



Commune de VERS Plan d'Occupation des Sols

REGLEMENT

TITRE II. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES **UA**

● SECTION 0 : CARACTERES DE LA ZONE UA

C'est une zone dense d'extension de cœur de village (petits collectifs, individuel groupé et maisons individuelles). L'implantation d'activités artisanales y est autorisée sous certaines conditions afin de maintenir une vie de village (voir article UA1).

Secteur UAa :

Il constitue le noyau historique des villages et hameaux existants. Les règles définies dans ce secteur ont pour but d'inciter à la restauration des constructions existantes et de permettre l'édification de bâtiments nouveaux en s'inspirant du type d'implantation et d'architecture du bâti existant.

Secteur UAp :

Il correspond à des sites archéologiques avec protection ferme type 1 (voir annexe 3 en rapport de présentation) situés en zone urbaine. Pour ces sites majeurs, une protection interdisant toute construction ou travaux pouvant entraîner la destruction dudit gisement ou dudit bâtiment, existe, sous la responsabilité des services archéologiques du département et de la région.

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

ARTICLE UA1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

Parmi les occupations et utilisations du sol nécessitant une autorisation d'urbanisme, seules celles qui suivent sont admises :

1-1 Les constructions :

- les habitations
- les hôtels, les restaurants et les résidences de tourisme
- les commerces
- les équipements publics
- les constructions d'intérêt général
- les bureaux et services
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

1-2 En outre, les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- les établissements artisanaux : si ils sont peu nuisants pour les habitations voisines
- pour les bâtiments agricoles : les extensions légères d'exploitations existantes
- pour les bâtiments abritant une activité inscrite sur la liste des installations classées pour la protection de l'environnement : seulement celles liées aux commerces de proximité.

Secteur UAp :

Les occupations et utilisations du sol ci-dessus, sont admises sous réserve qu'elles n'entraînent absolument pas de travaux d'affouillements. Dans le cas contraire, les services départementaux et régionaux archéologiques devront donner leur accord (cf annexe 3 du rapport de présentation).

ARTICLE UA2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Parmi les occupations et utilisations du sol nécessitant une autorisation d'urbanisme, celles qui suivent sont interdites :

- les entrepôts commerciaux
- les établissements industriels
- les habitations légères de loisir
- les terrains de camping et de caravanage
- les parcs résidentiels de loisirs
- les garages collectifs de caravanes
- les parcs d'attraction ouverts au public
- les aires de jeux et de sports ouvertes au public
- les dépôts de véhicules lorsqu'il sont susceptibles de contenir au moins dix unités
- les affouillements et exhaussements de sol de plus de 100m² et de plus de 2 m de haut et les murs de soutènement de plus de 2 m de haut
- l'ouverture et l'exploitation de carrières.

Secteur UAp :

Les occupations et utilisations du sol, autres que celles nécessitant une autorisation d'urbanisme sous condition de l'article UAp1.2, sont interdites.

<p>●SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL</p>

ARTICLE UA3 – ACCES ET VOIRIE

Pour qu'un terrain enclavé soit constructible, son propriétaire doit produire un acte notarié qui définit une servitude de passage.

Les terrains d'assiette de construction 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, le déneigement, en tout état de cause, la plateforme des voies privées nouvelles ne sera pas inférieure à 5 m de largeur. Les voies en impasse seront aménagées pour permettre à leurs usagers et aux services de lutte contre l'incendie de faire aisément demi-tour.

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 pour la sécurité et la

visibilité 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%.

ARTICLE UA4 – 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.

b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain d'assiette de l'opération doivent être raccordés au réseau public de collecteur d'eaux pluviales ; en l'absence d'un tel réseau, l'autorité compétente pourra admettre la mise en place d'un dispositif individuel qui respecte les dispositions du règlement sanitaire départemental.

4-3 – RÉSEAUX CABLÉS

Les raccordements aux réseaux câblés doivent être enterrés.

ARTICLE UA5 – CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE UA 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, les voies privées ouvertes à la circulation publique.

Les débordements de toiture jusqu'à 1,2 m ne seront pas pris en compte pour l'application de l'ensemble des règles édictées par le présent article.

6-1 - IMPLANTATION

La distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points.

L'implantation des constructions doit respecter un recul minimum de 5 m par rapport aux limites des emprises publiques et des voies.

Dans le cas des chemins départementaux on respectera un recul minimum de 8 m par rapport à l'axe de la voirie sans que la construction soit implantée à moins de 5 m de l'emprise de la voie.

Secteur UAa et UAp :

Cette règle ci-dessus peut être dérogée dans les cas suivants :

- adossement à un mur mitoyen d'une construction existante et que l'ensemble présente une unité de volume et d'aspect avec une bonne intégration à la structure urbaine existante.

ARTICLE UA7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES DE PROPRIÉTÉS PRIVÉES VOISINES

7-0 - GÉNÉRALITÉS

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

7-1 - IMPLANTATION

La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Les annexes non accolées à une construction existante, projetées sur le terrain d'assiette de celle-ci, ainsi que les cabines de transformation électrique peuvent être implantées sans condition de recul, à condition que leur hauteur ne dépasse pas 3,5 m au faîtage et 6 m dans la plus grande longueur.

Secteur UAa et UAp :

Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives de propriété sur une profondeur de 15 m maximum à partir des 5 m de recul par rapport à la limite du domaine public, dans les conditions ci-après :

- Lorsque la parcelle voisine supporte une construction déjà implantée en limite.
- Lorsque la parcelle voisine supporte une construction éloignée de 4 m au moins de tout point de la construction à édifier.
- Lorsque la parcelle voisine ne supporte aucune construction.

Lorsque les constructions ne joignent pas les limites séparatives de propriété, dans la bande de 15 m, elles doivent respecter le prospect défini à l'article UA 10.2.

ARTICLE UA8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ

A moins qu'elles ne soient accolées, les constructions implantées sur une même propriété doivent respecter entre elles un recul minimum de 2 m; en outre, les baies des pièces principales de la construction projetée ne doivent pas être masquées par aucune partie d'immeuble existant ou projeté, qui, à l'appui de ces baies serait vu sous un angle de plus de 45° au dessus du plan horizontal.

Secteur UAa et UAp :

Sans objet.

ARTICLE UA9 – EMPRISE AU SOL

Le coefficient d'emprise au sol des constructions ne doit pas dépasser 0,50.

Secteur UAa et UAp :

Le coefficient d'emprise au sol des constructions peut atteindre 1.

ARTICLE UA10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10-1 - HAUTEUR ABSOLUE

La différence d'altitude entre chaque point de la couverture du toit et le point du terrain naturel situé à l'aplomb ne doit pas dépasser 10 m, sans qu'elle ne dépasse 8 m à l'égout du toit.

10-2 - HAUTEUR RELATIVE

Les débordements de toiture jusqu'à 1,2 m ne sont pas pris en compte pour l'application des règles édictées par l'article suivant :

Lorsque la construction est projetée par un terrain situé à l'angle de deux voies, la hauteur de la partie de la construction bordant la plus étroite des deux peut atteindre la hauteur de celle bordant la plus large sur une longueur n'excédant pas 15 m.

Secteur UAa et UAp :

Ces règles de calcul peuvent être dérogées dans les cas énoncés à l'article UA6 et pour les équipements publics.

ARTICLE UA11 – ASPECT EXTÉRIEUR

11-0 – GÉNÉRALITÉS

Les divers modes d'occupation et 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

La teinte des constructions doit être en harmonie avec les bâtiments environnants. Lorsque les constructions voisines constituent un ensemble homogène, un des matériaux pourra être imposé.

11-3 - ASPECT DE TOITURES

La pente de la toiture sera comprise entre 50 et 100%.

Les matériaux de couverture seront l'ardoise, la tuile brune ou matériaux d'aspect similaire à l'exception des tuiles canal.

Si le projet architectural le justifie, les toits de jonction et de transition à un seul pan ou en terrasses sont autorisés pour les constructions annexes.

Lorsque les constructions voisines constituent un ensemble homogène, un des matériaux pourra être imposé.

11-4 – ASPECT DES CLOTURES

Les clôtures d'une hauteur de 1,5 m maximum doivent être constituées par des grilles, grillages ou tout autres dispositifs à claire-voie comportant ou non un mur bahut de 0,50 m maximum de hauteur. Les haies végétales doivent être constituées d'espèces locales.

Dans le cas des murs de soutènement pour les talus, la hauteur sera limitée à 0,50 m au dessus du niveau supérieur du talus concerné de la propriété, sans que la hauteur totale du mur de soutènement ne dépasse 2 m de hauteur.

Les portails doivent être en retrait de 5 m par rapport à la limite de la voie pour permettre le stationnement d'un véhicule en dehors de la voie.

En bordure des voies ouvertes à la circulation publique, la hauteur des clôtures (plantées ou non) est limitée à 0,80 m dans le cas où elles constituent une gêne pour la sécurité des usagers (exemple : carrefours, virages).

Secteur UAa et UAp :

Des clôtures pleines seront autorisées lorsqu'elles répondent à des nécessités ou à une utilité tenant de la nature ou à la morphologie des constructions édifiées sur la parcelle.

ARTICLE UA12 – STATIONNEMENT DES VÉHICULES

Le nombre de places de stationnement hors des emprises publiques et des voies affectées à une construction est lié à la nature et à l'importance de cette construction. Il est exigé 2 places de stationnement par logement créé. Pour les hôtels restaurants, 1 place de stationnement par chambre et 1 place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant. Pour les commerces et artisanats : prévoir une surface de stationnement au moins égale à 60% de la SHON de l'établissement.

ARTICLE UA13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres devront être végétalisés.

● SECTION 3 – POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL
--

ARTICLE UA14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le coefficient d'occupation des sols des constructions ne doit pas dépasser 1.

Secteur UAa et UAp :

Pour l'aménagement des bâtiments existants :

Le COS n'est pas limité pour le bâtiment lui-même, il est de 0,25 pour le reste du terrain libre.

ARTICLE UA15 – DÉPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le dépassement du coefficient d'occupation du sol maximum fixé à l'article UA14 n'est pas autorisé.