

CHAPITRE VI - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UY

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UY regroupe tous les secteurs d'activités liés à l'artisanat et à la petite industrie.

Elle comprend :

- le secteur UYa correspondant à la zone d'activités de la Florizane.
- Le secteur UYb correspondant à Fontlong
- Le secteur UYp secteur d'activités protégé (périmètre Seveso)

RAPPELS

1. L'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable en Z.P.P.A.U.P.
2. Les démolitions sont soumises au permis de démolir en Z.P.P.A.U.P. et en application de la délibération du 11/07/2013, conformément au décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007.
3. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les espaces boisés classés (E.B.C.) figurant au plan.
4. Les demandes d'autorisation de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés.
5. Les défrichements sont soumis à déclaration dans les espaces boisés non classés.

Risques d'inondation et risques de mouvement de terrain (portés en annexe au P.L.U.): les dispositions réglementaires propres aux risques d'inondation (P.P.R.I.) et les risques de mouvement de terrain (P.P.R.M.) s'appliquent.

Risque Seveso : les dispositions relatives aux périmètres de danger de niveau I, II et III (voir plan réglementaire) s'appliquent :

- Z1 : 260 m « risque mortel »
- Z2 : 290 m « risque moindre »
- Z3 : 500 m « bris de verre »

ARTICLE UY 1 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- les logements, sauf logement de fonction ou de gardiennage
- Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier
- le camping et le stationnement de caravanes (terrain aménagé, aire naturelle, ou stationnement isolé),
- les maisons mobiles, HLL, PRL,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières
- les affouillement et exhaussements du sol sauf :
 - si la superficie est supérieure à 100 m² et la hauteur ou la profondeur n'excède pas 2,00 m.
 - ou
 - si l'opération s'inscrit dans un plan de composition d'ensemble paysagère.
 Les parkings souterrains ne sont pas visés par cet alinéa.

De plus, sont interdits

- En secteur UYa, les logements de toute nature sont interdits.
- En secteur UYb, les installations qui nécessitent un stockage de produits ou matériaux en extérieur, d'engins ou de véhicules autres que celles des employés ou de la clientèle.
- En secteur UYp: les installations autres que les installations de stockage et de traitement ou de transformation des granulats.

ZONE UY

Dans les secteurs paysagers « espaces verts protégés » marqués au plan par une trame de petits ronds verts, en zone UY et tous les secteurs, les constructions sont interdites, sauf :

- les aménagements nécessaires à l'accès aux parcelles et les terrassements éventuels induits, lorsqu'il n'existe pas d'autre accès possible en dehors du secteur paysager,
- les clôtures,
- les travaux d'infrastructure et de desserte des réseaux,
- les aires de stationnement sous boisé (avec 1 arbre de haute tige pour 100 m²), sous réserve de ne pas modifier la pente des terrains,
- La construction en sous-sol, lorsque :
 - l'aménagement ne supprime pas de masses d'arbres de haute tige et sous réserve de la restitution d'une masse de terre suffisante pour le rétablissement de l'espace vert,
 - L'aménagement ne modifie pas le niveau du sol fini et sa forme initiale (reliefs, pentes),
 la reconstitution du bâti existant après démolition.

En secteur UYp : risque Seveso : les dispositions relatives aux périmètres de danger de niveau I, II et III s'appliquent.

Les dispositions réglementaires propres aux risques d'inondation (P.P.R.I.) et aux risques de mouvement de terrain (P.P.R.M.) sur les secteurs mentionnés au plan par des à plat de couleur s'appliquent (dispositions portées en annexe au P.L.U.).

ARTICLE UY 2 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- En UY et UYb les constructions à usage d'habitation nécessaires au fonctionnement, à la surveillance ou au gardiennage de la zone, dans la limite d'un logement par établissement, intégré ou accolé au bâtiment artisanal, et si l'installation du logement n'est pas susceptible de compromettre la destination de la zone.
- Toute construction ayant été l'objet d'une autorisation de démolir peut être autorisée à être reconstruite en assurant la reconduction des droits acquis (implantation, hauteur, etc...), dans les cinq ans suivant l'arrêté autorisant la démolition.

En secteur UYp : risque Seveso : les dispositions relatives aux périmètres de danger de niveau I, II et III s'appliquent.

Les dispositions réglementaires propres aux risques d'inondation (P.P.R.I.) et aux risques de mouvement de terrain (P.P.R.M.) sur les secteurs mentionnés au plan par des à plat de couleur s'appliquent (dispositions portées en annexe au P.L.U.).

ARTICLE UY 3 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

I - ACCES

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privé soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin conformément aux dispositions de l'article 682 du code civil modifié par l'article 36 de la loi d'orientation foncière n° 67-1253 du 30 décembre 1967.

II - VOIRIE

ZONE UY

Les caractéristiques des voies doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, protection civile, enlèvement des ordures ménagères, etc... La largeur de plate-forme des voies publiques ou privées ne doit pas être inférieure à 12 m avec une chaussée de 7 m.

Leur partie terminale doit être aménagée afin de permettre aux véhicules et notamment les poids lourds, de faire aisément demi-tour.

Tout accès direct sur la voie de contournement de Saint-Flour est interdit.

ARTICLE UY 4 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable. L'extension ou le renforcement d'alimentation privée (puits, captage, etc...) préexistant est interdit.

ASSAINISSEMENT

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

Tout déversement d'eaux résiduaires dans les égouts publics est soumis aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur. En particulier, un pré traitement approprié des effluents pourra être exigé avant leur rejet à l'égout public.

ARTICLE UY 5 – LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Cet article n'est pas réglementé.

ARTICLE UY 6 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions devront être édifiées

- A l'alignement ou en recul de 5,00m au moins de l'alignement sur les voies intérieures de la zone.

Toutefois, en respectant un retrait minimum de :

- 15 m par rapport à l'alignement de la RD 909,
- 5 m par rapport à l'alignement des autres voies.
- 100 m par rapport à l'axe de la voie de la RD 926-A75, à l'exception des constructions visées à l'article L111-1-4 du Code de l'Urbanisme.

Cette marge d'isolement devra être aménagée en espace vert ou en aire de stationnement et ne devra en aucun cas servir de dépôt de marchandise.

Les dispositions des § précédents peuvent être adaptées dans le cas de constructions de bâtiments techniques de faible volume nécessaires au fonctionnement et à la gestion de réseaux publics (télécommunications, distribution d'énergie,...).

ARTICLE UY 7 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITE SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées au moins sur l'une des limites séparatives

En cas d'impossibilité:

- 1 - A moins que le bâtiment à construire avec mur coupe-feu ne jouxte la limite séparative la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à édifier au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché devra être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 5 m (H/2 minimum 5 m).

ZONE UY

2 - Toutefois, les implantations en limites extérieures de la zone devront respecter la règle H/2 minimum 5 m sauf dans le secteur UYa.

La construction jouxtant les limites séparatives arrière est possible pour des bâtiments de faible importance n'excédant pas une hauteur de 4 m hors tout.

Les dispositions des § précédents peuvent être adaptées dans le cas de constructions de bâtiments techniques de faible volume nécessaires au fonctionnement et à la gestion de réseaux publics (télécommunications, distribution d'énergie,...) ou de constructions justifiées par la création d'un soutènement en limite séparative.

ARTICLE UY 8 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Pour les parties de constructions en vis-à-vis la distance entre celles-ci ne devra être inférieure à 4 m.

ARTICLE UY 9 – L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des bâtiments est limitée à 60%

ARTICLE UY 10 – LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du point le plus bas du sol naturel existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur maximale autorisée d'une construction à quelque usage que ce soit ne doit pas excéder 12 m.

ARTICLE UY 11 – L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments du paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger (article L.123-1-5 du C. de l'U.)

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales 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, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales".

Les terrains non bâtis ainsi que les constructions de toute nature doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue de l'agglomération ou à l'harmonie des paysages.

Les différents murs d'un bâtiment, qu'ils soient aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent présenter un aspect convenable et donner des garanties de bonne conservation.

L'emploi sans enduit de matériaux faits pour être enduits, tels que carreaux de plâtre, agglomérés, etc..., est interdit.

Les constructions doivent présenter, une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec l'harmonie des paysages urbains et naturels voisins.

La forme des bâtiments devra être simple et extérieurement justifiée tant par les besoins de fonctionnement que par les matériaux utilisés.

Les matériaux de façade devront être de ton mats et de ton soutenu ou assez soutenu toujours discret se mariant avec les gammes de couleurs de la nature environnante.

Les couvertures feront l'objet d'une attention particulière quant à leur forme et leur matériau; leur couleur neutre et discrète se mariera à celle de la façade et de l'environnement. Les éclairages en toiture devront être autant que possible disposés en bande. En secteur UYb, la couleur des couvertures est limitée au gris.

Tous les terrains devront être clos. Les clôtures devront être réalisées par des grillages montés ou non sur murs bahuts agrémentés ou non de végétation. Elles ne devront en aucun cas gêner la circulation sur l'ensemble de la zone, notamment en diminuant la visibilité aux sorties d'établissements et aux carrefours.

La publicité et l'affichage doivent être conformes aux dispositions réglementaires en vigueur. Toutes publicités, enseignes -lumineuses ou non, accrochées ou non aux façades des bâtiments ou annexes- doivent être traitées en harmonie avec les bâtiments et à la polychromie employée.

Aucun élément publicitaire ne peut être installé dans les diverses zones de reculement (alignements et limites séparatives) en dehors d'un panneau bas dont la hauteur totale n'excède pas 1,50 m et signalant exclusivement la raison sociale de l'établissement.

Les façades visibles à partir des voies publiques peuvent être illuminées la nuit par des systèmes d'éclairage non éblouissants pour les usagers de ces voies.

ARTICLE UY 12 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées.

Toutes dispositions devront être prises pour réserver sur chaque propriété les dégagements nécessaires au stationnement et aux manœuvres de façon à ce que les opérations de chargement des véhicules s'effectuent à l'intérieur de la propriété.

Pour l'extension de bâtiments existants le règlement s'applique uniquement sur les surfaces nouvelles créées.

Il est exigé :

- pour les constructions à usage d'habitation :
1 place par logement.
- pour les constructions à usage de bureaux :
1 place pour 30 m² de surface de plancher avec au minimum 1 place par bureau.
- pour les constructions à usage commercial :
Jusqu'à 400 m² de surface de vente : 1 place par tranche de 25 m² de surface de vente avec au minimum 1 place par commerce.
Au-dessus de 400 m² de surface de vente : 1 place par tranche de 10 m².
- pour les constructions à usage industriel ou artisanal :
1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher.

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

Toutefois, en cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale le constructeur peut être autorisé :

- soit à aménager ou à faire aménager sur un autre terrain situé dans un rayon de 300 m du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut ;

ARTICLE UY 13 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION DES ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS.

Les surfaces libres et particulièrement la marge de recul bordant les voies doivent être plantées d'arbres de haute tige. Le choix des essences est limité aux végétaux se développant naturellement dans la région.

Une espèce exotique envahissante est une espèce (animale ou végétale) exotique (allochtone, non indigène) dont l'introduction par l'homme (volontaire ou fortuite) sur un territoire menace les écosystèmes, les habitats ou les espèces indigènes avec des conséquences écologiques, économiques et sanitaires négatives.

Les chantiers d'entretien et de plantation présentent un risque de propagation d'introduction d'espèces envahissantes. La liste annexée en annexe du présent règlement présente les espèces potentiellement présentes en Auvergne dont il convient d'éviter la propagation.

ARTICLE UY 14 – LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (R.123-10).

Le COS est fixé à 0,7.

ARTICLE UY 15 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les locaux de bureaux et les locaux sociaux doivent être isolés thermiquement ; cette disposition n'est pas obligatoire pour les ateliers et locaux de confection, de stockage, les entrepôts et les garages.

Lorsque la couverture est à terrasse, celle-ci doit recevoir les panneaux de capteurs solaires ou photovoltaïques nécessaires à une réduction conséquente de la consommation électrique de l'établissement, sauf si la couverture se situe en vue plongeante depuis le haut de la cité.

ARTICLE UY 16 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les constructions neuves doivent être raccordées au câble lorsqu'il existe au droit de la parcelle ; dans le cas contraire, un fourreau disposant des caractéristiques techniques pour recevoir des fibres optiques doit être créé entre le bâtiment et l'alignement sur l'espace public.