



Commune de VERS Plan d'Occupation des Sols

REGLEMENT

TITRE II. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UC

● SECTION 0 : CARACTERE DE LA ZONE UC

C'est une zone où prédomine la nature. De faible densité, elle est réservée à l'habitation à caractère individuel.

Secteur UCe :

Ce secteur est réservé à l'implantation d'équipements scolaires et sportifs publics liés à l'éducation.

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

ARTICLE UC1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

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

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 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
- pour les entrepôts commerciaux : seulement ceux qui constituent les annexes liées à un commerce de proximité
- pour les établissements artisanaux : les activités peu nuisantes pour les habitations voisines.

Secteur UCe

Les constructions :

- les équipements publics
- les constructions d'intérêt général

- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics
- les aires de jeux et de sports ouvertes au public et les équipements scolaires et sportifs.

ARTICLE UC 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.

Secteur UCe

Toute construction ou aménagement qui ne figurent pas à l'article 1 du secteur UCe.

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

ARTICLE UC3 – 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 UC4 – 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

4-2-1- Eaux usées

Toute construction raccordée au réseau d'eau potable doit être raccordée au réseau public d'assainissement ; 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. Dès la mise en place d'un collecteur, obligation de se raccorder à celui-ci à ses propres frais.

4-2-2- 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 UC5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pour être constructible, tout terrain doit avoir une superficie au moins égale à 800 m².

Secteur UCe

Cet article ne s'applique pas en secteur UCe.

ARTICLE UC6 – 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

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, de 7 m par rapport à l'emprise des CD 23 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, autocommutateurs 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.

Secteur UCe

Cet article ne s'applique pas en secteur UCe.

ARTICLE UC7 - 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

Les constructions doivent respecter un recul minimum de 4 m par rapport aux limites des propriétés voisines.

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.

Secteur UCe :

Cet article ne s'applique pas en secteur UCe.

ARTICLE UC8 – 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.

Secteur UCe :

Cet article ne s'applique pas en secteur UCe.

ARTICLE UC9 – EMPRISE AU SOL

Le coefficient d'emprise au sol des constructions ne doit pas dépasser 0,20.

Secteur UCe :

Cet article ne s'applique pas en secteur UCe.

ARTICLE UC10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10-1 – HAUTEUR

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 8,5 m, sans qu'elle ne dépasse 6,5 m à l'égout du toit.

Secteur UCe :

Cet article ne s'applique pas en secteur UCe.

10-2 – HAUTEUR RELATIVE

10-2-0 - Généralités

Les débordements de toiture jusqu'à 1,2 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 couverture du toit et chaque point de la limite opposée de l'emprise publique ou de la voie ne doit pas dépasser la distance comptée horizontalement entre ces 2 points ; dans le cas où la limite opposée supporte une marge de reculement ou un ordonnancement architectural la distance sera comptée à partir de cet alignement.

10-2-2 – Par rapport aux limites séparatives

La différence d'altitude entre chaque point de la couverture du toit 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.

ARTICLE UC 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.

Secteur UCe :

Cet article ne s'applique pas en secteur UCe.

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.

Secteur UCe :

Cet article ne s'applique pas en secteur UCe.

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).

Secteur UCe :

Cet article ne s'applique pas en secteur UCe.

ARTICLE UC12 – STATIONNEMENT DES VÉHICULES

12-1 – Pour les constructions à usage d’habitation :

Il est exigé 1 place de stationnement pour 50 m² de SHON avec un minimum de 2 places par logement.

D’autre part, 2 emplacements visiteurs seront prévus hors clôtures, en bordure de voirie.

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.

Secteur UCe :

Sera défini dans le cadre du programme d’équipements scolaires et sportifs.

ARTICLE UC13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres devront être végétalisés.

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

ARTICLE UC14 – COEFFICIENT D’OCCUPATION DU SOL

Le coefficient d’occupation des sols des constructions ne doit pas dépasser 0,20.

Secteur UCe :

Le COS n’est pas défini.

ARTICLE UC15 – DÉPASSEMENT DU COEFFICIENT D’OCCUPATION DU SOL

Le dépassement du coefficient d’occupation du sol maximum fixé à l’article UC14 n’est pas autorisé.