

## **- TITRE II -**

### **CHAPITRE IV**

#### **DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UD**

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 et de constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

### **Article UD 1 - Types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits:** sous réserve de ce qui est dit à l'article UD 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 constructions à usage d'industries 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 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.
- 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 UD 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'aménagement des installations existantes interdites aux termes de l'article 1, dans la mesure où il réduit les nuisances.
- L'implantation des activités artisanales même classées, dans la mesure où elles sont jugées compatibles avec l'environnement du point de vue des 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 UD 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.

### **Article UD 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 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 UD 5 - Caractéristiques des terrains**

NEANT

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

Toute construction devra :

- être 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.

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.

## **Article UD 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.

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

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

- à la moitié de la hauteur de la façade du bâtiment avec un minimum de 4 m, 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>).
- dans le cas contraire il n'est pas fixé de règles particulières.

4) La longueur de vue directe à réserver par rapport aux limites de propriété est d'au moins 4 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, 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 de 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 UD 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 moitié de la hauteur de la façade du bâtiment avec un minimum de 4 m, 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>).
- dans le cas contraire il n'est pas fixé de règles particulières.

La longueur de vues directes des pièces habitables ou de travail ne peut être inférieure à 4 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 UD 9 - Coefficient d'emprise au sol**

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

Cependant pour les terrains de moins de 250 m<sup>2</sup> l'emprise du rez-de-chaussée pourra atteindre 100%.

En cas de commerces 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 50%.

En cas de constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, le coefficient d'emprise au sol pourra être porté à 80%.

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

## **Article UD 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 » des constructions ne pourront excéder respectivement:

**12 m et 15 m.**

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

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

### **1) Bâtiments**

#### **1.1 Dispositions générales:**

- 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.
- Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

### 1.2 Formes et volumes:

- les constructions doivent avoir un volume simple ayant de bonnes proportions.
- Les éléments de décor tels que contreforts, poteaux décoratifs, cheminées monumentales sont interdits.
- 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 couleurs. Ils devront présenter un aspect convenable et donner des garanties de bonne conservation.

### 1.3 Façades et percements:

- Dans la mesure du possible, il est recommandé d'éclairer les combles par des "chiens assis" ou des lucarnes dont les jouées latérales seront verticales. A défaut, ces éclairages de combles pourront être réalisés par des châssis vitrés situés dans le même plan que la couverture.

### 1.4 Matériaux:

- Les carreaux de plâtre, les briques creuses, les parpaings ne peuvent être laissés apparents.
- Les enduits seront simples, sans recherche particulière d'effet de matière.
- Les couvertures apparentes en tôle ondulée, en papier goudronné et en fibrociment sont interdites.
- En cas d'utilisation de tuiles, elles seront de couleurs vieilles traitées dans la masse.

### 1.5 Couleurs:

- Le blanc ne devra jamais être utilisé sur les murs extérieurs.
- Il est recommandé d'utiliser une couleur, dans la gamme allant des ocres rosés au brun clair.
- Les menuiseries extérieures (fenêtres volets) devront obligatoirement être peintes de teintes claires (blanc-gris pâle. Elles ne seront jamais vernies ou traitées à l'aide de produits genre "Bondex" laissés à l'état brut.

### 1.6 Adaptations des règles ci-dessus:

- Des adaptations pourront être accordées sous réserve d'une demande comportant une étude détaillée des volumes, façades et couleurs proposées ainsi que les raisons de ces choix, et une proposition d'insertion dans l'environnement précisant, par exemple, la relation avec les façades voisines.

## 2) Clôtures

### 2.1 Dispositions générales:

- Les clôtures devront être d'un modèle simple.
- Leur hauteur maximum sera de 2,50 m piliers compris en bordure de voie et de 2,20 m piliers compris en limite séparative.
- 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.

### 2.2 Matériaux:

- Les carreaux de plâtre, les briques creuses, les parpaings ne peuvent être laissés apparents.

- Les enduits seront simples, sans recherche particulière d'effet de matière.
- Les clôtures en tôle ondulée, en papier goudronné et en fibrociment sont interdites.

### 2.3 Couleurs:

- Le blanc ne devra jamais être utilisé sur les murs extérieurs.
- Il est recommandé d'utiliser une couleur, dans la gamme allant des ocres rosés au brun clair.

## **Article UD 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 : H.L.M. 1,2 place par logement

Autres habitations 1,5 place 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 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 m<sup>2</sup> 25 places pour 1.000 m<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 des 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 outre 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 200m 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 couvertures 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 UD 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.
- Pour les équipements publics nécessitant d'aires récréatives extérieures (équipements scolaires, sportifs,...), les règles de l'article UD 13 ne sont pas applicables.

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

### **Article UD 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, sauf cas particuliers indiqués ci-dessous.
- 2) Pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, il n'est pas fixé de C.O.S.
- 3) Pour les terrains inférieurs à 300 m<sup>2</sup> disposant d'une façade sur la Place de la Grande Fontaine, Place Leblanc Barbedienne et la rue Georges Hervier, les possibilités de construction et d'aménagement destinés aux activités, commerces ou les équipements hôteliers résulteront de l'application des règles d'urbanisme définies aux articles 3 à 13.

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

NEANT