

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE **Uy** et les secteurs **Uyzp**, **Uya\***, **Uybzp** et **Uyb**

### CARACTERE DE LA ZONE **Uy**

*Il s'agit d'une zone d'activités industrielles, artisanales, commerciales et d'équipements collectifs.*

*Elle est inscrite en partie dans le périmètre de la ZPPAUP (zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager) ; des prescriptions particulières sont portées au règlement de ZPPAUP (voir plan réglementaire et règlement en annexe), notamment en termes de restrictions aux démolitions, à la modification d'aspect des immeubles et pour les constructions neuves et leurs abords.*

La zone **Uy** comprend en outre :

- *Le secteur **Uya\*** correspondant à la zone d'activités industrielles ou artisanales située en bordure de la R.D. 922 (La Dinotte) ; les règles applicables dans cette zone répondent aux préoccupations de l'article L 111-1-4 du Code de l'urbanisme et reprennent en partie les prescriptions appliquées sur la commune du Vigean afin de garantir l'unité architecturale du lotissement intercommunal et la qualité de l'entrée de ville.*
- *Le secteur **Uyb** correspondant à la zone d'activité dans laquelle les commerces non liés à une production sont autorisés.*

### RAPPELS

*Par délibération du Conseil Municipal du 30 novembre 2009*

- *Les clôtures sont soumises à déclaration préalable*
- *Les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction sont soumis à permis de démolir*

*Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration dans les espaces boisés classés figurant au plan*

*Les demandes d'autorisation de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés.*

*Les défrichements sont soumis à déclaration dans les espaces boisés non classés soumis au régime forestier.*

### ARTICLE **Uy** 1 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- les constructions, à destination de :
  - o habitation, sauf le gardiennage,
  - o hébergement hôtelier, sauf en secteur **Uyb**,
  - o exploitation agricole ou forestière
- 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

En outre dans les secteurs **Uyzp** et **Uybzp** les dispositions de la ZPPAUP s'appliquent (plan et règlement annexés au P.L.U.).

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 :

- o 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,
- o les clôtures,

**ZONE **Uy****



- les travaux d'infrastructure et de desserte des réseaux,
- les aires de stationnement sous boisé (avec 1 arbre de haute tige pour 100 m<sup>2</sup>), 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.

## 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 :

- les installations et travaux d'intérêt collectif, s'ils sont compatibles avec le caractère de la zone, la sécurité, la salubrité et la commodité du voisinage, ou, sous réserve que toutes mesures réglementaires soient prises pour assurer la protection du milieu dans lequel elles s'implantent.
- les installations classées, à condition que toutes les dispositions réglementaires soient prises pour assurer la protection du milieu dans lequel elles s'implantent.
- les constructions nécessaires au fonctionnement, à la surveillance ou au gardiennage, dans la limite d'un logement par établissement, intégré dans le bâtiment principal, et les
- les constructions annexes telles que garages, abris de jardin liées aux constructions d'habitation existantes et limitées à 25m<sup>2</sup> d'emprise au sol par habitation.

## 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 :

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du code civil.

Les accès ne doivent pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

En secteur UYa\*, tout accès véhicule à la R.D. 922 est interdit. Dans le cadre de la création d'un lotissement ou de toute autre opération d'aménagement, il ne sera pas toléré d'accès nouveau à la R.D. 922, autre que l'accès existant à partir du carrefour déjà aménagé desservant la zone UYa\*.

### II – VOIRIE :

Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les constructions et aménagement doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à leur importance ou à leur destination.

Les caractéristiques de ces voies ne doivent pas rendre difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Les voies d'une longueur supérieure à 50 m, ouvertes à la circulation automobile, se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

## **ARTICLE Uy 4 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAIN PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

### **I – EAU**

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activité qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

### **II – ASSAINISSEMENT**

#### **EAUX USEES :**

Toute construction ou installation qui le requiert doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel est admis ; il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.

En l'absence de réseau public d'assainissement, l'assainissement individuel est admis avec élimination par le sol, conformément aux règles en vigueur et aux prescriptions édictées par l'organisme compétent.

Les rejets des effluents non domestiques dans le réseau collectif de collecte des eaux usées domestiques doivent être préalablement autorisés, accompagnés éventuellement d'une convention de rejet, par la collectivité compétente, conformément à l'article L 1331.10 du code de la santé publique.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement.

L'évacuation, des eaux usées non traitées, dans les rivières, fossés, lacs ou égouts d'eaux pluviales, est interdite.

## **ARTICLE Uy 5 – LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Il n'est pas fixé de règles.

## **ARTICLE Uy 6 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

En zone Uy et en secteurs UYzp et Uybzp :

1 - Les constructions doivent être édifiées en respectant :

En zone Uy et en secteur Uyzp :

- Un retrait minimum de 5 m par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.

En zone Uybzp :

- Un retrait minimum de 3 m par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.

2 – Les dépôts de ferraille, de matériaux, de combustibles, solides ou liquides et de déchets ainsi que de vieux véhicules, devront respecter une marge d'isolement de 10 m de largeur comptée à partir de l'alignement de la voie (ou 15 m par rapport à l'axe).

En secteur Uya\* :

Les constructions devront être édifiées en respectant un retrait minimum de :

- 25 m par rapport à l'axe de la R.D. 922,
- 8 m par rapport à l'alignement des voies de desserte intérieure.



**ZONE Uy**

Pour l'organisation du front et de la continuité du bâti le long de la voie, les bâtiments doivent être implantés de telle manière qu'au moins un point de la façade donnant sur la R.D. 922 soit implanté à 25 m de l'axe de la voie.

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**

Lorsque les constructions avec murs coupe-feu ne jouxtent pas les limites séparatives, 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).

Toutefois, les implantations en limite arrière et en limite extérieure de la zone devront respecter la règle H/2 minimum 5 m.

Cette distance minimale de 5m en limite extérieure de la zone ne sera pas exigée lorsque la zone riveraine sera agricole (A).

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

Sans objet.

### **ARTICLE Uy 9 – L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Sans objet.

### **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 des bâtiments est limitée à 12 m non compris les souches de cheminée et de ventilation, les locaux techniques d'ascenseurs etc.

S'il y a décomposition en hauteur des volumes d'un même bâtiment, les plus bas se situeront toujours du côté de la R.D. 922.

### **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 123-11 du C. de l'U.)

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

**ZONE**



## **Façades – faitages**

La mise en valeur de partis architecturaux de traitement de l'axe ou de la zone concernée visant à lui donner une identité doit être clairement exprimée et explicitée. Par ailleurs, le traitement de l'aspect extérieur des constructions devra inciter les constructeurs à choisir des matériaux, des couleurs, des formes qui adouciront l'impact visuel des constructions..

### De plus en secteur UYa\*

Les partis architecturaux doivent permettre une certaine originalité et doivent être justifiés par les matériaux utilisés. Ils doivent demeurer simples dans les formes et les volumes.

Une harmonie et une cohésion doivent être recherchées avec les autres bâtiments afin d'assurer une identité à la zone. A cette fin, l'une des façades ou pignon doit être parallèle à l'axe de la voie de desserte du lotissement.

En outre dans les secteurs Uyzp et Uybzp les dispositions de la ZPPAUP s'appliquent (plan et règlement annexés au P.L.U.).

## **Matériaux**

La forme des bâtiments doit être simple et extérieurement justifiée par les matériaux utilisés.

Les surfaces extérieures pleines ne peuvent pas être brillantes.

Les matériaux utilisés pourront être de nature traditionnelle ou industrielle, Les matériaux suivants sont interdits pour un usage extérieur :

- tôle ondulée, galvanisée, peinte ou réfléchissante,
- carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings de ciment non peints ou non enduits

Sauf un apport architectural significatif dans le paysage ou sauf en petite quantité (liseré ou détails architecturaux, les couleurs extérieures vives ou blanc pur sont interdites, le bardage métallique est admis à condition d'être prélaqué à partir de tons gris.

### De plus en secteur Uya\* :

Les matériaux et leurs couleurs doivent adoucir l'impact visuel des constructions. Les matériaux doivent être de nature traditionnelle ou industrielle.

Les couleurs vives sont prosrites.

Les surfaces extérieures ne doivent pas être brillantes.

En outre dans les secteurs Uyzp et Uybzp les dispositions de la ZPPAUP s'appliquent (plan et règlement annexés au P.L.U.).

## **Couvertures**

Les couvertures doivent être de teinte ardoisée, ou de divers tons gris

Les couleurs vives sont prosrites afin de conserver un impact visuel adouci à partir des voies et espaces publics.

### De plus en secteur Uya\* :

Les bâtiments doivent être revêtus par des matériaux de couleurs entrant dans la gamme des gris, beige et ocres bruns. Les teintes claires doivent être interdites.

En outre dans les secteurs Uyzp et Uybzp les dispositions de la ZPPAUP s'appliquent (plan et règlement annexés au P.L.U.).

## **Clôtures**

A l'alignement, les clôtures ne doivent pas avoir une hauteur supérieure à 1,80 m, sauf impératif technique dûment motivé et doivent être constituées soit par des haies vives, soit par des grillages doublés de végétation, reposant éventuellement sur mur bahut dont la hauteur n'excèdera pas 0,60m.

En outre dans les secteurs Uyzp et Uybzp les dispositions de la ZPPAUP s'appliquent (plan et règlement annexés au P.L.U.).

En secteur UYa\*, en limite de la R.D. 922, les clôtures seront constituées par des haies vives d'essences locales ou des alignements d'arbres ; les haies de thuyas sont proscrites au profit de haies composées de feuillus d'essence locale..

En limite séparative, les clôtures sont constituées soit par des haies vives d'essences locales ou des alignements d'arbres, soit par des grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire voie recouverts ou doublés d'éléments végétaux, dont la hauteur maximum est de 2.20 m et la hauteur minimum est de 1.50 m ; les thuyas sont interdits.

Des dispositions différentes peuvent être autorisées pour des raisons de sécurité ou de topographie.

#### Disposition des abords :

Les espaces libres situés entre les bâtiments et la limite sur voies accessibles au public, ne doivent pas être dédiés au stockage extérieur de matériaux et d'engins, de stationnement permanent de poids lourds.

En outre dans les secteurs Uyzp et Uybzp les dispositions de la ZPPAUP s'appliquent (plan et règlement annexés au P.L.U.).

#### Enseignes

Leur installation sera régie par la loi n° 95-101 du 2/2/1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement. Les enseignes lumineuses, colorées sont interdites ; seule la lumière blanche est autorisée.

Les enseignes sont apposées sur le volume bâti sans dépasser la hauteur de l'acrotère ou de l'égout de toiture. La hauteur des lettres ne doit pas excéder 30 cm.

## 5 – Les espaces libres

Dans les espaces verts protégés (E.V.P.), au titre des éléments remarquables visés à l'article L.123-1-7 du Code de l'Urbanisme, marqués au plan par une trame de ronds évidés, (de ronds alignés pour les arbres alignés ou de liseré vert pour les haies), les occupations et utilisations du sol sont l'objet de dispositions portées aux articles 1 & 2 du règlement du présent P.L.U..

Les espaces verts protégés sont soumis aux prescriptions suivantes:

- l'emprise mentionnée doit être maintenue ou reconstituée en espaces verts, en l'absence d'espace vert ;
- les alignements d'arbres doivent être maintenus ou reconstitués sur l'emprise globale lors de renouvellements sanitaires,
- les haies ou rideaux d'arbres doivent être maintenus (sauf au droit des accès aux parcelles).

#### De plus en secteur Uya\* :

L'organisation du front végétal le long de la RD 922 doit obligatoirement être mis en œuvre à l'aide d'arbres à hautes tiges d'essences locales.

Ceux-ci doivent être implantés à une distance d'environ 8 mètres de la voie, laissant ainsi libre une bande verte engazonnée.

Entre ce rideau d'arbres et la limite constructible (30m de l'axe de la RD 922), doit être aménagée une bande en espace vert de taille basse (pelouse et arbustes d'essences locales...) permettant une vision très végétalisée des abords de la RD922. Toutefois une voie de circulation de 5 mètres maximum de largeur, doit être réalisée le long de cette limite constructible.

Cet aménagement doit permettre de préserver le caractère naturel et campagnard de la zone. Tous les espaces libres intérieurs doivent obligatoirement être aménagés en espaces verts afin de permettre une vision d'ensemble très végétalisée.

**ZONE**



Les espaces libres en bordure de la RD 922 ne doivent en aucun cas servir à des dépôts de quelque nature que ce soit.

Les dépôts à l'air libre doivent être masqués par un rideau de végétation d'essences locales et variées formant écran, tant sur la voie publique que sur les limites séparatives.

En outre dans les secteurs Uyzp et Uybpz les dispositions de la ZPPAUP s'appliquent (plan et règlement annexés au P.L.U.).

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

1 – Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Toutes dispositions devront être prises pour réserver sur chaque propriété les dégagements nécessaires au stationnement et aux manoeuvres, de façon à ce que les opérations de chargement des véhicules s'effectuent à l'intérieur de la propriété.

2 – Il est exigé :

pour les constructions à usage d'habitation	1 place par logement
pour les constructions à usage de bureau	1 place pour 30 m <sup>2</sup> de Surface de Plancher
pour les constructions de surface de vente de commerce	1 place par 25 m <sup>2</sup> de surface de vente
pour les constructions à usage industriel ou artisanal	1 place par 150 m <sup>2</sup> de Surface de Plancher, toutefois en secteur UYa : 1 place par tranche de 50 m <sup>2</sup> de Surface de Plancher, avec 1 place minimum

De plus, en secteur UYa\*,

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 manoeuvres de façon à ce que les opérations de chargement des véhicules s'effectuent à l'intérieur de la propriété. Il ne sera pas admis d'aires de stationnement entre l'alignement de la R.D. 922 et l'alignement de la façade d'une construction. Les aires de stationnement seront implantées de manière à ne pas être visibles depuis la R.D.922, elles feront l'objet de mesures d'insertion particulières décrites dans le volet paysager annexé à la demande de permis de construire.

## 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 espaces libres peuvent être soumis à des conditions particulières de localisation et d'aménagement, notamment pour prendre en compte les espaces libres et les plantations existantes sur l'unité foncière ou à proximité.

A l'intérieur des espaces verts à protégés figurés au plan par une trame à petits ronds, en application de l'article L.123-1-7 du Code de l'Urbanisme :

- la végétation arborée existante doit être conservée ou régénérée ; en cas contraire, des replantations doivent être réalisées sur l'unité foncière pour compenser les sujets à hautes tiges supprimés
- les alignements d'arbres doivent être maintenus ou reconstitués sur l'emprise globale lors de renouvellements sanitaires,
- les haies ou rideaux d'arbres doivent être maintenus (sauf au droit des accès aux parcelles).

Des plantations peuvent être imposées pour la réalisation des parcs de stationnement à l'air libre ; les parkings publics ou privés d'une capacité supérieure à 10 places devront être composés avec la plantation d'arbres à hautes tiges, d'essences locales, avec au minimum un arbre pour 6 places.

répartie sur l'aire de stationnement, sauf impossibilité technique (parking sur terrasse bâtie, ou aire pour poids lourds).

Les dépôts à l'aire libre doivent être masqués par un rideau de végétation, d'essences locales et variées formant écran, tant sur la voie publique que sur les limites séparatives.

Pour chaque secteur, dans chaque lot, 20% au moins de la superficie totale doivent être traités en espaces verts.

Les terrassements réalisés pour l'implantation des bâtiments, parkings et voies doivent être raccordés au terrain naturel par un talus en déblai ou en remblai d'une pente maximum de 30%, et recouverts de 30 cm minimum de terre végétale.

De plus, en secteur Uya\*, la marge de reculement prévue à l'article UYa 6 doit être aménagée en espaces verts et ne doit en aucun cas servir de dépôt de marchandise de voie de circulation ou d'aire de stationnement de véhicule.

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

Sans objet.