

- TITRE II -

CHAPITRE V

DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UE

Sur le territoire de la commune de VILLENEUVE le ROI

Il s'agit d'une zone d'habitat individuel : de parcellaire moyen, de faible densité d'où sont exclus les immeubles d'habitations collectives et les activités autres que les commerces de détail.

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

Article UE 1 - Types d'occupations ou d'utilisation du sol interdits: sous réserve des dispositions de l'article UE 2

- L'implantation et l'extension des installations classées.
- Les activités nouvelles à l'exclusion des commerces de détail de moins de 200 m² de surface commerciale.
- 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.
- L'abattage des plantations d'arbres sans autorisation administrative.
- Les entreprises de cassage de voiture 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 verts.
- 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 UE 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.
- La construction d'un pavillon sur les terrains non viabilisés ou dont la viabilisation n'est pas prévue dans le programme communal (voir articles UE 5 et UE 14).
- 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 constructions destinées aux activités économiques (activités artisanales ou apparentées, commerces, etc.) à condition qu'elles soient compatibles avec le voisinage tant du point de vue des nuisances que de l'environnement.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UE 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.

Article UE 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 UE 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 par 8 m au minimum,
- avoir une surface d'au moins **250 m²**.

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 UE14.

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

Dans ces cas la surface sera d'au moins **250 m²**.

3) Équipements 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 UE 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées

Toute construction devra:

- être édifiée à au moins 4 m de l'alignement actuel (ou futur si le P.O.S. prévoit un élargissement de la voie) sauf indication contraire portée au plan. Les commerces implantés le long de l'Avenue de la République seront obligatoirement édifiés à l'alignement.

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 UE 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 de vue directe à réserver par rapport aux limites de propriété est d'au moins 8 mètres, 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.

Article UE 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 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 UE 9 - Coefficient d'emprise au 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 UE-14.

Dans les secteurs d'incitation définis au plan de zonage conformément à la légende de celui-ci, 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 UE 10 - Hauteur des constructions

Les hauteurs maximales « à l'égout du toit » de façade et les hauteurs « au faitage » des constructions ne pourront excéder respectivement 7 mètres et 10 mètres.

Des exceptions seront faites à cette règle pour les ouvrages élevés d'intérêt public (édifices religieux, châteaux d'eau, relais hertziens ...) ainsi que pour les équipements publics (scolaires, sportifs, ...) où les toitures terrasses sont autorisées.

Article UE 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 les 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 UE 12 - Obligation de réaliser des places de stationnement

Les espaces à réserver en dehors de la voie publique doivent être suffisants pour assurer l'évolution et le stationnement d'au moins :

- Deux véhicules par logement
- Trois véhicules pour 100 m² S.H.O.N. pour les établissements commerciaux, garages, artisanat, professions libérales.

Les établissements artisanaux, commerciaux et les garages devront également réserver sur leur terrain les emplacements nécessaires pour assurer toutes les opérations de chargement, déchargement, manutention sans encombrer la voie publique et le stationnement des véhicules des clients.

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

Être implantées sur les dalles de couverture des constructions enterrées s'il en existe, ou être réalisées en dalles ajourées, de telle façon que les eaux de ruissellement puissent être absorbées par le terrain.

Article UE 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 à ces espaces représentera au moins 50% de la surface du terrain (sous réserve de la compatibilité avec l'article UE-9).
- Il sera exigé au minimum un arbre par 100 m² de surface plantée.
- Les aires de stationnement en surface comporteront au minimum un arbre de haute tige pour 200 m².
- Pour les équipements publics nécessitant d'aires récréatives extérieures (équipements scolaires, sportifs,...), les règles de l'article UE 13 ne sont pas applicables

SECTION 3 - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

Article UE 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 UE 15 - Dépassement du C.O.S.

NEANT