

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.**

CARACTERE DE LA ZONE (EXTRAIT DU RAPPORT DE PRESENTATION)

UY : La zone UY est une zone urbanisée, à vocation d'accueil d'activités économiques, correspondant aux zones et sites d'activités économiques existants : Zone de Saint-Blaise, Zone de Vauzelle, Zone de Tivoli, Zone des Bournais et Zone de Corbery.

- Un secteur **UYc** a été créé, pour délimiter le périmètre au sein duquel de nouveaux commerces peuvent s'implanter avec des conditions de surfaces (une partie de la Zone de Vauzelle et la Zone de Tivoli).
- Un secteur **UYs** a été créé, pour identifier un secteur à vocation économique, dédié à l'accueil d'activités tertiaires, marchandes ou non marchandes, de loisirs et de services, sur la zone d'activités des Bournais, du fait de la proximité des habitations et du centre-ville.

Les objectifs des dispositions réglementaires de la zone UY : permettre le développement des activités existantes et l'accueil de nouvelles entreprises.

50

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 l'ensemble de la zone UY (secteurs compris), toutes les constructions, installations et aménagements à l'exception de celles expressément mentionnées à l'article UY2.

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

Sont autorisées, sous conditions particulières, les constructions, installations et aménagements correspondant aux destinations, sous-destination, usages et affectations des sols, natures d'activité mentionnés ci-après :

- Les constructions, aménagements et installations, à destination de commerce de gros ;
- Les constructions, aménagements et installations à destination des autres activités de secteurs secondaires et tertiaires, en-dehors des centres de congrès et d'exposition ;
- Les constructions et installations d'équipements d'intérêt collectifs et services publics, y compris les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés (dépôt de car...);
- Les constructions, aménagements et installations à usage d'habitation, sous réserve qu'elles soient exclusivement destinées au gardiennage et, à condition que le logement soit intégré dans le même volume (sauf si les conditions de sécurité ne le permettent pas) ;
- Les aires de stockage et de dépôts liées aux constructions, installations et aménagements admis dans la zone, sous réserve qu'elles jouxtent les constructions et installations à laquelle elles sont liées et sous réserve de leur bonne insertion paysagère ;
- Les installations de production d'énergie renouvelable, sous réserve d'être compatible avec la vocation de la zone (éolienne domestique, ombrière photovoltaïque ...);
- Les parcs de stationnement ;
- La réfection / réhabilitation des habitations existantes, sans extension ;

- 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, transformateurs, cheminements piétonniers, poste de refoulement, poteaux, pylônes, coffrets, bassin de rétention des eaux pluviales...).

Ne sont autorisées, sous conditions particulières, dans le secteur UYc, que 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 nécessaires aux activités artisanales et de commerce de détail, sous réserve de respecter les seuils minimum suivants, par unité commerciale : 300 m² de surface de vente et 400 m² d'emprise au sol ;
- Les constructions, aménagements et installations à destination de commerce de gros ;
- Les constructions, aménagements et installations à destination des autres activités de secteurs secondaires et tertiaires, en-dehors des centres de congrès et d'exposition ;
- Les aires de stockage et de dépôts liées aux constructions, installations et aménagements admis dans la zone, sous réserve qu'elles jouxtent les constructions et installations à laquelle elles sont liées et, sous réserve de leur bonne insertion paysagère ;
- Les parcs de stationnement ;
- 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, transformateurs, cheminements piétonniers, poste de refoulement, poteaux, pylônes, coffrets, bassin de rétention des eaux pluviales...).

Ne sont autorisées, sous conditions particulières, dans le secteur UYs, que 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 nécessaires aux activités de restauration ;
- Les constructions, installations et aménagements à destination d'hébergement hôtelier ;
- Les constructions, installations et aménagements nécessaires aux activités de services, où s'effectue l'accueil d'une clientèle ;
- Les constructions, aménagements et installations à destination de bureaux ;
- Les constructions, aménagements et installations liés aux équipements d'intérêt collectif et services publics, en-dehors des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ;
- Les constructions, aménagements et installations à usage d'habitation, sous réserve qu'elles soient exclusivement destinées au gardiennage et, à condition que le logement soit intégré dans le même volume (sauf si les conditions de sécurité ne le permettent pas) ;
- Les aires de stockage et de dépôts liées aux constructions, installations et aménagements admis dans la zone, sous réserve qu'elles jouxtent les constructions et installations à laquelle elles sont liées et, sous réserve de leur bonne insertion paysagère ;
- Les parcs de stationnement ;
- 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, transformateurs, cheminements piétonniers, poste de refoulement, poteaux, pylônes, coffrets, bassin de rétention des eaux pluviales...).

UY3 - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Article non réglementé.

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

UY4 - HAUTEUR ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1. Hauteur

Article non réglementé.

2. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

a. **Règles générales** :

Dans l'ensemble de la zone, 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.

b. **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, dont l'implantation est différente.

3. **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

a. **Règles générales** :

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 à la/aux limite(s) séparative(s).

b. **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.

52

UY5 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

1. **Généralités**

La construction, l'installation ou l'aménagement, peut être refusé si, par sa situation, son volume ou son aspect, il/elle est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Les constructions, installations et aménagements, doivent s'intégrer au paysage environnant. Les murs, les clôtures, les plantations, les bâtiments annexes et les éléments techniques, doivent faire l'objet de la même attention, du point de vue de l'intégration.

Les matériaux qui ne sont pas destinés à rester apparent (béton cellulaire, briques creuses, parpaings, ...), doivent recevoir un parement ou un enduit.

2. **Façades**

a. **Pour les bâtiments d'habitation** :

Les façades latérales et postérieures de la construction, visibles ou non depuis la voie publique, doivent être traitées avec le même soin que la façade principale.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings,...) est interdit.

Les enduits doivent au maximum affleurer les éléments d'encadrement. Les surépaisseurs sont donc interdites ainsi que les enduits à pierre-vue. Le ton et la mise en œuvre des enduits respecteront la teinte et l'aspect des enduits traditionnels (ton beige-sable légèrement grisé ou ocré selon la dominante locale, à l'exclusion du blanc pur ou cassé) ; les enduits d'encadrement, en l'absence d'éléments d'encadrement pré-existants, peuvent être soulignés par un traitement ou une finition différente présentant une teinte équivalente ou plus claire.

Les bardages bois (ou tout matériau d'aspect strictement similaire) sont autorisés. Ils pourront conserver leur teinte naturelle, être traités à la chaux ou peints. Ils ne recevront pas de vernis ou lasures brillants.

En dehors des matériaux classiques que sont la pierre, l'enduit ou les bardages bois, l'emploi d'autres matériaux tels que le verre, le métal, le béton, la terre, etc., n'est possible que, sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages naturels ou urbains et, à condition que le parti architectural de la construction soit justifié, dans le cadre d'une architecture contemporaine ou d'une architecture s'appuyant sur des innovations techniques (ex : architecture bioclimatique).

b. Pour les autres bâtiments :

Les matériaux apparents en façade doivent être choisis de telle sorte, que leur mise en œuvre permette de conserver, de façon permanente, un aspect satisfaisant.

Les façades doivent jouer sur la sobriété des matériaux. Des matériaux différents peuvent permettre de jouer sur les volumes, pour dissocier le volume principal, des autres.

La teinte des bardages devra tenir compte de la volumétrie des bâtiments :

- afin d'en réduire l'impact visuel, les volumes importants (emprise au sol supérieure à 200 m²), devront opter pour des couleurs plutôt neutres et foncées ; l'utilisation de plusieurs couleurs peut, néanmoins, être un élément de composition permettant d'alléger les volumes, sous réserve de préserver une unité colorimétrique au bâtiment ;
- les volumes de moindre importance pourront opter pour des teintes plus claires (gris clair, beige,...).

3. Toitures

a. Pour les bâtiments d'habitation :

Les toitures pourront être :

- soit de type traditionnel : toiture en ardoises, toiture en petites tuiles plates de ton brun-rouge ; toiture en zinc patiné ou tout autre matériau d'aspect strictement similaire,
- soit s'inscrire dans une démarche d'ouverture à la modernité, induisant des formes de toiture variées pouvant utiliser des matériaux différents de ceux du bâti traditionnel : toiture-terrasse, toiture végétalisée, toiture métallique, toiture vitrée, toiture transparente, toiture intégrant des panneaux solaires, etc.

L'emploi d'un autre type de tuile n'est autorisé que pour des constructions couvertes, à l'origine, par ce matériau.

b. Pour les autres bâtiments :

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

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.

4. Les menuiseries

a. Pour les bâtiments d'habitation :

Les ouvertures doivent être plus hautes que larges, à l'exception des portes de garage, des baies vitrées et des vitrines commerciales, ou des fenêtres en œil-de-bœuf.

Les menuiseries sont colorées (peintes ou teintées dans la masse), dans des tons s'harmonisant avec les enduits de la façade ou du matériau de parement de la façade, tout en étant plus soutenues : gris clair, gris-bleu, gris-vert, vert, rouge sang de bœuf, vert foncé, ocres, gris foncé, bleu-gris foncé ou beige. En cas d'extension, la même couleur de menuiseries, que celles du bâtiment existant, devra être utilisée.

b. Pour les autres bâtiments :

Article non réglementé.

5. Les lucarnes

a. Pour les bâtiments d'habitation :

Les lucarnes sont autorisées, dans la mesure où elles respectent les caractéristiques suivantes :

- leurs proportions doivent être plus hautes que larges,
- leurs dimensions doivent être plus petites que les baies de l'étage inférieur,
- si celles-ci sont en appui sur la corniche, elles devront être réalisées en pierre ou en matériau d'aspect strictement identique ou bien être maçonnées et enduites,
- si celles-ci sont réalisées dans le pan de la toiture (sans appui sur la corniche), elles devront être réalisées en bois, ou en matériau d'aspect strictement identique.

b. Pour les autres bâtiments :

Article non réglementé.

6. Châssis de toiture, panneaux solaires ou photovoltaïques

a. Châssis de toiture :

Pour les bâtiments d'habitation :

Les châssis de toiture doivent être encastrés dans le plan de la toiture et être de format vertical.

La pose de volets roulants en saillie sur les châssis de toiture est interdite.

Pour les autres bâtiments :

Article non réglementé.

b. Les panneaux solaires ou photovoltaïques :

Pour les bâtiments d'habitation :

Les panneaux solaires et photovoltaïques sont autorisés, s'ils respectent les règles suivantes :

- ces panneaux doivent être regroupés,
- leur implantation devra se faire en respectant la composition de la façade et la géométrie des versants de toit,
- leur mise en œuvre devra s'effectuer avec une intégration au plus près du nu du matériau de couverture de la toiture,
- les panneaux devront être de la même teinte que la couleur de la toiture.

Pour les autres bâtiments :

Article non réglementé.

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

1. Clôtures

Les clôtures doivent s'intégrer dans leur environnement, tant par leurs matériaux que par leurs proportions.

Elles doivent être constituées d'un grillage sur piquets métalliques fins ou de grilles soudées en panneaux teintés de couleurs neutres (ni trop foncées ni trop claires). Le long des espaces publics, des voies, des zones naturelles ou agricoles, celles-ci seront obligatoirement doublées d'une haie composée d'espèces à caractère champêtre.

La hauteur maximale des clôtures est de 2,00 mètres, sauf raisons de sécurité.

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'occulter un espace de stockage ou des éléments techniques.

Toute clôture en maçonnerie devra être enduite, avec une teinte neutre.

Toute clôture en bois devra conserver la teinte du bois naturel (ex. : pin cryptogilé,...) ou présenter l'apparence du bois vieilli (gris-brun) et respecter une pose verticale.

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, afin d'assurer l'insertion paysagère de la construction.

Les essences locales seront à privilégier et les espèces, dites « invasives », sont proscrites.

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.

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).