

- TITRE II -

CHAPITRE VIII

DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UH

Sur le territoire de la commune de VILLENEUVE le ROI

Il s'agit d'une zone d'habitat à caractère collectif avec espaces verts.

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

Article UH 1- **Types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits : sous réserve de ce qui est stipulé à l'article UH 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 UH 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 UH 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, 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 3,50m de largeur
 - avoir au moins 50 mètres 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 mètres avec une chaussée aménagée pour le passage de 2 files de voitures. Des chaussées plus étroites aménagées, pour le passage d'une file de voitures, peuvent être autorisées à condition que la longueur de la partie étroite ne dépasse pas 50mètres et qu'une bonne visibilité soit assurée.
- 3) D'une façon générale, à l'intérieur d'une propriété, toute construction à usage d'habitation devra disposer d'un accès à partir d'une voie d'au moins 3,50 mètres 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 UH 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.

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 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 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 UH 5 - **Caractéristiques des terrains**

Un terrain ne peut recevoir aucune construction s'il n'a pas une superficie minimale de 1800 m².

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

Toute construction devra :

- Etre édifiée à au moins 8 mètres de l'alignement actuel (ou futur, si le P.O.S. prévoit un élargissement de la voie)
Les marges de recul en bordure de voie et d'emprise publique doivent être traitées en jardin.

- Etre édifiée à au moins 20 mètres par rapport aux darses.

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.

Article UH 7 - **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

I - Règles générales

1) L'implantation des constructions devra tenir compte de l'orientation, de la topographie des lieux et de l'implantation des constructions voisines.

2) L'implantation des constructions n'est autorisée que sur une des limites séparatives.

3) La longueur de vue directe à réserver par rapport aux limites de propriété est d'au moins 8 m.

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.

Article UH 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 en cas de vues directes .
- à la moitié de cette hauteur avec un minimum de 4 m dans le cas contraire.

Article UH 9 - Coefficient d'emprise du sol

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

En cas de réalisation de parkings souterrains, l'emprise au sol pour ceux-ci ne devra pas excéder 60%.

Ces règles ne s'appliquent pas aux équipements publics.

La longueur du bâtiment ne pourra pas excéder deux fois sa hauteur à l'égout du toit.

Article UH 10 - Hauteurs des constructions

En zone UHa, les bâtiments ne pourront excéder R + 3 + combles. Le R correspondant au niveau ouvert créé par la surélévation de la façade ajourée en rez-de-jardin.

En zone UHb, les bâtiments ne pourront excéder R + 4 + combles. Le R correspondant au niveau ouvert créé par la surélévation de la façade ajourée en rez-de-jardin.

Le rez-de-chaussée devra intégrer dès sa conception la problématique des risques d'inondation.

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 UH 11 - Aspect extérieur et clôtures

1) Bâtiments

1.1 Dispositions générales :

- 1) 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.
- 2) 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.

1.2 Formes et volumes:

- les constructions doivent avoir un volume ayant de bonnes proportions et intégrer des balcons de grandes dimensions. Il est préconisé d'intégrer au dernier niveau un étage en retrait.
- Les toitures terrasses sont interdites, sauf pour les équipements publics.
- La position et le dimensionnement des ouvertures, de même que les balcons et saillies devront être répartis harmonieusement devront être dessinées afin de mettre en valeur le percement des étages. Les menuiseries seront en harmonie et de préférence identique aux autres ouvertures.

1.3 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.
- Il est préconisé que les gardes corps soient métalliques et ouvragés.

1.4 Couleurs:

- Le blanc ne devra jamais être utilisé uniformément sur les murs extérieurs.

1.5 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 notamment la relation avec les façades voisines.

2) Clôtures

-

2.1 Dispositions générales:

- Les clôtures pleines (murs, etc...) ne sont pas autorisées. Les limites séparatives seront matérialisées par des clôtures végétales et grillagées. 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.
- 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.

3) Autres

Les antennes

Toute antenne hertzienne est autorisée à condition que son installation soit collective et positionnée en toiture, non visible 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 UH 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 doivent être suffisants pour assurer l'évolution et le stationnement d'au moins 1,5 place par logement.

L'accès des parkings doit être implanté en dehors de la marge de reculement d'une voie publique et se faire obligatoirement par l'intérieur de la propriété.

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.

Un dimensionnement au minimum de 2.5 x 5 pour chaque place de stationnement doit être prévu.

Article UH 13 - Obligation de réaliser des espaces verts.

- 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 minimum 40% de la surface du terrain.
- Il sera exigé au minimum un arbre par 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.).
- Les aires de stationnement à l'air libre comporteront au minimum un arbre de haute tige pour 50 m².
- Les espaces libres devront faire l'objet d'un traitement paysager, prenant en considération la problématique de l'évacuation des eaux, devant réduire au maximum la partie minérale et intégrer une aire de jeux.
- Pour les équipements publics nécessitant d'aires récréatives extérieures (équipements scolaires, sportifs,...), les dispositions de l'article UH 13 ne sont pas applicables.

SECTION 3 - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

Article UH 14 - Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)

NEANT

Article UH 15 - Dépassement du C.O.S.

NEANT