

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES
PLU de VACHERESSE

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES

UX

Comprenant le secteur UXa

La zone UX est définie dans le rapport de présentation comme zone à vocation d'activités économiques. Les règles définies dans cette zone ont pour objectif de favoriser l'implantation d'établissements industriels ou artisanaux.

La zone UXa est une zone à vocation d'activités économiques pour laquelle les dispositifs d'assainissement autonome sont autorisés.

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

Article UX 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

. Les constructions suivantes :

- Les habitations autres que celles nécessaires au fonctionnement de l'activité,
- Les commerces sauf s'ils sont liés à une activité de production,
- Les hébergements hôteliers,
- Les exploitations agricoles ou forestières.

. 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 UX

- 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 UX 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 d'activités économiques) ;
- 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 et/ou aménagements, autres que celles et ceux indiqués à l'article UX 1 :**

Sous condition de ne pas porter atteinte à l'environnement ou au caractère de la zone tel que défini dans le rapport de présentation,

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

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

- **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 bâtiments d'habitation de fonction :**

La construction à usage d'habitation est autorisée dès lors qu'elle est destinée au logement des personnes chargées de la direction ou de la surveillance de l'établissement et qu'elle est située à l'intérieur du bâtiment principal.

- **Les commerces :**

Les commerces sont autorisés dès lors qu'ils sont liés à une activité de production.

- **Dépôts de matériaux inertes :**

Les dépôts de matériaux inertes ne sont autorisés que sur le site de stockage des déchets inertes identifié au plan de zonage.

- **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 UX 3 à UX 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 UX 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 6 m de large et une pente moyenne inférieure à 8 %.

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.

Zone UX

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 sera soumis à l'appréciation du gestionnaire de la voirie concernée.

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.

• Dérogations :

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

Article UX 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

4-1 - EAU POTABLE

Toute construction à usage d'habitation 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 et tout local pouvant servir au travail, au repos ou à l'agrément doivent être raccordés au réseau public d'assainissement d'eaux usées.

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

Secteur UXa :

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 UX 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementées.

Article UX 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.

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.

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 UX 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 4 m par rapport aux limites des propriétés voisines.

Zone UX

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

Les constructions peuvent s'implanter librement sur le terrain.

Article UX 9 - EMPRISE AU SOL

Le Coefficient d'Emprise au Sol des constructions ne doit pas dépasser 0,30.

Article UX 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10-0 - 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 9 m.

10-2 - HAUTEUR RELATIVE

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

La hauteur relative est libre.

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

La hauteur relative est libre.

Article UX 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

11-0 - 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 - VOLUMES

Le volume des constructions devra être en harmonie avec l'environnement et privilégier la simplicité, tout en pouvant signifier la nature de l'activité.

11-2 - 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.

Les cabines de transformation électrique doivent être incorporées aux constructions.

11-3 - ASPECT DES FACADES

Les imitations de matériaux sont interdites.

La maçonnerie s'affirme comme un élément de liaison avec le sol (socle, élévation).

L'usage des couleurs et des matériaux devra se faire avec simplicité. Les constructions devront présenter un aspect extérieur soigné et de qualité, en harmonie avec leur environnement.

Les façades présenteront une couleur principale pour les menuiseries, les petits volumes, les annexes.

Aucun élément susceptible de figurer sur la façade ne devra être situé dans le volume du dièdre de toiture ou dans un dièdre supérieur à celui-ci.

11-4 - ASPECT DES TOITURES

Les toitures terrasses sont interdites ; toutefois elles peuvent être admises de façon ponctuelle et en faible proportion par rapport à la toiture dominante de la construction, si le projet architectural le justifie.

La pente des toitures doit être comprise entre 35 % et 45 %.

Les étanchéités des constructions doivent être de teinte grise (ardoise du Pays).

Les toitures pourront être en bac acier prélaqué ou de teinte grise (ardoise de pays).

11-5 - PUBLICITE – SIGNALISATION

Toute signalisation, affichage, publicité seront soignées et feront l'objet d'une autorisation particulière.

Zone UX

11-6 - ASPECT DES CLÔTURES

Les clôtures d'une hauteur de 1,80 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.

Article UX 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 de fonction :**
2 places de stationnement par logement, dont au moins une couverte.
- **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, basée sur la fréquentation de l'établissement, 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 industriels et artisanaux :**
1 place de stationnement par tranche de 50 m² de S.H.O.N. (surface hors oeuvre nette).
- **Pour toute autre construction :**
une étude sur les besoins en stationnement devra être produite.

Article UX 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces boisés classés figurant au plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

L'autorité compétente peut exiger du bénéficiaire d'une autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol la réalisation d'espaces aménagés ou plantés permettant une meilleure intégration du bâti dans le site. Cette exigence sera fonction de la nature et de l'importance de l'opération projetée.

Au minimum, 10 % de la surface totale du terrain sera réservée en espaces verts à l'exclusion de toute construction, tant en surface qu'en sous-sol et de tout stationnement.

Les parkings seront arborisés.

Les aires de dépôts, citernes etc... devront être dissimulées de la vue des tiers par des arbres à croissance rapide plantés, notamment sur la totalité des marges de reculement ou d'isolement.

SECTION 3 - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article UX 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le Coefficient d'Occupation du Sol est limité à 3 m³ par m² de terrain.

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

