

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES
PLU de VACHERESSE

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES

UB

Comprenant le secteur UBa

La zone UB est définie dans le rapport de présentation comme zone résidentielle. Les règles définies dans cette zone ont pour objectif de favoriser l'habitat individuel de faible densité tout en permettant certaines occupations et utilisations du sol compatibles avec ce dernier.

La zone UBa est une zone d'habitat individuel pour laquelle les dispositifs d'assainissement autonome sont autorisés.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Parmi les occupations et utilisations du sol celles qui suivent sont interdites :

. Les constructions suivantes :

- Les entrepôts
- Les établissements artisanaux (sauf conditions particulières ci-après)
- Les établissements industriels
- Les bâtiments agricoles ou liés à une activité forestière

. L'ouverture et l'exploitation de carrières

. Les travaux, installations et aménagements suivants des articles R.421-19 et R.421-23 du code de l'urbanisme sont interdits :

- La création ou l'agrandissement d'un terrain de camping permettant l'accueil de plus de 20 personnes ou de plus de 6 tentes, caravanes ou résidences mobiles de loisirs ;
- L'aménagement ou la mise à disposition des campeurs, de façon habituelle, de terrains ;
- L'installation, en dehors des terrains de camping et parcs résidentiels de loisirs, d'une caravane ou résidence mobile constituant l'habitat permanent des gens du voyage, d'une durée de plus 3 mois par an pour toutes les périodes de stationnement, consécutives ou non ;
- La création ou l'agrandissement d'un parc résidentiel de loisirs ou d'un village de vacances classé en hébergement léger ;
- Le réaménagement d'un terrain de camping ou d'un parc résidentiel de loisirs existant, lorsque ce réaménagement a pour objet ou pour effet d'augmenter de plus de 10 % le nombre d'emplacements ;
- Les travaux ayant pour effet, dans un terrain de camping ou un parc résidentiel de loisirs, de modifier substantiellement la végétation qui limite l'impact visuel des installations ;
- L'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés ;

Zone UB

- L'aménagement d'un parc d'attractions ou d'une aire de jeux et de sports d'une superficie supérieure à deux hectares ;
- L'aménagement d'un golf d'une superficie supérieure à 25 ha ;
- Lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins 10 unités les aires de stationnement ouvertes au public, les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;
- A moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède 2 m et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à 100 m² ;
- Les aires d'accueil des gens du voyage.

Article UB 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

2-0 - GENERALITES

Les occupations et utilisations du sol ne sont admises qu'à condition :

- de ne pas porter atteinte au caractère de la zone dont la vocation est définie dans le rapport de présentation (zone résidentielle) ;
- d'être compatibles avec les orientations d'aménagement.

2-1 - CONDITIONS PARTICULIERES

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

• **Les constructions dont le caractère traditionnel est reconnu ainsi que la partie désaffectée et à usage agricole d'une construction existante dont la sauvegarde est souhaitable d'un point de vue architectural ou urbain :**

Telles que repérées au plan de zonage à l'aide d'un cercle, peuvent être réhabilités et réaffectés à l'habitation dans la mesure où elles ne dépassent pas 350 m² de S.H.O.N. au total. Leur volume et leurs murs extérieurs sont conservés ; à l'exception d'éventuelles ouvertures qui devront préserver le caractère de leur architecture.

• **Les extensions limitées des constructions existantes :**

Si la construction existante dépasse le C.O.S. (Coefficient d'Occupation des Sols) admis, une seule extension d'une construction existante à la date d'approbation du P.L.U. est admise dans la limite de 15 % du volume existant et sous réserve de ne pas porter atteinte au paysage et de ne pas constituer une augmentation de nuisances pour l'environnement.

• **Les constructions abritant une activité artisanale**

Elles peuvent être autorisées à condition que celle-ci soit liée à une activité à vocation de prestation de service de proximité, et qu'elle ne présente aucune gêne pour le voisinage et soit compatible avec le caractère de la zone.

- **Reconstruction d'un bâtiment sinistré :**

La reconstruction d'un bâtiment sinistré dans un délai de 10 ans est autorisée suivant le règlement de la zone ou dans l'enveloppe du volume ancien à condition que sa destination soit conservée ou soit conforme aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.

- **Gestion de l'existant :**

Lorsqu'une construction existante n'est pas conforme aux règles édictées par le P.L.U., toute autorisation de construire la concernant ne peut être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de cette construction avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

- **Les constructions abritant une activité inscrite sur la liste des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration :**

Elles peuvent être autorisés à condition que l'activité projetée soit liée à une activité de service et ne présente aucune gêne pour le voisinage.

- **Occupations et utilisations du sol projetées dans un secteur à risques :**

Les occupations et utilisations du sol projetées dans les secteurs à risques repérés au plan (P.P.R.) devront faire l'objet d'une étude préalable définissant les conditions techniques de leur réalisation.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

- **Adaptations mineures :**

Des autorisations d'urbanisme peuvent être délivrées par adaptation motivée des articles 3 à 13 du règlement, à condition que les adaptations ainsi faites soient mineures, et qu'elles soient rendues nécessaires par la nature du sol ou la configuration des parcelles, ou le caractère des constructions avoisinantes.

- **Permis de démolir :**

Un permis de démolir est obligatoire pour tous les bâtiments repérés au titre de l'article L.123-1.7° du code de l'urbanisme (cercle bleu sur les plans de zonage).

- **Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et aux équipements d'intérêts général et collectif :**

Les articles UB 3 à UB 14 ne s'appliquent pas à ces ouvrages si leur hauteur ne dépasse pas 3,50 m au faitage et sous réserve de ne pas porter de gêne aux opérations de déneigement.

Article UB 3 - ACCÈS ET VOIRIE

- **Caractéristiques des voies :**

Les terrains d'assiette des constructions et installations doivent être desservis par des voies dont les caractéristiques répondent aux besoins de l'opération, notamment en ce qui concerne les conditions de circulation, la lutte contre l'incendie, le ramassage des ordures ménagères et le déneigement.

Les voies privées nouvelles auront une plate-forme d'au moins 5 m de large et une pente moyenne inférieure à 12 %.

Les voies en impasse seront aménagées afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

• **Conditions de raccordement :**

Permission de voirie :

Une permission de voirie, réglementant le raccordement du terrain d'assiette de l'opération projetée à la voirie publique, sera exigée à l'appui de la demande d'autorisation d'urbanisme dès lors que l'autorité gestionnaire de la voirie publique (département ou commune) estima que des caractéristiques techniques doivent être données à ce raccordement pour satisfaire aux exigences de sécurité routière.

Pente / raccordement :

Toute autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements spécifiques qui rendent satisfaisantes les conditions de sécurité du raccordement de l'opération à la voie publique ; en tout état de cause, le raccordement d'un accès privé à une voie publique présentera une surface dégagée sur une longueur d'au moins 5 m à partir de la chaussée de la voie publique ; la pente de cette partie de l'accès ne sera pas supérieure à 5 %.

Autorisation d'accès :

Lorsqu'une autorisation d'urbanisme a pour effet la création d'un accès nouveau ou la modification des conditions d'utilisation d'un accès existant à une voie publique, son bénéficiaire doit, préalablement à l'exécution des travaux, obtenir une autorisation d'accès précisant notamment, les caractéristiques techniques nécessaires eu égard aux exigences de sécurité routière. Cette prescription est également valable lorsque les modifications des conditions d'utilisation d'un accès, ou la création d'un accès, n'impliquent pas une autorisation d'urbanisme.

• **Limitation des accès :**

Les accès sur la voie publique doivent être limités au maximum. Il sera exigé la réalisation d'un seul accès par secteur cohérent.

Dans le cas d'une demande d'autorisation portant sur une seule parcelle, l'accès devra être situé en limite séparative de façon à pouvoir constituer ultérieurement, un accès commun avec la parcelle contiguë.

• **Dérogations :**

Des dérogations pourront être accordées au cas par cas pour les caractéristiques techniques après avis du service gestionnaire de la voirie

Article UB 4 - DESSERTÉ PAR LES RÉSEAUX

4-1 - EAU POTABLE

Toute construction à usage d'habitation ou pouvant recevoir du public et tout local pouvant servir au travail, au repos ou à l'agrément doivent être raccordés au réseau public d'eau potable.

4-2 - ASSAINISSEMENT

a) Eaux usées

Toute construction à usage d'habitation ou pouvant recevoir du public et tout local pouvant servir au travail, au repos ou à l'agrément doivent être raccordés au réseau public d'assainissement d'eaux usées ; en cas d'impossibilité de raccordement gravitaire à un tel réseau, ou en son absence, l'autorité compétente pourra admettre la mise en place d'un dispositif individuel qui respecte les dispositions du règlement sanitaire départemental.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières est interdite.

Secteur UBa :

L'autorité compétente admettra un système d'assainissement autonome conforme à la réglementation, à la carte d'aptitude des sols et au schéma d'assainissement.

b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales, sans aggraver la situation antérieure.

La nature des équipements et des contraintes liés aux eaux pluviales est fonction du projet.

Les eaux pluviales générées par l'urbanisation ne devront pas être canalisées et rejetées dans le réseau d'assainissement propre de la voirie départementale. Lorsque les eaux pluviales collectées par les aménagements réalisés sur l'assiette foncière (eaux de toiture, surfaces imperméabilisées, voiries privées...) ne peuvent pas être rejetées dans le réseau public d'assainissement dimensionné à cet effet (réseau EP ou réseau unitaire), elles devront être traitées par un dispositif individuel d'évacuation dimensionné pour les besoins de l'opération, sans être canalisées et rejetées dans le réseau d'assainissement propre de la voirie départementale.

4-3 - RÉSEAUX CABLÉS

Les raccordements aux réseaux câblés doivent être enterrés.

Article UB 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet

Article UB 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES**6-0 - GÉNÉRALITÉS**

Les voies entrant dans le champ d'application du présent article sont les voies publiques, les chemins ruraux et les voies privées ouvertes à la circulation publique.

Les débordements de toiture et les balcons jusqu'à 1,20 m ne seront pas pris en compte pour l'application de l'ensemble des règles édictées par le présent article.

L'implantation des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif est libre.

6-1 - IMPLANTATION

Les constructions nouvelles doivent respecter un recul minimum de 5 m par rapport aux limites des emprises publiques et des voies.

6-2 - IMPLANTATION DES CLÔTURES

Lors de la création de clôtures, l'autorité compétente en matière d'autorisation de construire peut imposer la nature, la hauteur (0,80 m maximum) et recommander l'implantation de cet aménagement par rapport à l'emprise des voies publiques lorsqu'il est susceptible de faire obstacle ou de créer une gêne pour la circulation (carrefour, virage, autres secteurs nécessitant de la visibilité...), en toute sécurité et de tous véhicules, notamment d'engins agricoles, d'entretien, de déneigement et de sécurité.

Zone UB

Pour des raisons de sécurité, les portails d'accès et les façades de garages doivent respecter un recul de 5 m par rapport à la limite de propriété jouxtant le domaine public ou le domaine privé ouvert au public.

Article UB 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES DES PROPRIÉTÉS PRIVÉES VOISINES

7-0 - GÉNÉRALITÉS

Les débordements de toiture et les balcons, jusqu'à 1,20 m, ne sont pas pris en compte pour l'application de l'ensemble des règles édictées par le présent article.

Les dispositions de l'article cité ci-dessous ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au transport d'énergie électrique.

7-1 - IMPLANTATION

Les constructions nouvelles doivent respecter un recul minimum de 5 m par rapport aux limites des propriétés voisines.

7-2 - ANNEXES

Les constructions des annexes fonctionnelles à l'habitation non accolées à une construction existante, projetées sur le terrain d'assiette de celle-ci peuvent être implantées sans condition de recul si :

- leur hauteur ne dépasse pas 4 m au faîtage,
- la longueur cumulée des façades bordant les propriétés voisines ne dépasse pas 12 m, sans qu'aucune façade ne dépasse 8 m.

On entend par annexes fonctionnelles des constructions non destinées à l'habitation, les remises ou bûchers, abris de jardin, garages et piscines, barbecues dans la mesure où ils ne sont pas intégrés à la construction.

7-3 - REcul PAR RAPPORT A L'AXE DES COURS D'EAU

Les constructions doivent respecter un recul vis à vis des cours d'eau conformément au règlement du P.P.R. dans laquelle la parcelle concernée se situe.

Article UB 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Les constructions peuvent s'implanter librement sur le terrain.

Article UB 9 - EMPRISE AU SOL

Le Coefficient d'Emprise au Sol est limité à 0,2.

Article UB 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS10-0 - GÉNÉRALITÉS

Les hauteurs ne comportent pas les ouvrages techniques indispensables et de faible emprise.

La hauteur se calcule par la différence d'altitude existant entre le point considéré de la construction et le terrain naturel situé à l'aplomb avant et après terrassement tel que défini au plan de masse de la demande d'autorisation de construire.

10-1 - HAUTEUR ABSOLUE

La hauteur prise depuis la partie supérieure de la sablière jusqu'au terrain naturel situé à l'aplomb avant et après terrassement, ne doit pas dépasser 6 m et le nombre de niveaux est limité à R + 1 + C pour toutes constructions.

10-2 - HAUTEUR RELATIVE10-2-0 - Généralités :

Les débordements de toiture et les balcons jusqu'à 1,50 m ne sont pas pris en compte pour l'application des règles édictées par les articles suivants :

10-2-1 - Par rapport aux limites des emprises publiques et des voies :

La différence d'altitude entre chaque point de la construction et chaque point de la limite opposée augmentée du retrait imposé, s'il existe, ne doit pas dépasser la distance comptée horizontalement entre ces deux points.

Dans le cas où la limite opposée supporte une marge de reculement, un ordonnancement architectural ou une obligation de construire en retrait de l'alignement, la distance sera comptée à partir de la limite de ce retrait qui se substitue à l'alignement.

10-2-2 - Par rapport aux limites des propriétés privées voisines :

La différence d'altitude entre chaque point de la construction et chaque point de la limite d'une propriété privée voisine ne doit pas dépasser le double de la distance comptée horizontalement entre ces deux points.

Cette règle ne s'applique pas aux annexes énumérées à l'article UB 7, ni pour les constructions existantes implantées en limite et de même hauteur.

Article UB 11 - ASPECT EXTÉRIEUR11-0 - GÉNÉRALITÉS

Les divers modes d'occupation et d'utilisation du sol ne doivent pas, par leur implantation ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'aux perspectives urbaines ou monumentales.

11-1 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Les constructions, par leur composition et leur accès doivent s'adapter au terrain naturel, sans modification importante des pentes de celui-ci.

11-2 - ASPECT DES FACADES

Zone UB

Des modifications ayant pour but d'améliorer l'intégration de la construction à son environnement pourront être exigées à l'obtention de son permis de construire.

Les imitations de matériaux sont interdites.

Les teintes vives y compris le blanc sont interdites.

Les menuiseries et fermetures extérieures en aluminium naturel sont interdites, y compris les teintes vives et le blanc.

Pour les constructions dont le caractère traditionnel est reconnu, telles que repérées au plan de zonage à l'aide d'un cercle :

- il sera utilisé des enduits teintés dans la masse et compatibles avec le nuancier disponible en mairie,
- les bardages de bois apparents seront à lames verticales, assemblées à l'ancienne, de teintes moyennes à sombres, dans un dérivé de leur aspect naturel,
- l'encadrement des ouvertures sera mis en valeur,
- les volets seront à battants et à panneaux ou persiennes, et peints dans des teintes harmonieuses,
- la modénature des menuiseries extérieures devra apparaître clairement sur la demande d'autorisation de construire,
- les nouveaux percements devront préserver l'équilibre des proportions existantes,
- les escaliers, balcons et galeries devront être couverts en tous points par un débord de toiture.

Pour les constructions neuves :

- la polychromie des enduits d'un même bâtiment doit respecter le nuancier disponible en mairie ainsi que les deux conditions suivantes :
 - # le nombre de teintes y compris celles du bois de revêtement de façade ne doit pas être supérieur à trois,
 - # l'une d'entre elles, autre que celle du bois doit concerner plus des trois quart des surfaces de façades peintes,

11-3 - ASPECT DES TOITURES

Les constructions indépendantes à un seul pan de toiture sont interdites.

Les toitures terrasses sont autorisées à condition d'être situées en prolongement du rez-de-chaussée de la construction et accolées à celle-ci (adaptation au terrain) dans une proportion maximale de 15% de la surface totale de la toiture projetée.

L'utilisation des croupes en proportion harmonieuse est autorisée.

La pente des toitures doit être comprise entre 45 % et 60 %.

Les matériaux de couverture doivent être de teinte brune ou grise (ardoise du Pays).

L'orientation du faîtage principal des constructions doit être celle de la majorité des faîtages environnants.

La couverture en bac prélaqué (tôle) est interdite y compris pour les annexes (garage, abri de jardin...).

Les débordements de toitures doivent être compris entre 1,20 m et 1,50 m sauf pour les annexes qui pourront se limiter à 0,80m.

Les capteurs solaires intégrés dans la toiture sont autorisés et leur teinte doit se rapprocher le plus possible de la teinte de la toiture.

11-4 - ASPECT DES CLÔTURES

Les clôtures d'une hauteur de 1,50 m maximum doivent être constituées par des grilles, grillages ou tous autres dispositifs à claire voie, comportant ou non un mur bahut de 0,50 m maximum.

Les clôtures ne sont pas obligatoires mais soumises à autorisation. En tout état de cause, leur implantation et le détail de leur aspect devront figurer dans la demande d'autorisation de construire et pourront faire l'objet de modifications justifiées par l'amélioration de la visibilité et de la sécurité sur les voies publiques.

L'implantation des clôtures ne doit pas créer une gêne pour la circulation publique notamment en diminuant la visibilité de la circulation sur les voies. A proximité des carrefours des voies ouvertes à la circulation publique, la hauteur de ces dispositifs ne devra pas excéder la cote de 0,80 m en tout point du triangle de visibilité.

Les haies seront constituées par des espèces locales à feuillage non persistant.

Article UB 12 - STATIONNEMENT DES VÉHICULES

Le nombre de places de stationnement hors emprises publiques et des voies, affectées à une construction est lié à la nature et à l'importance de cette construction.

Il est notamment exigé d'affecter hors des emprises publiques et des voies :

• **Pour les constructions à usage d'habitation :**

- 2,5 places de stationnement par logement, dont au moins une couverte,
- 1 place de stationnement minimum par logement social sans qu'elle soit obligatoirement couverte et sans seuil de SHON.

• **Pour les lotissements :**

0,5 place banalisée par lot dans les lotissements de plus de 4 lots, en plus des besoins propres à chaque logement.

• **Pour les constructions à usage d'hôtel et de restaurant :**

1 place de stationnement par chambre et 1 place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant.

• **Pour les constructions à usage de bureaux :**

1 place de stationnement par tranche de 25 m² de surface hors oeuvre nette (S.H.O.N.).

• **Pour les constructions à usage de commerces :**

- si la surface de vente est inférieure à 400 m², 1 place de stationnement par tranche de 25 m² de surface de vente ;
- si la surface de vente est supérieure à 400 m², une étude portant sur les besoins en stationnement de la construction devra être produite ; une place de stationnement par tranche de 25 m² de surface de vente sera en tout état de cause un minimum ;

• **Pour les établissements artisanaux :**

1 place de stationnement pour 50 m² de surface hors oeuvre nette,

Zone UB

- **Pour toute autre construction :**

une étude sur les besoins en stationnement devra être produite.

Article UB 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres doivent être aménagés et les plantations d'essences locales

SECTION 3 - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le Coefficient d'Occupation du Sol des constructions ne doit pas dépasser 0,30.
Il est porté à 0,50 pour les hôtels, restaurants et résidences de tourisme.

Le Coefficient d'Occupation du Sol n'est pas limité pour les constructions et les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

En cas de réhabilitation, le C.O.S. n'est pas limité dans l'enveloppe du volume existant, y compris son extension admise de 15 % du volume.