

- TITRE II -

CHAPITRE I

DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UA

Sur le territoire de la commune de VILLENEUVE le ROI

Il s'agit d'une zone à caractère central d'habitat, de service et d'activités, généralement dense ou les bâtiments sont construits en ordre continu.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article UA 1 - Types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits (sous réserve des dispositions de l'article UA 2).

- L'implantation et l'extension des installations classées soumises à autorisation, ainsi que celles soumises à déclaration figurant à l'annexe IV du présent règlement. (Cette annexe sera actualisée conformément à la législation ou la réglementation sur les installations classées).
- Les installations à usage d'industries ou d'entrepôts dont l'ensemble occuperait une surface de planchers hors oeuvre de plus de 2.000 m².
- Les installations, bureaux et établissements industriels, scientifiques et techniques qui n'auraient pas reçu l'agrément conformément aux dispositions des textes en vigueur.
- L'ouverture et l'exploitation des carrières.
- Les constructions ou installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité ou le caractère du voisinage.
- Les établissements industriels ou commerciaux, qu'ils relèvent ou non de la législation sur les installations classées peuvent être interdits en fonction de la gêne qu'ils apportent dans le quartier environnant ou par les mouvements de circulation qu'ils suscitent.
- Les entreprises de cassage de voitures, de récupération d'épaves ou de véhicules d'occasion notamment lorsqu'ils sont destinés à être vendus en pièces détachées.
- L'abattage des plantations d'arbres sans autorisation administrative.
- Les campings, caravanings, dépôts de caravanes et caravanes constituant un habitat.
- Les décharges ainsi que les dépôts à l'air libre isolés.
- Les affouillements et exhaussements des sols qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de construction ou avec l'aménagement paysager des espaces libres.
- Les différentes natures de constructions, dans les conditions fixées aux articles L 147.1 à L 147.7 du Code de l'Urbanisme, et ce pour les terrains concernés par le plan d'exposition au bruit des aéronefs (voir titre V du présent règlement).

Article UA 2 - Types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés sous conditions

- Toute installation et équipement tels que : garage, parking, station-service, chaufferie, dépôt d'hydrocarbures, etc... dans la mesure où ils sont jugés nécessaires à l'activité et à la vie de la zone.
- Les différentes natures de constructions, dans les conditions fixées aux articles L 147.1 à L 147.7 du Code de l'Urbanisme, et ce pour les terrains concernés par le plan d'exposition au bruit des aéronefs (voir titre V du présent règlement).
- Les installations nécessaires à la vocation et au fonctionnement des équipements d'intérêt public.
- L'aménagement des installations existantes interdites aux termes de l'article 1 dans la mesure où il réduit les nuisances.
- Les activités artisanales ou tertiaires, dans la mesure où elles sont jugées compatibles avec l'environnement du point de vue des nuisances.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UA 3 - Accès et voiries

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique, ou privée carrossable et en bon état de viabilité, dont les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc...

D'autre part, les voies doivent être aménagées si elles se terminent en impasse de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Les conditions techniques applicables aux accès et voies de desserte sont les suivantes :

1) Accès particuliers : ils doivent avoir les caractéristiques suivantes :

- Avoir au moins 3,50 m de largeur,
- Avoir moins de 50,00 m de longueur,
- Desservir au plus 10 logements ou des établissements occupant au plus 20 personnes.

2) Voies secondaires : leur création peut être soumise à des conditions particulières de tracé, de largeur et d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains riverains ou avoisinants, ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale. Elles devront avoir une largeur égale ou supérieure à 8,00 m avec une chaussée aménagée pour le passage de 2 files de voitures.

Des chaussées plus étroites aménagées pour le passage d'une seule file de voitures peuvent être autorisées à condition que la longueur de la partie étroite ne dépasse pas 50,00 m et qu'une bonne visibilité soit assurée.

3) Accès à l'intérieur d'une propriété

D'une façon générale, à l'intérieur d'une propriété, toute construction à usage : d'habitation, d'industrie ou de commerce devra disposer d'un accès d'au moins 3,50 m de largeur. Cette disposition ne sera pas exigée pour les constructions annexes.

4) Desserte des places de stationnement

Les places de stationnement réalisées sur une propriété devront être desservies à partir de l'intérieur de cette dernière et non par accès directs sur la voie.

Article UA 4 - Desserte par les réseaux (Eau et Assainissement)

Compte tenu de leur fonction, tous les bâtiments sont assujettis à l'obligation de raccordement aux réseaux publics d'assainissement.

L'assainissement respectera les dispositions du Règlement de L'assainissement Départemental (Délibération du Conseil Général n°04-513-11S-20 du 13/12/2004) En particulier, toutes les constructions devront disposer d'un réseau intérieur du type séparatif jusqu'en limite de propriété réalisé conformément à la réglementation en vigueur.

Pour limiter l'impact des eaux pluviales sur le milieu naturel en application de la loi sur l'Eau n°92-3 du 3 janvier 1992, il faudra en règle générale faire en sorte que la pollution par temps de pluie soit réduite et traitée en amont et que soit maîtrisé le débit de rejet des eaux pluviales dans le réseau public ou le milieu naturel. Des prescriptions seront données en ce sens quelque soit la nature de l'aménagement.

Dès leur conception, les aménagements intégreront des dispositifs techniques pour limiter le rejet des eaux pluviales, en débit et en volume, dans le réseau publique ; il feront l'objet d'études spécifiques tenant compte des caractéristiques du sol (perméabilité du sol dans le cas de l'infiltration) et du sous-sol (présence des cavités, de carrières...).

Les eaux de ruissellement des voiries et des parkings de surface de plus de 5 places devront subir un traitement adapté pour réduire sables, matières décantables et hydrocarbures avant le rejet dans le réseau pluvial ou le milieu naturel.

Les eaux de ruissellement des parkings souterrains ou couverts de plus de 5 places subiront un traitement de débouage – déshuilage avant rejet dans le réseau interne d'eaux usées.

Des traitements particuliers et des prescriptions complémentaires pourront être demandés par le gestionnaire du réseau public en fonction des activités et de la spécificité éventuelle des projets, notamment pour les projets non domestiques.

Tout raccordement au réseau collectif fait l'objet d'une demande spéciale du propriétaire intéressé auprès de la mairie qui la transmet au gestionnaire du réseau concerné. Le raccordement devra être exécuté suivant les prescriptions spécifiques de l'autorisation donnée par le gestionnaire du réseau.

Article UA 5 - **Caractéristiques des terrains**

Pour être constructibles les terrains devront avoir une surface d'au moins **400 m²**.

Cependant, les constructions existantes situées sur des parcelles ne répondant pas à ces caractéristiques dimensionnelles pourront faire l'objet de travaux d'amélioration, dans les limites fixées par l'article UA-14.

Sous réserve du respect des autres règles, les règles du présent article ne sont pas opposables aux terrains destinés à la construction des équipements publics collectifs nécessaires à la vie de la zone ou du secteur.

Article UA 6 - **Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées**

Toute construction devra:

Etre édifiée à l'alignement actuel (ou futur si le P.O.S. prévoit un élargissement de la voie) sauf dans le cas où une marge de reculement est prescrite par le plan. Si une construction ne peut être édifiée dans ces conditions sur toute sa hauteur, le premier niveau devra cependant y satisfaire.

Des dispositions différentes pourront être autorisées ou imposées, pour des raisons d'harmonie ou d'architecture, pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes sur le parcellaire voisin, de la configuration du terrain et pour permettre l'amélioration des constructions existantes.

Sauf disposition contraire figurée au plan, les propriétés situées à l'angle de deux voies supporteront un alignement nouveau constitué par un pan coupé régulier de 5 m de longueur; cette dimension est portée à 7m en cas d'intersection avec une voirie nationale ou départementale.

Article UA 7 - **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

L'implantation des constructions devra tenir compte de l'orientation, de la topographie des lieux et de l'implantation des constructions voisines.

I - Règles générales

1) Les constructions sont autorisées sur les limites séparatives ou en retrait.

Dans un souci d'harmonie, les constructions édifiées en limite séparative en application des règles précédentes devront, si possible, s'accoler aux constructions voisines si celles-ci sont déjà implantées en limite.

La longueur des pignons en limite séparative ne pourra excéder 15 mètres.

Sur la limite formant fond de parcelle, les constructions seront obligatoirement implantées en retrait sauf cas particuliers mentionnés au paragraphe II ci-après.

2) En cas de retrait celui-ci devra être au moins égal :

- à la hauteur de la façade du bâtiment, si la façade comporte des baies assurant l'éclairage des pièces d'habitation (cuisine exclue à condition que sa surface n'excède pas 12 m²).

- à la moitié de cette hauteur avec un minimum de 2,50 m dans le cas contraire.

3) La longueur de vue directe à réserver par rapport aux limites de propriété est d'au moins 8 m, sauf convention résultant d'un contrat de "cour commune".

II - Règles particulières

1) Pourront être implantés en limite séparative :

- Les bâtiments annexes, à condition que leur hauteur en limite séparative ne dépasse pas 2,60 m.
- En cas d'activité ou de commerce, les bâtiments destinés à l'activité ou au commerce, à condition que leur hauteur en limite séparative ne dépasse pas 3,50 m.

2) Les règles générales pourront être modifiées:

pour des raisons d'harmonie ou d'architecture, pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes ou projetées sur le parcellaire voisin, pour tenir compte de la configuration des parcelles et pour permettre l'amélioration des constructions existantes; dans ces cas les dimensions des retraits pourront être adaptées jusqu'à permettre, éventuellement, une implantation en limite séparative.

Article UA 8 - **Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Les bâtiments situés sur une même propriété doivent être implantés de telle manière que le prospect au droit de tout point des façades existantes ou à construire soit au moins égal:

- A la hauteur de la façade du bâtiment, si la façade comporte des baies assurant l'éclairage des pièces d'habitation (cuisine exclue à condition que sa surface n'excède pas 12 m²).
- A la moitié de cette hauteur avec un minimum de 2,50 m dans le cas contraire.

Dans le cas d'un rez-de-chaussée formant terrasse et niveau de sol artificiel, la hauteur de façade pourra être prise à partir du niveau de la terrasse et non du sol naturel.

Une distance d'au moins 4 m. est imposée entre deux bâtiments non contigus sauf par rapport aux annexes.

La longueur des vues directes des pièces habitables ou de travail ne peut être inférieure à 8 m sauf par rapport aux annexes.

Les vues directes ainsi définies sont réciproques pour les façades des bâtiments se faisant face sur une même propriété.

Article UA 9 - **Coefficient d'emprise au sol**

L'emprise au sol des constructions (annexes comprises) ne pourra excéder 60%.

En cas d'amélioration des constructions existantes, cette valeur pourra être dépassée, sous réserve de compatibilité avec l'article UA-14.

En cas de commerce ou d'activités, le coefficient d'emprise du rez-de-chaussée pourra être porté à 75%; le coefficient d'emprise des niveaux supérieurs restant limité à 60%.

Article UA 10 - **Hauteur des constructions**

Sous réserve du respect des autres règles et notamment de celles des articles 6, 7 et 8, les hauteurs maximales « à l'égout du toit » et les hauteurs « au faîtage » des constructions ne pourront excéder les valeurs indiquées dans le tableau ci-après:

ZONE	HAUTEURS MAXIMALES	
	Egout du toit	Faîtage
UA	15 m	18 m

Des exceptions seront faites à cette règle pour les ouvrages élevés d'intérêt public (édifices religieux, châteaux d'eau, relais hertziens ...).

Article UA 11 - Aspect extérieur et clôtures

- Les terrains non bâtis, les constructions de toute nature doivent être aménagés de façon à ne porter atteinte ni à l'harmonie des paysages ou de l'architecture régionale, locale ou de la zone ou du secteur.
- Les différents murs d'un bâtiment y compris des annexes, qu'ils soient aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent être construits en matériaux de même nature ou ayant entre eux une suffisante parenté d'aspect et de couleur. Ils devront présenter un aspect convenable et donner des garanties de bonne conservation.
- L'emploi, sans enduit, des matériaux tels que carreaux de plâtre, agglomérés de mâchefer, etc... est interdit.
- Les couvertures apparentes en tôle ondulée, en papier goudronné sont interdites.
- Hors zones inondables, les clôtures bordant les voies ne pourront comporter de parties pleines sur plus de la moitié de leur hauteur. Elles ne pourront dépasser une hauteur de 2,00 m hors piliers.
- Les clôtures entre voisins ne pourront excéder une hauteur de 2,00 m hors piliers.
- Dans les secteurs compris dans le périmètre du PPRI, afin de ne pas entraver l'écoulement des eaux, les clôtures devront respecter la règle de 1/3 de parties pleines maximum et 2/3 en parties ajourées minimum.
- Les projets de clôtures devront être approuvés par le service instructeur.

Article UA 12 - Obligation de réaliser des places de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Si le respect des autres règles de constructions l'exige (espaces verts notamment), les parkings devront être réalisés en partie ou en totalité en sous-sol de la propriété.

Les espaces à réserver doivent être suffisants pour assurer l'évolution et le stationnement d'au moins:

Habitat collectif : HLM 1,2 places par logement.

Autres habitations 1,5 places par logement, 1 place par studio ou logement de 2 pièces.

Habitat individuel : 2 places par logement 1,5 place par logement pour les pavillons groupés en copropriété avec des parties communes.

12 véhicules pour une station-service.

Industries et entrepôts : 15% de la S.P.H.O.N. (surface de planchers hors oeuvre nette). Cette surface sera accrue pour permettre le stationnement d'un véhicule pour 2,5 emplois

Bureaux : 40% de la S.P.H.O.N. (surface de planchers hors oeuvre nette).

Commerces : S.P.H.O.N. inférieure à 3.000 m² : 25 places pour 1.000 m² de surface H.O.N. en plus des espaces nécessaires à la livraison.

Autres commerces et équipements : la surface de stationnement sera déterminée en accord avec la Commune.
Les établissements industriels, artisanaux et commerciaux devront également réserver sur leur terrain les emplacements nécessaires pour assurer toutes les opérations de chargement, déchargement et manutention sans encombrer la voie publique.

Sur les parcelles comportant des habitations une aire de stationnement à réserver aux véhicules de livraison et de service, pourra être exigée par la Commune.

L'accès des parkings réalisés dans la marge de reculement d'une voie publique devra obligatoirement se faire par l'intérieur de la propriété et non directement sur la voie publique.

La distribution des places de stationnement, leurs dimensions, le tracé en plan et en profil en long de leurs accès devront être étudiés de façon à éviter des manoeuvres excessives ou difficiles. En particulier, et pour des raisons de visibilité et de sécurité publique, les rampes d'accès aux parkings devront obligatoirement comporter à la sortie sur le domaine public un palier d'au moins 3,50 m de longueur.

En cas d'impossibilité technique de pouvoir réaliser en surface et en sous-sol le nombre d'emplacements nécessaires sur le terrain des constructions, le constructeur devra réaliser les places de stationnement ou participer à leur réalisation sur un autre terrain à condition que celui-ci ne soit pas à une distance de plus de 150 m des constructions principales. Il pourra, également, verser une participation en application de l'article L 421.3 du Code de l'Urbanisme, le montant de cette dernière étant fixée par délibération du Conseil Municipal.

Les places de stationnement situées en surface devront, dans toute la mesure du possible: Soit être implantées sur les dalles de couverture des constructions enterrées s'ils en existent, soit être réalisées en dalles ajourées, de telle façon que les eaux de ruissellement puissent être absorbées par le terrain.

Article UA 13 - Obligation de réaliser des espaces verts

- La protection des plantations existantes devra être assurée au maximum.
- Les parties de terrain non construites et non occupées par les aires de stationnement seront obligatoirement plantées.
- La surface réservée aux espaces verts, représentera au moins 30% de la surface du terrain. Ce pourcentage pourra être réduit dans la limite compatible avec les dispositions de l'article UA 9.
- Il sera exigé au minimum un arbre de haute tige par 100 m² de surface plantée.
- Les aires de stationnement en surface comporteront au minimum un arbre de haute tige pour 200m².
- Les dalles de couverture des parkings, les terrasses de magasins, de locaux industriels, etc..., devront être également traitées soit en espaces verts, soit en espace plus minéral mais toujours dans le souci d'un traitement en harmonie avec le quartier.
- Pour les équipements publics nécessitant d'aires récréatives extérieures (équipements scolaires, sportifs,...), les règles de l'article UA 13 ne sont pas applicables.

SECTION 3 - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

Article UA 14 - Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)

- 1) Sous réserve du respect des autres règles de construction et des servitudes qui peuvent éventuellement grever le terrain, le C.O.S. maximum applicable est celui dont la valeur est indiquée sur le plan.
- 2) Les possibilités de construction et d'aménagement des équipements publics (sanitaires, scolaires, ou hospitaliers) et des équipements d'infrastructure résulteront de l'application des règles d'urbanisme définies aux articles 3 à 13. Pour les autres constructions, notamment les bâtiments administratifs, le C.O.S. applicable sera celui de la zone ou secteur dans lesquels elles sont situées.

Article UA 15 - Dépassement du C.O.S.

NEANT