

- TITRE II -

CHAPITRE VII

DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UG

Sur le territoire de la commune de VILLENEUVE le ROI

Il s'agit d'une zone d'habitats individuels et groupés : au 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 UG 1- **Types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits : sous réserve de ce qui est stipulé à l'article UG 2.**

- Les installations à usage d'activités ou d'entrepôts, autres que le commerce de détail.
- Les établissements commerciaux, à l'exception des commerces de moins de 200 m² de surface commerciale dans la mesure où ils sont jugés compatibles avec le voisinage du point de vue des nuisances.
- 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 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'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 campings, caravanings, dépôts de caravanes et caravanes constituant un habitat.
- Les décharges ainsi que les dépôts à l'air libre.
- Les affouillements et exhaussements des sols qui n'ont pas de rapports directs 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 UG 2 - **Types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés sous conditions**

- Les installations nécessaires à la vocation et au fonctionnement des équipements d'intérêt public.
- Les différentes natures de constructions dans les conditions fixées aux articles L 147.1 à L 147.7 du code de l'urbanisme 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 UG 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, de défense contre l'incendie, de protection civile, de brancardage, etc...

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de 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 10,00 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.

Article UG 4 - Desserte par les réseaux

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

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.

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.

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.

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 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 quelle que 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 ; ils 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...).

Un dispositif de récupération d'eaux pluviales avec stockage souterrain et un double réseau (eaux nobles et non nobles) devra équiper chaque habitation.

Afin de se protéger contre les inondations de toute nature, il est notamment recommandé d'intégrer des mesures de protection du type clapet anti-retour.

Les réseaux de câbles doivent être encastrés sous le terrain de la propriété.

Article UG 5 - Caractéristiques des terrains

Un terrain ne peut recevoir aucune construction s'il n'a pas une superficie minimale de :

- 300 m² pour les habitations individuelles
- 600 m² pour les habitations groupées.

De préférence, les habitations groupées correspondront à un ensemble de quatre habitations individuelles regroupées sur une seule emprise foncière.

A l'intérieur de la zone UGa, n'est autorisé que le pavillonnaire individuel.

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

Toute construction devra être édifiée à au moins 4 mètres de l'alignement actuel ou futur pour les pavillons, sauf si une marge de reculement plus importante est prescrite par le plan.

Les marges de recul en bordure de voie et d'emprise publique doivent être traitées en jardin.

Les 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.

Article UG 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

I - Règles générales

1) Les constructions sont autorisées dans les conditions suivantes :

- L'implantation des constructions devra tenir compte de l'orientation, de la topographie des lieux et de l'implantation des constructions voisines.
- L'implantation des constructions en limite n'est autorisée que sur une des limites séparatives latérales.
- La liaison entre les habitations se fait de préférence par les garages.
- La construction devra intégrer un recul de 8 mètres par rapport au fond de parcelle et 4 mètres par rapport à l'alignement.

2) 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.

II - Règles particulières

1) Il est possible de déroger au principe général pour des raisons d'harmonie ou d'architecture, pour tenir compte de la configuration des parcelles ou de l'implantation des constructions existantes sur le parcellaire voisin.

2) Pourront être implantés en limite séparative de fond de parcelle, les bâtiments annexes, à condition que leurs hauteurs en limite séparative ne dépassent pas 2,60 m.

3) Dans le cas d'habitats groupés, l'implantation des constructions n'est autorisée sur aucune des limites séparatives.

Article UG 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) avec un minimum de 8 mètres correspondant aux vues directes.
- à la moitié de cette hauteur avec un minimum de 3 m dans le cas contraire.

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

L'emprise au sol des constructions habitables ne pourra excéder 50% de la surface de plancher du premier niveau (pilotis).

Cette règle ne s'applique pas aux équipements publics.

La surface des annexes indépendantes du bâtiment principal ne pourra excéder 20m² au sol.

Article UG 10 - **Hauteurs des constructions**

Les bâtiments ne pourront excéder R + 2 + combles. Le R correspondant au niveau ouvert des pilotis.

Le rez-de-chaussée des habitations devra intégrer dès sa conception la problématique inondation.

La partie éventuellement au niveau du terrain sera consacrée à des pièces de services (garage, escalier, etc).

Les sous-sols sont interdits.

La hauteur des constructions annexes ne pourra excéder 2.60 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 UG 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 l'harmonie des paysages ou de l'architecture régionale, locale ou de la zone ou du secteur.

Il est préconisé de suivre les procédés proposés par la démarche haute qualité environnementale (HQE). A défaut de prétendre à cette certification, le bâtiment devra intégrer des préceptes du développement durable dès sa conception.

Les façades et percements

- Les façades devront être traitées dans le cadre d'une unité architecturale formant un ensemble homogène.
- 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.
- La position et le dimensionnement des ouvertures, de même que les balcons et saillies devront être répartis harmonieusement et être dessinés de manière à mettre en valeur le percement des étages.

Les menuiseries seront en harmonie et de préférence identiques aux autres ouvertures. Le cas échéant, ces ouvertures seront agrémentées de gardes corps conçus de préférence en fer forgé ouvragé.

- Les façades seront orientées autant que possible en tenant compte de l'exposition solaire, de sorte que les pièces de vie profitent d'un ensoleillement maximum (axe sud sud-est) ou que le logement bénéficie d'un éclairage naturel optimum du matin au soir (axe est-ouest).

Les toitures

- Les toitures terrasses sont proscrites, sauf pour les équipements publics.

- Les couvertures apparentes en tôles ondulées, en papier goudronné, en zinc et en fibrociment sont interdites. Il est préconisé d'avoir recours à des matériaux de types tuiles ou ardoises.

- Lorsqu'une nouvelle construction est accolée à un bâtiment, les toitures devront être en harmonie.

Les clôtures

- Les clôtures pleines (murs, etc...) ne sont pas autorisées. Les limites séparatives seront matérialisées par des clôtures végétales qui peuvent être doublées de grillages à mailles rigides ajourées n'empêchant pas l'écoulement normal des eaux. La plantation d'essences d'arbustes à développement moyen doit être privilégiée (laurier rose, laurier-tin, laurier palme, cornouiller, oranger du Mexique, troène, fusain du Japon, etc.).

- La hauteur de l'écran végétal ne peut excéder 2 m.

- Au niveau de l'alignement, les portails ne pourront être implantés qu'en bordure de voie et la hauteur des piliers de soutien sera inférieure ou égale à 2 mètres.

Les portails et clôtures en bois ou fer forgé ouvragé sont recommandés.

- Les projets devront être approuvés par le service instructeur.

Les antennes

Sous réserve d'un impact visuel limité et d'une bonne intégration dans le site, les antennes sont admises. Les antennes paraboliques sont admises sous la condition de ne pas être visibles des voiries publiques.

L'énergie

- Tous les moyens d'économiser l'énergie ou assurant une énergie propre sont préconisés (panneaux solaires, capteurs photovoltaïques, chauffe-eau solaire, etc.)

- Toutes les techniques et matériaux assurant de bonnes performances énergétiques ou mobilisant les énergies renouvelables sont préférables.

Article UG 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.

Les espaces à réserver en dehors de la voie publique doivent être suffisants pour assurer le stationnement d'au moins deux véhicules par logement.

Le stationnement pourra être fait sous pilotis.

Le dimensionnement des places de parking ne sera pas inférieur à 2.5 x 5 mètres.

Article UG 13 - Obligation de réaliser des espaces verts.

- La surface réservée à ces espaces représentera au moins 50% de la surface du terrain (sous réserve de la compatibilité avec l'article UG-9).
- Les parties de terrain non construites et non occupées par les aires de stationnement seront plantées.
- Il sera exigé au minimum un arbre par tranche de 100 m² de surface de terrain. Les essences végétales caractéristiques des bords de Seine et supportant des sols pauvres sont préconisés (frêne, aulne, chêne des marais, poirier à fleur, cerisier à fleur, etc.).
- Pour les équipements publics nécessitant une aire récréative extérieure (équipements scolaires, sportifs,...), les règles de l'article UG 13 ne sont pas applicables.

SECTION 3 - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

Article UG 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 de 0.5 pour les habitations individuelles et de 0.8 pour l'habitat groupé dans les secteurs autorisant ce type de construction.
- 2) Cette disposition ne s'applique pas aux constructions et aux aménagements des équipements publics (sanitaires, scolaires ou hospitaliers).

Article UG 15 - Dépassement du C.O.S.

NEANT