



Commune de VERS

Plan d'Occupation des Sols

REGLEMENT

TITRE II. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UX

• SECTION 0 – CARACTERE DE LA ZONE UX

Il s'agit des secteurs où sont actuellement regroupées les activités artisanales.

• SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UX1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

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

Les constructions

- le logement de fonction, d'une SHON maximale de 100m² à condition qu'il soit intégré dans le bâtiment d'activités et soit destiné au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction de la surveillance des établissements ou des services généraux
- les établissements artisanaux
- les équipements publics
- les constructions d'intérêt général
- les bureaux et services
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics

ARTICLE UX2 – 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, soumis à autorisation au titre des installations classées
- les bâtiments agricoles
- les habitations légères de loisir
- les terrains de camping et de caravanage
- les parcs résidentiels de loisir
- 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'ils sont susceptibles de contenir au moins dix unités
- les affouillements et exhaussements de sol de plus de 100 m² 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 des carrières.

• SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UX3 – 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 à leurs usagers 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 10 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 UX4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

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 ; 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.

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 d'évacuation adapté aux aménagements projetés.

4-3 – RESEAUX CABLES

Les raccordements aux réseaux câblés doivent être enterrés.

ARTICLE UX5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant

ARTICLE UX6 – 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 de même, les éléments ponctuels de faible dimension tels que sas, porches etc ... accolés au bâtiment principal jusqu'à 3 m d'emprise dans la bande de recul, 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 et de 25 m par rapport à l'axe du CD 992.

ARTICLE UX7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES DES PROPRIETES PRIVEES VOISINES

7-0 – GENERALITES

Les débordements de toiture jusqu' à 1,20 m ne seront pas prises 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, 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 3,50 m au faîtage et 10 m de longueur.

ARTICLE UX8 – 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 UX9 – EMPRISE AU SOL

Le coefficient d'emprise au sol des constructions ne doit pas dépasser 0,40.

ARTICLE UX10 – 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 12 m, sans qu'elle ne dépasse 9 m à l'égout du toit.

10-2 – HAUTEURS RELATIVES (prospects)

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 deux 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 UX11 – ASPECT EXTERIEUR

11-0 – GENERALITÉS

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.

Des modifications ayant pour but d'améliorer l'intégration de l'architecture à son environnement, pourront être demandées lors du permis de construire.

Les citernes seront obligatoirement enterrées ou dissimulées aux vues des tiers, en particulier par des écrans de verdure.

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 doit être celle de la majorité des pentes environnantes.

Si le projet architectural le justifie, la toiture terrasse est admise pour des annexes au bâtiment principal (garage etc....).

11-4 – ASPECT DES CLOTURES

Les clôtures d'une hauteur de 2 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. Dans le cas des murs de soutènement pour les terrains en pente, la hauteur sera limitée à 0,40 m au dessus du terrain naturel de la propriété.

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 UX12 – 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 avec un minimum de une place de stationnement pour 50m² de SHON.

ARTICLE UX13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres devront être végétalisés.

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

ARTICLE UX14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le coefficient d'occupation des sols est de 0,60.

ARTICLE UX15 – DÉPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le dépassement du coefficient d'occupation du sol maximum fixé à l'article UX14 n'est pas autorisé.