



Commune de VERS Plan d'Occupation des Sols

REGLEMENT

TITRE II. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES **UB**

● SECTION 0 : CARACTERE DE LA ZONE UB

C'est une zone intermédiaire entre les cœurs de village et l'habitat de faible densité.

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

ARTICLE UB1 - 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 équipements publics
- les constructions d'intérêt général
- les bureaux et services
- les commerces de proximité
- les hôtels, les restaurants et les résidences de tourisme
- 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 :

- 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

ARTICLE UB 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

- les établissements industriels
- les bâtiments agricoles
- 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'attractions ouverts au public
- les aires de jeux et de sports ouvertes au public
- les dépôts de véhicules lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins dix unités
- les affouillements et exhaussements de sol de plus de 100 m² et 2 m de haut et les murs de soutènement de plus de 2 m de haut
- l'ouverture et l'exploitation de carrières.

• SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB3 – 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 et les voies en impasse seront aménagées pour permettre aux véhicules 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 du bord à partir de la chaussée de la voie publique; la pente de cette partie de l'accès ne sera pas supérieure à 5%.

ARTICLE UB4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

4-1 - EAU POTABLE

Toute construction à usage d'habitation doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

4-2 - ASSAINISSEMENT

a) Eaux usées

Toute construction générant des eaux usées doit être raccordée 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 du collecteur d'eaux pluviales; en l'absence d'un tel réseau, l'autorité compétente pourra admettre la mise en place d'un dispositif individuel d'évacuation adapté aux aménagements projetés.

4-3 - RÉSEAUX CABLES

Les raccordements aux réseaux câblés doivent être enterrés.

ARTICLE UB5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE UB6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

6-0 - GENERALITES

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 1,20 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.

Sauf indication contraire reportée au plan de zonage, l'implantation des constructions doit respecter un recul minimum de 5 m par rapport à l'emprise des voies publiques et de 10 m par rapport à l'axe du CD 992.

L'implantation des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics (transformateurs électriques, autocom PTT...) pourra se faire sans condition de recul, sous réserve d'une bonne intégration, si leur hauteur ne dépasse pas 3,5 m au faîtage.

ARTICLE UB7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES DE PROPRIETES PRIVEES VOISINES

7-0 – GENERALITES

Les débordements de toiture jusqu'à 1,20 m ne seront 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, dont la hauteur ne dépasse pas 3,5 m au faîtage et la longueur n'excède pas 6 m., projetées sur le terrain d'assiette de celle-ci, ainsi que les cabines de transformation électrique peuvent être implantées jusqu'en limite de propriété.

ARTICLE UB8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

A moins qu'elles ne soient accolées, les constructions implantées sur une même propriété doivent respecter entre elles un recul minimum de 4 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.

ARTICLE UB9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementée.

ARTICLE UB10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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 12 m.

ARTICLE UB 11 – 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.

11-3 – ASPECT DES TOITURES

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

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

Les toitures à un seul pan sont autorisées pour les constructions annexes accolées au bâtiment principal et ne comportant pas plus de 1 niveau, et si le projet architectural le justifie, les toits de jonction et de transition.

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 tous autres dispositifs à claire-voie comportant ou non un mur bahut de 0,50 m maximum de hauteur. Elles pourront être doublées par de la végétation (espèces locales).

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).

ARTICLE UB12 – STATIONNEMENT DES VÉHICULES

Il est exigé 2 places de stationnements par logement.

Pour les hôtels restaurants, 1 place de stationnement par chambre et 1 place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant.

Pour les autres établissements : prévoir une surface de stationnement au moins égale à 60% de la SHON.

ARTICLE UB13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres devront être végétalisés.

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

ARTICLE UB14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le coefficient d'occupation des sols des constructions ne doit pas dépasser 0,40.