

## **- TITRE II -**

### **CHAPITRE II**

#### **DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UB**

Sur le territoire de la commune de VILLENEUVE le ROI

Il s'agit d'une zone à caractère collectif, semi dense, où des bâtiments relativement hauts sont construits en ordre discontinu avec de grands espaces libres accessibles.

## SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

### **Article UB 1-      **Types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits:** sous réserve de ce qui est dit à l'article UB 2.**

- L'implantation et l'extension des installations classées.
- Les installations à usage d'activités ou d'entrepôts dont l'ensemble occuperait une surface de planchers hors oeuvre de plus de 2.000 m<sup>2</sup>.
- 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 de voisinage.
- Les établissements industriels ou commerciaux peuvent être interdits en fonction de la gêne qu'ils apportent dans le quartier environnant ou par les mouvements de circulation qu'ils suscitent.
- L'abattage des plantations d'arbres sans autorisation administrative.
- 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.
- 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 UB 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 installations nécessaires à la vocation et au fonctionnement des équipements d'intérêt public.
- L'implantation d'activités artisanales même classées dans la mesure où elles sont jugées compatibles avec le voisinage du point de vue des nuisances.
- L'aménagement des installations existantes interdites aux termes de l'article 1 dans la mesure où il réduit les nuisances.
- 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).

## SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### **Article UB 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 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 deux 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, industriel ou commercial 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 UB 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 public ; 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 débouillage – 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 UB 5 -      **Caractéristiques des terrains****

Un terrain ne peut recevoir aucune construction s'il ne satisfait aux conditions suivantes :

- être de forme régulière et de dimensions suffisantes pour qu'il soit possible d'y inscrire, en dehors des marges d'isolement et de reculement réglementaires, un rectangle de 6 m par 8 m au minimum.
- avoir une surface d'au moins **800 m<sup>2</sup>**.

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

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

Toute construction devra:

- Etre édifiée à au moins 4 mètres de l'alignement actuel (ou futur, si le P.O.S. prévoit un élargissement de la voie) pour les pavillons et à au moins 8 m pour les habitations collectives, sauf si une marge de reculement plus importante est prescrite par le plan.

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.

Les constructions enterrées notamment les garages et si possible les rampes d'accès devront être implantées en dehors de la marge de reculement.

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 7 m en cas d'intersection avec une voirie nationale ou départementale.

## **Article UB 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 dans les conditions suivantes :

- Si la largeur du terrain au droit de la construction est inférieure à 15 m, on pourra construire de limite à limite.
- Si la largeur du terrain au droit de la construction est égale à 15 m, ou comprise entre 15 m et 30 m, un retrait par rapport à l'une des limites est obligatoire.
- Si la largeur du terrain au droit de la construction est supérieure ou égale à 30 m, un retrait par rapport aux deux limites est obligatoire.

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 séparative 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, si la façade comporte des baies assurant l'éclairage des pièces d'habitation ou de travail (cuisine exclue à condition que sa surface n'excède pas 12 m<sup>2</sup>),
- 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

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.

3) Il pourra être exigé que les cours et espaces libres réservés à l'intérieur d'une propriété pour l'éclairage et l'aération des locaux affectés à l'habitation et au travail de jour et de nuit ne soient pas fermés par une construction nouvelle, mais soient maintenus en communication par un de leurs côtés au moins sur toute la hauteur des bâtiments au-dessus du rez-de-chaussée avec les cours ou espaces libres voisins ou avec les marges d'isolement réservées le long des limites séparatives.

## **Article UB 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:

- 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 m<sup>2</sup>).
- à 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 8,00 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 UB 9 -      **Coefficient d'emprise du sol****

L'emprise au sol des constructions (annexes comprises) ne pourra excéder 40%.

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

En cas de commerces ou d'activités, le coefficient d'emprise du rez-de-chaussée pourra être porté à 60%, le coefficient d'emprise des niveaux supérieurs restant limité à 40%.

## **Article UB 10 - **Hauteurs des constructions****

Sous réserve du respect des autres règles et notamment de celles des articles 6, 7, et 8, la hauteur « au faîtage » des constructions ne pourra excéder **24 m**.

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

## **Article UB 11 -      **Aspect extérieur et clôtures****

- Les terrains non bâtis, les constructions de toute nature, doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue de l'agglomération, 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 et en fibrociment 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 UB 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 logt 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 3.000m<sup>2</sup> : 25 places pour 1.000m<sup>2</sup> 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 les 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 les 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 distant de plus de 150 m des constructions principales.

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'il en existe, soit être réalisées en dalles ajourées, de telle façon que les eaux de ruissellement puissent être absorbées par le terrain.

### **Article UB 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 50% de la surface du terrain. Ce pourcentage pourra être réduit dans la limite compatible avec les dispositions de l'article UB 9.
- Il sera exigé au minimum un arbre de haute tige par 100 m<sup>2</sup> de surface plantée.
- Les aires de stationnement en surface comporteront au moins un arbre de haute tige pour 200 m<sup>2</sup>.
- 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 UB 13 ne sont pas applicables.

## **SECTION 3 - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL**

### **Article UB 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 UB 15 - Dépassement du C.O.S.**

NEANT