

## CHAPITRE I

### DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UF

**La zone UF couvre la partie centre du village et son extension immédiate.**

**La zone comporte 2 secteurs de zones :**

- **UFa, qui a pour vocation principale l'accueil d'une opération d'habitat groupé**
- **UFb, qui a pour vocation principale l'accueil de constructions plus résidentielles en lisière de la forêt.**

**La zone UF est impactée par les périmètres de protection de risque technologique du site SEVESO Butagaz à Petit Couronne.**

**Les règles de ces secteurs de risques sont intégrées au chapitre « prescriptions complémentaires figurant au règlement graphique et écrit » à la fin du règlement.**

#### **ARTICLE UF 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdits :

- 1.1 - Les nouvelles installations publiques ou privées engendrant des nuisances incompatibles avec leur environnement urbain.
- 1.2 - L'ouverture de terrains aménagés en vue du camping ou pour le stationnement des caravanes et les installations y afférents.
- 1.3 - Les remblais, sauf ceux visés à l'article UF 2
- 1.4 - Les divers modes d'utilisation des sols prévus à l'article R 442.2 du Code de l'Urbanisme sauf les aires de stationnement ouvertes au public, les aires de jeux et de sports ouvertes au public.

#### **ARTICLE UF 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES**

L'autorisation de démolir est obligatoire dans l'ensemble de la zone.

Sont autorisés :

- 2.1 - Certaines installations classées à condition qu'elles soient nécessaires à la vie quotidienne et qu'elles offrent toute garantie de protection contre les nuisances.
- 2.2 - Les constructions à usage d'équipement d'infrastructure, sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement et qu'elles soient compatibles avec la caractère de la zone. Certains des articles 3 à 13 pourront alors ne pas être appliqués.
- 2.3 - Les constructions à usage d'habitation situées à moins de 200m de l'axe de la RD 51 doivent respecter les normes d'isolation acoustique définies en application de l'arrêté interministériel du 6-10-1978
- 2.4 - Pour des motifs techniques et architecturaux, sans application des seuls articles qui rendraient l'opération impossible, l'extension mesurée des bâtiments existant, les annexes non jointives de faible importance, la reconstruction d'un bâtiment détruit à la suite d'un sinistre, y compris son extension mesurée

**2.5** - Dans la zone inondable, le niveau de plancher fini des constructions ou des extensions autorisées devra être situé au minimum à la cote 5,67 NGF. Les remblais éventuels devront s'effectuer selon les prescriptions du Service de la Navigation de la Seine, chargé de la police des eaux.

### **ARTICLE UF 3 – ACCES ET VOIRIE**

3.1 - Toute construction ou installation doit être desservie par une voie publique ou privée, rue, chemin ou impasse dont les caractéristiques correspondent à sa destination, défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, etc. ..., conformément aux prescriptions techniques imposées par les services compétents.

3.2 - Toutes dispositions doivent être prises pour assurer la visibilité des véhicules sortant des propriétés.

3.3 - Les rampes d'accès aux garages doivent observer un retrait (surface plane) de 3m par rapport à l'alignement et ne pas dépasser une pente supérieure à 20%.

### **ARTICLE UF 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### 4.1 Eau Potable :

- Le branchement sur le réseau public est obligatoire pour toute opération nouvelle le nécessitant

#### 4.2 Assainissement eaux usées :

- Le branchement sur le réseau public d'assainissement des eaux usées est obligatoire pour toute opération nouvelle le nécessitant.

- A défaut de réseau public d'assainissement ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, seule sera autorisée l'habitation individuelle isolée qui devra être assainie conformément au schéma d'assainissement communal et à la réglementation en vigueur, notamment l'arrêté interministériel du 6 Mai 1996.

#### 4.3 Assainissement pluvial :

4.3.1- Le branchement sur le réseau public d'assainissement des eaux pluviales est obligatoire pour toute opération nouvelle le nécessitant.

4.3.2- En absence de réseau public, les aménagements nécessaires, y compris ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

#### 4.4 Electricité, autres réseaux :

- Les branchements électriques, téléphoniques ou autres doivent être enterrés. Quand le réseau public est encore aérien, les branchements doivent être réalisés en aéro souterrain.

### **ARTICLE UF 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

5.1 - Tout lotissements ou division de propriété devra être établi de telle sorte qu'il garantisse l'utilisation rationnelle des terrains environnant réservant en particulier la possibilité d'accès et d'assainissement de ces terrains.

**5.2 - En cas d'absence de réseau public pour l'assainissement des eaux usées et de recours à l'assainissement autonome, le terrain ne doit pas avoir une superficie inférieure à 1 000m<sup>2</sup>**

### **ARTICLE UF 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.**

- 6.1 En cas d'un alignement de façade des constructions existantes, les futures constructions devront respecter les alignements des voies publiques existantes, à modifier ou à créer.
- 6.2 - Dans les autres cas, les constructions seront édifiées à une distance minimum de 5m de la limite d'emprise publique, future ou existante.
- 6.3 - En cas d'opération groupée, des adaptations à cette règle pourront être admises pour obtenir une meilleure composition urbaine.

### **ARTICLE UF 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

- 7.1 - Les nouvelles constructions peuvent être édifiées en ordre continu d'une limite séparative à l'autre.
- 7.2 - Lorsque les constructions ne sont pas édifiées en limite de propriété, la distance minimum à respecter entre la limite et la construction sera égale à la moitié de la hauteur de la construction avec un minimum de 3m.
- 7.3 - En cas d'opération groupée, il n'y a pas de règle pour les nouvelles limites créées à l'intérieur de l'opération.
- 7.4 - Par rapport aux espaces boisés classés (EBC) de la forêt domaniale de Roumare et bois de la commanderie, la marge de recul minimale est de 30m.

### **ARTICLE UF 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.**

Pas de prescription particulière.

### **ARTICLE UF 9 – EMPRISE AU SOL,**

- 9.1 - *En secteur de zone UFb, l'emprise au sol maximale est fixée à 20%*
- 9.2 - *Dans le reste de la zone, l'emprise au sol maximale est fixée à 35%*

### **ARTICLE UF 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximale ne peut excéder R+1+1 niveau de comble, ni 8m à l'égout.

## **ARTICLE UF 11 - ASPECT EXTERIEUR - CLOTURES**

Les constructions, de quelque nature qu'elles soient, y compris les annexes, doivent respecter le caractère de leur environnement. Notamment, leur volume, leurs matériaux, leurs percements, leur toiture doivent être compatibles avec celui des constructions avoisinantes.

### **11.1 Aspect extérieur.**

11.1.1 - La pente des toitures sera au moins égale à 35°. Les seules couvertures autorisées sont la tuile, l'ardoise, le zinc, ou matériaux similaires d'aspect et de pose. Les toitures terrasses sont interdites, sauf celles intégrées dans un jeu de toitures et inférieures ou égales à 30% de la surface couverte.

Les toitures monopentes ne sont tolérées que sur les annexes, garages et dépendances s'appuyant sur un mur ou une autre construction.

11.1.2 - Sur les bâtiments anciens, l'élargissement des baies existantes est interdit. Les baies nouvelles s'inspireront des proportions verticales, plus hautes que larges.

11.1.3 - Les matériaux brillants sont interdits, tant en façade qu'en toiture. Les matériaux tels que la chaux grise, le ciment, le mouchetis tyrolien, le pastiche de matériaux en enduits peints, la tôle ondulée, sont interdits.

11.1.4 - Les buttes artificielles sont interdites; les garages en sous sol ne sont tolérés que s'ils sont insérés dans l'environnement.

### **11.2 Clôtures**

11.2.1. - Les clôtures ne sont pas obligatoires.

11.2.2 - Les seules clôtures autorisées sont :

Le long des voies :

- Les murs pleins en pierre appareillée ou recouvert d'un crépi de même tonalité que la façade des constructions avoisinantes.
- Les murs bahuts d'une hauteur maximale de 0,60m surmontés de grillage ou autre dispositif à claire voie, à l'exception des panneaux de béton évidés.
- Les clôtures végétales doublées ou non de grillage.

En limite séparative de parcelles :

- Les murs pleins.
- Les grillages doublés ou non de clôtures végétales.

11.2.3 - La hauteur maximale autorisée pour ces clôtures est de 1,20m par rapport au domaine public et de 1,80m par rapport au domaine privé.

11.2.4 - Les végétaux utilisés en clôture sont à choisir dans les espèces suivantes : charme commun, châtaignier, érable champêtre, aulne à feuille en coeur, houx commun, noisetier, cornouiller mâle, ou similaires.

11.2.5 - Aucune porte ni portillon ne pourront être aménagés en limite séparatives des forêts.

## **ARTICLE UF 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit pouvoir être assuré en dehors des voies publiques.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25m<sup>2</sup> accès compris.

12.1 - Pour les constructions à usage d'habitation individuelle, il est exigé 2 places par logement.

12.2 - Pour les autres constructions, il est exigé une place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface hors oeuvre nette (SHON)

### **ARTICLE UF 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les espaces libres, visibles ou non de l'extérieur doivent faire l'objet du même soin que les constructions.

13.1 - Les espaces non bâtis et non utilisés pour les parkings, doivent être aménagés en espaces verts ou aires de détente, et ne peuvent être occupés, même à titre provisoire par des dépôts.

13.2.- Les aires de stockage à l'air libre doivent être entourées de clôtures végétales composées d'essences arbustives dont la hauteur possible de développement est supérieure à 2 mètres.

13.3 - Tout lotissement ou groupe d'habitation individuelle doit comporter les espaces verts communs correspondant à l'importance et à la destination de l'opération, et qui doivent être maintenus ou créés.

13.4 - Les parcs de stationnement publics ou privés à l'air libre d'une capacité de stockage supérieure à 20 véhicules doivent faire l'objet d'une composition paysagère dans laquelle la superficie réservée aux espaces verts plantés ne doit pas être inférieure à 15 % de la superficie totale du parc. Lorsque la superficie du parc est supérieure à 1000 m<sup>2</sup> ces espaces verts doivent être plantés d'au moins un arbre à haute tige pour 3 places de stationnement, et celui-ci doit faire l'objet d'un aménagement paysager ou architectural sur sa périphérie.

13.5 - Les abattages d'arbres ne sont autorisés que dans les deux cas suivants :

- . lorsque les sujets gênent l'implantation des bâtiments :
- . lorsque les sujets, arrivés à maturité, doivent être abattus.

Dans les deux cas, ces arbres doivent être remplacés, dans l'année qui suit leur abattage, par un nombre supérieur ou égal.

13.6 - Les articles L 130.1 et suivants du Code de l'Urbanisme sont applicables sur l'ensemble des Espaces Boisés Classés (EBC).

### **ARTICLE UF 14 – POSSIBILITES MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

**14.1 - En secteur de zone UFa, le coefficient d'occupation du sol applicable est de 0.50**

**14.2 - En secteur de zone UFb, le coefficient d'occupation du sol applicable est de 0.35**

**14.3 - Dans le reste de la zone, le coefficient d'occupation du sol applicable est de 0.40**

**14.4** -Pour les parcelles déjà existantes avant la date de modification du POS, les extensions des habitations existantes n'entraînant pas la création de logement supplémentaire ne sont pas soumises au COS et pourront être autorisées jusqu'à l'obtention d'une SHON maximale de 150m<sup>2</sup>.

### **ARTICLE UF 15 – DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

Sans objet.