

- TITRE II -

CHAPITRE III

DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UC

Sur le territoire de la commune de VILLENEUVE le ROI

Il s'agit d'une zone d'habitat semi dense de constructions basses en ordre continu, de petit parcellaire (caractère de la partie agglomérée des communes rurales par exemple).

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION OU DE L'UTILISATION DU SOL

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

- Les immeubles collectifs d'habitation sur les terrains de moins de 1.000 m².
- L'implantation et l'extension des installations classées.
- Les constructions à usage d'activités 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, non classés 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 UC 2 - Types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisé 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).
- L'implantation des activités artisanales même classées dans la mesure où elles sont jugées compatibles avec l'environnement du point de vue des nuisances (sous réserve qu'elles ne figurent pas à l'annexe IV 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.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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

4) 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 UC 4 - Desserte par les réseaux (eaux 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 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 UC 5 - Caractéristiques des terrains

1) 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 X 8 m minimum.
- avoir la surface minimale indiquée au tableau ci-après suivant le secteur dans lequel il se trouve.

ZONE	SECTEUR	DIMENSIONS
		Surface
UC	Habitations Individuelles Activités	250 m ²
	Habitations Collectives	1000 m ²

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 UC 14.

2) Lotissements - Divisions de propriété et détachements de parcelles :

Dans ces cas, la surface minimale sera de 250 m².

3) Pavillons groupés :

Dans le cas de construction de plus d'une habitation individuelle sur un même flot de propriété, la surface minimale exigible devra être égale à la surface requise pour les lotissements multipliée par le nombre de constructions.

4) Equipements publics :

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

Toute construction devra :

- être édifiée, sauf indications contraires portées au plan, à au moins 4 m de l'alignement actuel (ou futur si le P.O.S. prévoit un élargissement de la voie). Ce minimum de 4 m est porté à 8 m pour les immeubles collectifs.

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 des parcelles 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 sera portée à 7 m en cas d'intersection avec une voirie nationale ou départementale.

Article UC 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 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 en 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, 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 UC 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 m²).
- à la moitié de cette hauteur avec un minimum de 2,50 m dans le cas contraire.

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 UC 9 - Coefficient d'emprise au sol

L'emprise au sol des constructions (annexes comprises) ne pourra excéder 50%.

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

Article UC 10 - Hauteurs 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 » de constructions ne pourront excéder les valeurs indiquées dans le tableau ci-après

ZONE	SECTEUR	HAUTEURS MAXIMALES	
		Egout du toit	Faîtage
UC	Habitations individuelles Activités	7 m	10 m
	Habitations Collectives	12 m	15 m
	Equipements	12 m	15 m

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

Article UC 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.
- 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 UC 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 construction 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 3.000m² : 25 places pour 1.000m² 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 distant de plus de 150 m des constructions principales.

Les places de stationnement situées en surface devront, dans toute la mesure possible :

Soit être implantées sur des 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 UC 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 représentera au moins 25% de la surface du terrain. Ce pourcentage pourra être réduit dans la limite compatible avec les dispositions de l'article UC 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 UC 13 ne sont pas applicables.

SECTION 3 - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

Article UC 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 du secteur dans lesquels elles sont situées.

Article UC 15 - Dépassement du C.O.S.

NEANT