



## **TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**

## Dispositions applicables à la zone Ua

### PREAMBULE

**La zone Ua** correspond au centre ancien et historique de Vers. Caractérisé par une densité importante de constructions, le bâti y est majoritairement situé à l'alignement des voies et sur deux limites séparatives latérales. L'objectif de cette zone est de conserver les caractéristiques urbaines de ce tissu dans les projets de renouvellement urbain. La zone Ua a une fonction principale d'habitat. Elle comprend aussi bien des habitations que des commerces, des services et des activités non nuisantes.

La zone Ua est concernée par :

- des zones de recul obligatoire des constructions depuis les axes de routes départementales (RD) au titre du règlement départementale de voirie ;
- des éléments de patrimoine identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme ;

dont les dispositions applicables sont définies dans les dispositions générales du présent règlement (Partie I – article 7).

La zone Ua est concernée par un aléa de ruissellement : ce risque est à prendre en compte dans tout nouveau projet en se référant à l'étude ruissellement menée par la commune et présentée en annexe du PLU ou en se fondant sur des éléments d'étude complémentaires précisant le risque.

Pour les règles relatives aux risques et nuisances, se référer aux dispositions générales (Partie I – article 8).

Pour les règles relatives aux dessertes par les voies publiques ou privées, et concernant les conditions de desserte par les réseaux, se reporter aux dispositions applicables à l'ensemble des zones (Partie II – page 27).

## Usage des sols et destination des constructions

### ARTICLE Ua-1 : DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS

Pour l'ensemble des constructions autorisées et autorisées sous conditions, celles-ci doivent tenir compte du contexte bâti et paysager afin d'assurer leur bonne intégration.

*Pour les constructions neuves :*

DEST	SOUS-DESTINATIONS	Interdit	Autorisé	Autorisé sous conditions
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			
	Exploitation forestière			
Habitation	Logement			
	Hébergement			
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail			Les activités artisanales et de commerce ne générant pas de nuisances (sonores, olfactives, pollution...) et qui ne sont pas incompatibles avec l'habitat dans une limite de 150 m <sup>2</sup> de surface de plancher
	Restauration			
	Commerce de gros			
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
	Hôtels			
	Autres hébergements touristiques			
	Cinéma			
Equipements d'intérêt collectif et services	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			

DEST	SOUS-DESTINATIONS	Interdit	Autorisé	Autorisé sous conditions
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
	Salles d'art et de spectacles			
	Équipements sportifs			
	Autres équipements recevant du public			
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie			
	Entrepôt			
	Bureau			Les bureaux, dans une limite de 150m <sup>2</sup> maximum de surface de plancher
	Centre de congrès et d'exposition			

*Pour les constructions existantes, sont autorisées sous conditions :*

- La réhabilitation et l'extension des activités non autorisées, dans la limite de 30% maximum de la superficie de la construction principale et sous conditions qu'elle ne génère pas de nuisances (sonores, olfactives, visuelles...) incompatibles avec la vocation résidentielle et fonctionnelle de la zone.
- La réhabilitation et l'extension des activités autorisées.

Les annexes d'une superficie maximale de 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher sont autorisées.

## ARTICLE Ua-2 : MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

### **1/ Mixité sociale**

*Non réglementé.*

### **2/ Mixité fonctionnelle**

*Non réglementé.*

# Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

## ARTICLE Ua-3 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

### **1/ Implantation par rapport aux voies publiques et privées et aux emprises publiques**

**Règle générale :** Les constructions doivent être implantées à l'alignement actuel ou futur. Les cheminements privés réservés aux piétons ne sont pas considérés comme des voies.

Néanmoins, des reculs partiels sont possibles s'ils concourent à la qualité architecturale urbaine et paysagère du projet et qu'ils ne remettent pas en cause l'identité du lieu. Les implantations autres que celles prévues ci-dessus peuvent être admises :

- Lorsque le retrait permet d'aligner la nouvelle construction avec une construction existante, dans le but de former une unité architecturale.
- Lorsqu'il est nécessaire de sauvegarder un élément intéressant de l'environnement ou de l'architecture.
- Lorsque le projet concerne l'extension ou la surélévation d'un bâtiment existant ne respectant pas cette implantation.

### **2/ Implantation par rapport aux limites séparatives**

Les constructions doivent être édifiées **sur au moins une limite séparative latérale.**

Une implantation différente peut être autorisée :

- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- Pour la réfection, la transformation et l'extension des constructions existantes ne respectant pas la règle, à condition de ne pas aggraver la situation,
- Pour les annexes de moins de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et les piscines.

Les espaces à proximité des cours d'eau doivent rester inconstructibles selon les distances suivantes :

- 10 mètres de part et d'autre du sommet des berges naturelles ;
- 10 mètres de part et d'autre du merlon en cas de berges artificialisées ;
- 3 mètres de part et d'autre des fossés.

Ces règles s'appliquent au sein des zones inondables par érosion des berges (francs bords) identifiées aux documents graphiques.

### **3/ Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière.**

Les espaces à proximité des cours d'eau doivent rester inconstructibles selon les distances suivantes :

- 10 mètres de part et d'autre du sommet des berges naturelles ;
- 10 mètres de part et d'autre du merlon en cas de berges artificialisées ;
- 3 mètres de part et d'autre des fossés.

Ces règles s'appliquent au sein des zones inondables par érosion des berges (francs bords) identifiées aux documents graphiques.

#### **4/ Emprise au sol**

L'emprise au sol ne pourra excéder 80% de l'unité foncière.

Les constructions existantes qui dépasserait déjà ce seuil à la date d'approbation du PLU, peuvent faire l'objet d'une extension unique ou d'une annexe unique n'entraînant pas une extension supérieure à 20% de l'emprise au sol existante.

#### **5/ Hauteur**

La hauteur à l'égout devra rester voisine, à 1 mètre près en plus ou en moins, de la hauteur moyenne des immeubles contigus, sans pouvoir dépasser une hauteur totale de 10 mètres.

Une hauteur différente peut être admise pour les extensions des constructions existantes si elles se font dans le prolongement exact de la construction contigüe existante, sans pouvoir dépasser 10 mètres de hauteur totale.

Les équipements publics ou d'intérêt collectif peuvent déroger à la règle de hauteur si leur insertion dans le tissu urbain est qualitative.

### ARTICLE Ua-4 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

#### **1/ Découpage parcellaire**

Les découpages parcellaires doivent être de formes simples.

#### **2/ Adaptation au terrain naturel**

Les constructions doivent s'adapter au profil du terrain naturel.

Sur les terrains en pente, les constructions doivent être adaptées au profil du terrain par paliers successifs afin d'éviter les terrassements trop importants et d'adapter le projet au site.

Les mouvements de terres (déblais, remblais) nécessaires à l'implantation de la construction doivent être limités aux stricts besoins techniques et ne doivent pas conduire à une émergence de la construction dans le paysage.

Les remblais et déblais nécessaires à l'aménagement d'une infrastructure peuvent être autorisés dès lors que ces travaux auront satisfait aux différentes réglementations inhérentes à leur réalisation (études d'impact, autorisation au titre de la loi sur l'eau, etc.).

#### **3/ Aspect des constructions**

Les couleurs des matériaux devront être conformes à la charte chromatique déposée en Mairie.

Il est rappelé que le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les extensions, modifications ou aménagements des constructions existantes doivent avoir pour effet de valoriser et de conserver les éléments caractéristiques et les détails de l'architecture du bâtiment.

D'une manière générale, sont interdits les aspects architecturaux étrangers à la région.

#### Le volume :

Les volumes des constructions devront rester simples.

#### Toitures :

Les toitures devront être couvertes en tuiles de teinte terre cuite de type canal ou rondes. Les tuiles anciennes seront conservées et réemployées en cas de restauration.

Les souches de cheminées seront de type traditionnel, sans éléments décoratifs étrangers.

Les cheminées maçonnées seront enduites dans la même teinte que celle de la façade et seront situées le plus près possible du faîtage de toiture.

Les débords de toiture devront comporter au minimum une génoise. En cas de réhabilitation disposant de génoise, il est interdit d'en supprimer leur nombre et leur composition (par exemple, un débord de toiture à 3 génoises devra être reconstitué à 3 génoises ou bien un débord constitué en alternance de génoise et de rangs de parefeuilles devront être reconstitués à l'identique).

Pour la pente des toitures, la direction des faîtages doit être déterminée en tenant compte du relief, parallèles aux courbes de niveaux. La pente de toiture sera comprise entre 28% et 33%. Les toits à une pente sont interdits sauf pour les constructions de faibles volumes s'appuyant sur les murs de l'habitation principale ainsi que pour les petites annexes isolées.

Les toitures terrasses sont interdites. Seule la création de terrasse couverte, évoquant les anciens séchoirs typiques du paysage urbain gardois, peut être acceptée, si elle s'inscrit dans une certaine logique de disposition architecturale avec le reste de la toiture.

#### Façades/Matériaux/Ouvertures :

Les façades devront être composées selon le schéma des constructions traditionnelles :

- Recherche de symétrie ordonnancée en travées,
- Les pleins seront supérieurs aux vides,
- Le positionnement des ouvertures respectera dans le sens vertical un axe de symétrie central, et dans le sens horizontal un alignement des allèges ou des linteaux.

Les ouvertures seront plus hautes que larges. Leur taille doit décroître au fur et à mesure que l'on monte dans les étages, les derniers étages pourront approcher les dimensions du carré. Sur un même étage, elles doivent afficher des tailles quasi-identiques.

Les matériaux de couverture, les enduits, les menuiseries et les huisseries extérieures doivent emprunter aux éléments correspondants des zones voisines par leur simplicité, y compris leur couleur, leur modulation.

Les couleurs vives, y compris le blanc sont interdites.

Tout matériau doit être utilisé selon ses propres qualités, à l'intérieur de son domaine spécifique d'emploi ; par exemple, les parpaings doivent être enduits, les buses ne doivent pas servir de pilier de clôture et les pierres ne doivent pas être peintes. Les menuiseries seront de préférence en bois. D'autres matériaux peuvent être acceptés sous réserve qu'ils participent à l'harmonie d'ensemble des ouvrages projetés : le métal peut être accepté, y compris l'aluminium, à condition que les profils ne soient pas trop épais et les couleurs choisies dans une nuance soutenue et un aspect mat. Le PVC est déconseillé, toutefois il peut être autorisé sous réserve que la couleur choisie soit une imitation de couleur bois vieilli ou foncé voire couleur du métal vieilli ou rouillé.

### Intégration des annexes :

Les constructions annexes doivent être traitées avec le même soin que le bâtiment principal.

### Intégration des édicules et ouvrages techniques

Aucun élément technique extérieur lié notamment à un système de pompe à chaleur, de climatiseurs, etc. ne devra porter atteinte à la qualité architecturale des constructions. En façade ou en toiture, ils devront être disposés de manière à être non visibles depuis l'espace public. Dans les cours et les jardins, ils devront faire l'objet d'un aménagement paysager permettant de les dissimuler et de les intégrer à la composition architecturale et paysagère d'ensemble.

Les éoliennes domestiques sont interdites.

Les locaux d'ordures ménagères et les coffrets techniques devront de préférence être installés à l'intérieur des bâtiments) et non visibles depuis l'espace public, ou devront faire l'objet d'intégration paysagère.

## **4/ Clôtures**

Les clôtures nouvelles sur rue reprendront les types de clôtures anciens lorsque ceux-ci sont significatifs (clôture en pierre) ou bien elles seront constituées de murs ou de murs bahuts enduits sur toutes les faces visibles, surmontés éventuellement d'une grille à barreaudage vertical.

Les grillages sont interdits pour les clôtures en limite d'emprise publique.

Les clôtures végétales et les haies vives mixtes sont autorisées sur les limites séparatives à condition qu'elles soient composées d'essences locales. Les haies monospécifiques sont interdites. La distance de plantation prescrite par rapport à la ligne séparative de propriété est de :

- 50 cm pour les végétaux de moins de 2 m de haut,
- 2 m pour les végétaux de plus de 2 m de haut

Cette règle s'applique pour les végétaux inférieurs à 30 ans.

Les clôtures ne peuvent excéder une hauteur de 2m maximum.

## **5/ Performance énergétique**

Les dérogations aux règles de gabarit pour l'implantation des dispositifs d'exploitation des énergies renouvelables liés aux constructions autorisées sont autorisées sous réserve d'intégration paysagère. Dans ce cadre, les dispositifs de protection solaire par exemple peuvent s'implanter en saillie des façades dès lors qu'ils n'entraînent pas de gêne ou de risque pour autrui, et sans surplomb du domaine public.

Il est possible de déroger à l'ensemble de ces règles en cas d'impossibilité technique dûment justifiée.



## ARTICLE Ua-5 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

### **1/ Coefficient de pleine terre**

Le coefficient de pleine terre est fixé à 10% minimum de la superficie de l'unité foncière.

### **2/ Qualité des espaces libres**

Les espaces libres doivent faire l'objet d'un traitement paysager qualitatif à dominante végétale. Ils doivent être majoritairement d'un seul tenant.

Les espaces libres de toute construction devront être plantés d'arbres de haute tige.

Ces espaces pourront participer aux dispositifs de gestion alternative des eaux pluviales.

Les aménagements paysagers doivent valoriser autant que possible les matériaux, les espèces et les essences locales.

Les parcs de stationnement doivent faire l'objet d'un traitement paysager de qualité et doivent être plantés d'arbres de haute tige. Les arbres seront plantés au sein de l'espace de stationnement des véhicules.

La partie de terrain libre résultant d'un recul par rapport à l'alignement doit également faire l'objet d'un traitement paysager (traitement des accès, plantations...) cohérent et en harmonie avec son environnement.

Dans les opérations d'ensemble, les ouvrages techniques de gestion de l'eau communs à ces opérations (tels que noues, bassins, de rétention ou d'infiltration, ...) doivent, sous réserve de contraintes techniques spécifiques, faire l'objet d'un aménagement paysager à dominante végétale contribuant à leur insertion paysagère dans l'environnement.

## ARTICLE Ua-6 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

### **1/ Stationnement des véhicules**

Dans une logique de limitation de l'artificialisation des sols et d'occupation de l'espace public, il est recommandé de mutualiser autant que possible les aires de stationnement entre différents usages.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées sur les emplacements prévus à cet effet.

De façon générale, la superficie à prendre en compte pour une place de stationnement est au minimum de 12,5m<sup>2</sup> (2,5 m x 5 m), hors espaces de circulation et d'accès.

La mise en œuvre des espaces de stationnement publics et privés à l'air libre doit permettre l'infiltration des eaux pluviales, notamment au moyen de matériaux filtrants. Ainsi, 30% de l'espace de stationnement en surface devra être réalisé avec un revêtement perméable.

Il est exigé 1 place par logement. Il est possible de satisfaire à cette disposition si le pétitionnaire justifie d'un bail de location d'une place de stationnement à longue durée dans un périmètre de 600 mètres autour de la construction.

Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain d'assiette concerné par le projet ou dans l'environnement immédiat.

En cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale de les réaliser, le pétitionnaire devra :

- soit les réaliser sur tout autre terrain localisé dans son environnement immédiat,
- soit justifier d'une concession de longue durée dans un parc de stationnement public ou de l'acquisition de places dans un parc privé.

## 2/ Stationnement cycles :

Les espaces de stationnement vélo doivent comporter des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre et au moins une roue.

Lorsque les nouvelles constructions à usage d'habitation comportent au moins 2 logements, elles doivent être équipées d'au moins un espace réservé et sécurisé pour le stationnement des vélos.

S'agissant des commerces et activités de services, activités des secteurs secondaires ou tertiaires et équipements et services publics, les places de stationnement seront d'1,5 m<sup>2</sup> par tranche entamée de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher. Les places doivent être dotées de rangement permettant d'accrocher le cadre du vélo.

## Equipements et réseaux

### ARTICLE Ua-7 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

*Se référer aux dispositions générales.*

### ARTICLE Ua-8 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE, D'ASSAINISSEMENT ET DE TELECOMMUNICATION

*Se référer aux dispositions générales.*

### **Eaux pluviales**

Toute construction ou installation nouvelle doit privilégier la gestion des eaux pluviales par la mise en place d'un ouvrage d'infiltration (puits, tranchées ou bassin d'infiltration...) sur son terrain.

En cas d'impossibilité technique d'infiltration des eaux de pluie dans le sol dûment justifiée par une étude technique, la gestion des eaux pluviales devra être assurée par un ouvrage de rétention des eaux pluviales à débit régulé, soit vers le milieu naturel (cours d'eau, plan d'eau,...), soit vers le réseau public des eaux pluviales si la parcelle concernée par le projet y est raccordée.

Les eaux pluviales seront récupérées par des ouvrages de gestion des eaux pluviales dont le volume sera calculé sur la base de 100 litres/m<sup>2</sup> imperméabilisé, et avec un débit de fuites fixé à 7 litres/seconde/hectare.

Les aménagements réalisés pour permettre l'infiltration ou la rétention d'eau pluviale doivent participer de l'ambiance paysagère. Ils doivent donc être traités de manière qualitative, être végétalisés et comporter, pour les bassins mis en œuvre, des pentes douces.

Un prétraitement des eaux issues des surfaces de parkings et de voiries est imposé.

Les aménagements extérieurs des constructions doivent contribuer à limiter l'imperméabilisation des sols. Les dispositifs de rétention d'eau pour l'arrosage sont autorisés (citerne, cube, bêche...), ceux-ci seront équipés de surverses.

#### Cas particulier des piscines :

Suivant les dispositions de l'article R 1331-2 du Code de la Santé Publique, les eaux de vidange des piscines doivent obligatoirement être rejetées dans le réseau pluvial, si la parcelle concernée par le projet y est raccordée, avec un débit maximum de rejet de 5 l/s, par temps sec et sous réserve d'arrêter la chloration ou autre traitement au moins 15 jours avant.

Dans le cas où la parcelle concernée n'est pas raccordée à un réseau pluvial, l'évacuation des eaux de vidange devra se faire par infiltration dans le sol ou par rejet dans le milieu naturel, en respectant un délai de non-traitement de 15 jours, et en veillant à ne pas porter atteinte aux parcelles avoisinantes. La vidange des piscines sur la voirie est interdite.

Les eaux de traitement/lavage des filtres seulement devront être raccordées au réseau d'eaux usées.

## Dispositions applicables à la zone Ub

### PREAMBULE

**La zone Ub** correspond aux secteurs de la commune à dominante résidentielle mais de mixité urbaine (habitat, commerces et services et activités non nuisantes), qui se sont construits sous forme de lotissements pavillonnaires. Tissu urbain moyennement dense, l'objectif est de permettre une densification raisonnée. Il s'agit également des secteurs qui font la transition avec l'espace agricole et naturel et qui jouent un rôle important dans la perception de la ville à la campagne.

Pour rappel, la zone Ub est couverte par des Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielles permettant un aménagement réfléchi notamment quant à la diminution de la consommation d'espace, en augmentant la densité des logements à l'hectare. Elles sont de deux types :

- **des OAP « Aménagement »** définies sur des secteurs à enjeux forts. Elles établissent les conditions de réalisation des projets, les constructions étant autorisées dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble. Elles fixent non seulement des objectifs minimaux de création de logements mais indiquent également la manière d'urbaniser :
  - Organisation de la mobilité (accès, desserte, déplacements doux, etc.) ;
  - Programmation de l'habitat (nombre de logements, typologie, etc.) ;
  - Principe d'aménagement (implantation du bâti, hauteur, aménagement espaces publics, aménagement paysager, mesures environnementales, etc.) ;
  - Modalité d'urbanisation (phasage, opération d'ensemble, etc.)
- **des OAP « Densité »** définies sur des secteurs en enclave urbaine ou en extension. Elles fixent uniquement un nombre de logements minimal à construire. Si besoin, elles indiquent également le positionnement possible de l'accès commun aux constructions en tenant compte des contraintes de la parcelle afin d'assurer la cohérence avec le reste du tissu urbain. Elles doivent l'objet d'opérations d'aménagement d'ensemble.

Les permis d'aménager ou déclarations préalables de division devront être compatibles avec les dispositions des OAP.

La zone Ub est concernée par :

- des emplacements réservés au titre de l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme ;
- des zones de recul obligatoire des constructions depuis les axes de routes départementales (RD) au titre du règlement départementale de voirie ;
- des éléments de patrimoine identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme ;
- des zones inondables par érosion des berges (francs bords) ;
- des zones inondables par débordement des cours d'eau, définies par le PPRI approuvé ;

dont les dispositions applicables sont définies dans les dispositions générales du présent règlement (Partie I – article 7).



La zone Ub est concernée par un aléa de ruissellement : ce risque est à prendre en compte dans tout nouveau projet en se référant à l'étude ruissellement menée par la commune et présentée en annexe du PLU ou en se fondant sur des éléments d'étude complémentaires précisant le risque.

Pour les règles relatives aux risques et nuisances, se référer aux dispositions générales (Partie I – article 8).

Pour les règles relatives aux dessertes par les voies publiques ou privées, et concernant les conditions de desserte pas les réseaux, se reporter aux dispositions applicables à l'ensemble des zones (Partie II – page 26).