

DESCRIPTION

La **zone UY** est une zone urbanisée à vocation d'accueil d'activités économiques à dominante artisanale, industrielle et d'entrepôt, correspondant aux parcs d'activités présents sur le territoire, ainsi qu'à certains sites d'activités comprenant une grande entreprise ou plusieurs entreprises.

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

Les destinations et sous-destinations des constructions, les usages et affectations des sols, les natures d'activité qui ne sont pas expressément interdites au UY.1 ou soumises à des conditions particulières au UY.2 sont autorisées. Pour disposer de la liste des destinations et sous-destinations des constructions pouvant être réglementées se reporter à l'annexe 2 du présent règlement écrit.

UY.1 - DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, NATURES D'ACTIVITE INTERDITES

Sont interdites dans l'ensemble de la zone UY (y compris au sein du secteur UYc) toutes les constructions, installations et aménagements correspondant aux destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités mentionnées ci-après :

- exploitation agricole et forestière ;
- hébergement ;
- cinéma ;
- salles d'art et de spectacles ;
- équipements sportifs ;
- centre de congrès et d'exposition ;
- aménagement de terrains destinés à l'accueil des campeurs, des caravanes ou des habitations légères de loisirs ;
- habitations légères de loisirs ;
- stationnement des caravanes à ciel ouvert sur les unités foncières dépourvues d'habitation ;
- dépôt de véhicule inerte (non roulant), non lié à une activité commerciale présente sur l'unité foncière ;
- carrières et extractions de matériaux ;
- 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.

UY.2 - DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, TYPES D'ACTIVITE SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées sous conditions particulières, dans l'ensemble de la zone UY (y compris au sein du secteur UYc), les constructions, installations et aménagements correspondant aux destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activité mentionnés ci-après :

- logement, sous réserve :
 - soit d'être strictement nécessaire à la direction, la surveillance ou le gardiennage des constructions ou installations autorisées dans la zone et intégré (ou immédiatement accolé) au bâtiment d'activité ;
 - soit de correspondre à l'extension d'un logement existant implanté dans la zone ou à la construction d'annexes à ce logement ;
- installations de production d'énergie renouvelable, sous réserve d'être compatible avec la vocation de la zone (éolienne domestique, ombrière photovoltaïque ...) ;
- 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 (locaux techniques et industriels des administrations publiques ou assimilés, voie, liaison douce, espace de stationnement, réseaux, pylônes, transformateur d'électricité, station de pompage, aménagement hydraulique, ouvrage de défense incendie, ouvrage de gestion des eaux pluviales ...) sous réserve d'être compatibles avec la vocation de la zone.

UY.3 - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé.

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

UY.4 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

4.1. Volumétrie

▪ Volumétrie / Règles générales :

La hauteur des locaux techniques de services publics, les ouvrages architecturaux indispensables et de faibles emprises (souches de cheminées, garde-corps...), les éléments liés à la production d'énergie renouvelable (éolienne de toit, panneaux solaires...) et les antennes, n'est pas réglementée.

L'aspect massif des bâtiments d'activités sera allégé par un jeu sur les volumes, consistant, dès lors que le bâtiment assure plusieurs fonctions, à dissocier du volume principal tout ou partie des fonctions annexes (hall d'entrée, bureaux, local technique ...).

La hauteur maximale des constructions est limitée à 14 mètres au point le plus haut sauf en cas de contrainte technique justifiant d'une hauteur supérieure (la règle est explicitée ci-dessous).

▪ Volumétrie / Règles alternatives :

Des implantations différentes peuvent être admises :

- en cas d'extension de constructions existantes à la date d'approbation du PLUi, de valeur ou en bon état, ne respectant pas la règle définie ci-dessus. L'alignement dans ce cas la hauteur est limitée à celle de la construction existante à condition qu'il n'y ait pas de risque en matière de sécurité ;
- ou, pour des raisons dûment justifiées d'impossibilité technique de respecter la limite de hauteur (silo verticale, cage d'ascenseur, ...). La hauteur maximale devra alors se limiter au besoin technique de la construction à condition qu'il n'y ait pas de risque en matière de sécurité et de travailler sur l'insertion paysagère.

4.2. Implantation des constructions par rapport aux voies (publiques ou privées) et emprises publiques

▪ Implantation des constructions par rapport aux voies (publiques ou privées) et emprises publiques / Règles générales :

Hors agglomération, par rapport aux routes départementales classées à grande circulation, les constructions doivent respecter un recul minimal de 75 mètres de l'alignement. (cf. page 14, « *Marge de recul le long des grands axes routiers en dehors des espaces urbanisés (articles L.111-6 à L.111-10 du code de l'Urbanisme)* »)

Hors agglomération, par rapport aux autres routes départementales, les constructions doivent respecter un recul minimal de 10 mètres de l'alignement.

Au sein des agglomérations, et hors agglomération par rapport aux autres voies, 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 dans les marges de recul définies ci-avant par rapport aux 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-avant, qui peuvent s'effectuer parallèlement à la voie dans l'alignement des anciennes constructions ou en retrait de celles-ci.

4.3. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

▪ Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives / 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 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.

UY.5 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Il est précisé que pour la commune du Blanc, pour les terrains couverts par un Site Patrimonial Remarquable (SPR), il n'est pas fixé de règle dans le présent PLUi en matière de qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère ; seules les dispositions des SPR s'appliquent.

5.1. 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.

Rappel : dans les périmètres de protection des Monuments Historiques, des prescriptions supplémentaires à celles du présent article, peuvent être exigées par l'Architecte des Bâtiments de France.

5.2. Volumes et terrassements

Les constructions nouvelles ainsi que les réaménagements et extensions de bâtiments existants devront présenter une simplicité de volumes s'intégrant dans l'environnement et être adaptés au relief du terrain en jouant sur un travail de compensation des déblais/remblais.

5.3. Façades

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

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

Les bardages bois pourront conserver leur teinte naturelle, être traités à la chaux ou peints dans une teinte mate soutenue (cf. annexe 3 : nuancier du PNR). Ils ne recevront pas de vernis ou lasures brillants.

Les bardages métalliques de type bacs aciers seront d'aspect mat et peints dans une teinte soutenue (cf. annexe 3 : nuancier du PNR) ou d'une teinte se rapprochant de celles des enduits traditionnels.

L'utilisation d'un dégradé de couleurs peut être un élément de composition permettant d'alléger l'ensemble des plus grands volumes. Ponctuellement, il pourra être autorisé de recourir à une couleur ne figurant pas dans le nuancier, sous réserve d'un parti architectural justifié.

5.4. Toitures

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

5.5. Performances énergétiques et environnementales

Dans le cas d'une construction nouvelle d'une emprise au sol supérieure à 1 000 m², la toiture doit être conçue pour recevoir des panneaux photovoltaïques. Les panneaux seront regroupés, de préférence en partie basse, sans qu'un élément dépasse de l'ensemble ou soit isolé. La couleur des panneaux devra être de teinte uniforme sobre et foncée, y compris les supports, cadres et fixations. Les bandes de recouvrement doivent être d'aspect mat et foncé.

La réduction de la pollution lumineuse sera recherchée par des équipements et une gestion adaptée (éclairage vers le bas, diminution de l'intensité de l'éclairage public, privilégier des dispositifs réfléchissants) permettant par là même des économies d'énergie.

6.1. Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Les clôtures doivent s'intégrer dans leur environnement tant par leurs matériaux de construction (qui doivent être pérennes) que par leurs proportions.

Il est rappelé que la hauteur d'une clôture est calculée par rapport au terrain naturel d'implantation de ladite clôture.

Toute clôture en maçonnerie devra être enduite ou appareillée. Le ton et la mise en œuvre des enduits respecteront la teinte et l'aspect des enduits traditionnels (ton beige sable légèrement grisé, à l'exclusion du blanc pur) ou de teinte foncée pour s'harmonisant avec le bardage des constructions.

Les grillages seront de teinte sombre et d'aspect mat.

Les éléments en bois pourront conserver leur teinte naturelle, être traités à la chaux ou peints dans une couleur mate soutenue. Ils ne recevront pas de vernis ou lasures brillants.

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 publique ou de composition architecturale.

6.2. Espaces libres et plantations

Afin de limiter le développement d'îlots de chaleur urbain :

- les espaces libres de toute construction à l'intérieur d'une parcelle constructible doivent être traités et aménagés en favorisant un traitement par le végétal ; il est exigé la plantation d'un arbre de haute tige pour 1.000 m² de surface aménagée (espaces bâtis et non bâtis cumulés) ;
- les aires de stationnement collectif doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au-moins pour huit places de stationnement, dont le port et l'implantation doivent permettre de tenir à l'ombre les véhicules en période estivale, à moins de mettre en œuvre une alternative sous forme d'ombrières photovoltaïques.

Pour les nouvelles plantations (haie, bosquet, arbre isolé...), les essences locales sont à privilégier (cf. annexe 4 : liste des essences locales).

Par ailleurs, les risques d'allergies au pollen sont à minimiser en choisissant une grande diversité d'espèces et en cantonnant les essences hautement allergènes (chênes, platanes, cyprès, noisetiers, bouleaux, conifères, etc.) à quelques sujets.

Pour préserver la biodiversité, sont interdites les essences dites « invasives » (cf. annexe 5 : liste des espaces invasives ne devant pas être plantées).

Pour préserver le paysage, sont interdites les haies monospécifiques d'essences banalisantes (thuyas, if, troène, etc.) ; les haies monospécifiques de charmille sont ainsi autorisées.

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).