a minima de 3 m³ réalisée en mélange terre-pierre. **Dans le cas spécifique du secteur UYs1**, la trame de plantation à réaliser inscrite au Règlement – Document graphique en limite de la zone UB a pour finalité la création d'un espace tampon entre un futur espace de stationnement et les habitations riveraines implantées dans la zone UB. Cet espace tampon doit permettre de limiter les nuisances pour les habitations riveraines ; il pourra par exemple prendre la forme d'un melon planté.

Les aires de stockage et les dépôts à l'air libre ne doivent pas être visibles depuis l'espace public. Ils doivent être dissimulés derrière un rideau de végétation formant écran ou derrière une clôture opaque (cf. règle ci-avant relative aux clôtures).