



CHAPITRE I

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

Caractère de la zone UA :

La zone UA est une zone urbaine à caractère central d'habitat. Elle est le cœur ancien de développement de l'urbanisation le long de la rue des Mousseaux, du chemin de l'Epirigle et de la route de Mantes à Louviers.

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

ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

- 1.1 - Les installations publiques ou privées soumises à autorisation ou à déclaration, telles que décrites à l'article R 421.3.2 (Lorsque les travaux projetés concernent une installation soumise à autorisation ou à déclaration en vertu de la loi n° 76-663, 19 juillet relative aux installations classées pour la protection de l'environnement , la demande de permis de construire doit être accompagnée de la justification du dépôt de la demande d'autorisation ou de déclaration), lorsqu'elles engendrent des nuisances incompatibles avec la santé et l'environnement urbain existant et à venir.
- 1.2 - L'ouverture et l'exploitation de toutes carrières, quelle qu'en soit l'importance.
- 1.3 - L'ouverture de terrains aménagés en vue de camping, ou pour le stationnement des caravanes, et les installations y afférentes.
- 1.4 - Le stationnement des caravanes isolées sur un terrain et toutes implantations d'habitats précaires et de mobiles homes.
- 1.5 - Les lignes aériennes sur les voies nouvelles de quelque nature que ce soit.

ARTICLE UA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIÈRES

- 2.1 - Rappels :
 - 2.1.1 - L'édification des clôtures est soumise à déclaration.
 - 2.1.2 - Les installations et travaux divers décrits aux articles R 442 - 1 à 14 du Code de l'Urbanisme, sont soumis à autorisation.
 - 2.1.3 - Les démolitions sont soumises à autorisation, ainsi que la démolition des murs de clôtures. Les clôtures et alignements de murs à préserver, sont recensés et énumérés au plan de zonage 2.2.
- 2.2 - Constructions autorisées sous conditions particulières:
 - 2.2.1 - Dans le secteur à risque d'inondation, les constructions sont autorisées à condition que leur plancher bas soit réalisé au dessus du niveau des plus hautes eaux connues. Les accès doivent être réalisés à cette cote diminuée de 20 cm.

L'implantation des bâtiments et les clôtures ne devront pas gêner le libre écoulement des eaux en cas de crue de la Seine.

2.2.2 - Les constructions et installations nécessaires à l'implantation de constructions recevant du public qui impliquent des règles de constructions particulières, les règles UA3 à UA13 pourront ne pas être opposables sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement, existant ou projeté et respectent l'article UA11.1 au 1er alinéa.

2.2.3 - Les constructions et installations de tous types, nécessaires à l'exploitation des réseaux d'intérêt public qui impliquent des règles de constructions particulières, dès lors qu'elles s'intègrent dans l'environnement, des dérogations aux règles UA3 à UA13 pourront leur être appliquées.

2.2.4 - La reconstruction à l'identique en cas de sinistre : en ce cas les articles UA5, UA6, UA7, UA8, UA9, UA10 et UA12 pourront ne pas être opposables si les dispositions qu'ils décrivent rendent la reconstruction impossible ; concernant l'article UA11 , la reconstruction devra présenter des améliorations, mêmes partielles, si l'état antérieur ne respectait pas cet article.

2.2.5 - Dans le couloir de présomption de nuisances sonores repéré page 60 du rapport de présentation 1.0 par un trait ondulé, les constructions nouvelles à usage d'habitation devront présenter un minimum d'isolation phonique conforme aux dispositions de l'arrêté interministériel du 30 mai 1996 (confert annexe 2.OA2).

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 3 - ACCES ET VOIRIE

Les dessertes aux parcelles seront sur toutes les voies nouvelles, en recul par rapport à la limite d'assiette de la voie de 5 mètres minimum selon les dispositions décrites en annexe du règlement (confert annexe 2.OA2). En cas d'impossibilité absolue, due aux dispositions constructives antérieures, le nouvel aménagement devra permettre une amélioration de la sécurité et de la visibilité sur la voie.

Dans le cas où la construction existante est située à moins de 5 mètres de l'assiette de la voie, des adaptations à cette règle pourront être acceptées, dès lors que celles-ci améliorent la visibilité et la sécurité des véhicules.

3.1 - Accès :

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé, d'une assiette au moins égale à 8 mètres de largeur, sur les fonds de ses voisins, dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil (afin qu'en cas de lotissements, les constructions puissent être desservies par la collecte des ordures ménagères, les véhicules de lutte contre l'incendie....).

3.2 - Voirie :

Toute construction ou installation nouvelle doit être desservie par une voie publique ou privée dont les caractéristiques correspondent à sa destination. Notamment, les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, transports publics.

La largeur d'assiette des nouvelles voies de desserte ou d'accès ne pourra être inférieure à 8 mètres (confert annexe 2.OA2).

ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Tout nouveau réseau de distribution sera réalisé en souterrain.

4.1 - Eau :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

4.2 - Assainissement :

4.2.1 - Eaux usées :

Les réseaux et raccordements répondront aux dispositions préconisées dans le Schéma Directeur d'Assainissement de la Commune et la réglementation en vigueur.

4.2.2 - Eaux pluviales :

Les réseaux réalisés répondront aux dispositions préconisées dans le Schéma Directeur d'Assainissement de la Commune et la réglementation en vigueur.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'assainissement des eaux pluviales sur la propriété.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à réaliser sur la parcelle objet de la demande.

4.3 - Electricité - Téléphone - Télédistribution - Eclairage public :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée aux réseaux publics d'électricité, de téléphone et le cas échéant, de télédistribution : les branchements et les raccordements aux constructions seront souterrains.

Dans le cas où il n'existe pas de réseau de télédistribution, les antennes de télévision individuelles sont autorisées.

ARTICLE UA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pour être constructible, tout terrain doit être raccordé au réseau public d'assainissement, s'il existe.

ARTICLE UA 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions d'habitations individuelles nouvelles doivent être édifiées à proximité des voies publiques existantes, à modifier ou à créer, la distance entre l'extrémité du point le plus rapproché à la limite de l'emprise publique sera soit à l'alignement, soit avec un recul minimum de 3 mètres de l'emprise publique de la voie (confert annexe 2.OA2).

ARTICLE UA 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions nouvelles pourront être implantées soit en limite séparative soit en recul, avec un minimum de 1,20 mètres (confert annexe 2.OA2).

ARTICLE UA 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Pas de prescriptions particulières.

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions nouvelles ne peut excéder 20% de la surface non bâtie de la propriété.

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne peut excéder une hauteur hors tout de la construction par rapport au terrain naturel dans son état initial de 12 mètres.

La réhabilitation de constructions existantes, dont le gabarit initial est supérieur à cette cote, peut être autorisée.

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR - TOITURES - CLOTURES

En cas de reconstruction après sinistre, dans la mesure où la construction ne respectait pas l'article UA11, des améliorations en matière d'aspect extérieur, toitures, clôtures pourront être imposées et ce afin de garantir une meilleure insertion avec les constructions environnantes.

11.1.1 - Aspect extérieur :

Par leur aspect extérieur, les constructions et leurs abords, de quelque nature qu'elles soient, devront conforter les caractéristiques du paysage, en particulier en ce qui concerne les rythmes, les matériaux, les altimétries et la composition générale de celles-ci dans l'environnement.

Le permis de construire peut être refusé, ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier et de leurs abords, sont de nature à porter atteinte au site et aux paysages; Les pièces graphiques réglementaires seront élaborées de sorte à permettre l'appréciation de l'impact du projet dans le paysage (Article L421.2).

11.1.1.1 - Les revêtements de (leurs) façades doivent être réalisés à partir d'appareillages de pierres locales, de briques rouges, de bois ou, dans le cas d'utilisation d'autres matériaux, faire l'objet d'une composition architecturale avec le paysage et les constructions environnantes. Les constructions et les architectures pastiches sont interdites.

11.1.1.2 - Pour les constructions nouvelles, les affouillements et les remblaiements, hors emprise de la construction, dès lors que ceux-ci modifient les niveaux topographiques initiaux d'une valeur supérieure à 80 centimètres en plus ou 100 centimètres en moins, sont interdits. L'appréciation des dénivelés est définie sur les pièces graphiques réglementaires (Article L 421.2).

Les caves enterrées sont autorisées, dès lors que leur accès, s'il est extérieur, répond aux dispositions du présent article.

Pour les constructions nouvelles, le stationnement automobile en sous-sol, s'il est desservi par une rampe, est interdit.

- 11.1.3 - Le traitement des éléments de superstructure (souches de cheminée, ventilation, les capteurs solaires, etc.....) sera réalisé en harmonie avec la construction qui lui porte.
- 11.2 - Toitures : Les toitures des bâtiments soit à plusieurs pentes en terrasses accessibles ou végétalisées.
Les extensions des constructions existantes auront une cohérence architecturale avec la construction existante.
- 11.2.1 - Pour les constructions à usages d'habitation, lorsque les toitures sont à pentes, elles doivent être recouvertes soit :
- en ardoises naturelles.
 - ou en tuiles de terre cuite de teinte sombre à raison d'un nombre au mètre carré supérieur à 59 tuiles.
 - ou en matériaux identiques à celui de la construction existante.
 - la pente sera supérieure à 35°, excepté dans le cas où des bâtiments anciens existants sur la propriété présentent une pente différente, auquel cas elle pourra être reproduite.
 - les toitures à pentes seront débordantes sur toutes les faces du bâtiment d'au moins 25 cm.
- 11.2.2 - Pour les constructions à usage d'activités commerciales et artisanales et les équipements à vocation publique, les toitures en bac acier non brillant et de teintes sombres sont autorisées.
- 11.2.3 - Les paraboles destinées à la réception des images de télévision, à moins qu'elles ne respectent les termes de l'article UA11.1, seront implantées au sol.
- 11.2.4 - Les fenêtres de toits seront de proportion plus haute que large selon un rapport L/2 1,52 (longueur divisée par la largeur supérieure ou égale à 1,52), la pose sera encastrée.
- 11.2.5 - Les annexes des bâtiments (garages, abris de jardins ...) : dès lors que leur surface est inférieure à 10 m², ces bâtiments seront cependant en harmonie avec la construction principale. Aucune réglementation particulière autre que celle de l'article UA11.1.
- 11.3 - Clôtures, Murs :
- 11.3.1 - Le long des emprises publiques à usage de voiries automobiles sont autorisés :
- Les clôtures minérales qui répondent aux prescriptions de l'article UA11.1.1,
 - Les clôtures minérales doivent être en harmonie avec les constructions par l'utilisation d'un matériau identique à celui de la construction édifiée sur la parcelle. Leur hauteur ne pourra excéder 2 m. Les murs en panneaux de béton sont interdits.
 - Les clôtures mixtes : minérales et végétales, ou les clôtures végétales telles que décrites à l'annexe paysagère.
 - Les murs existants constitués de maçonnerie de pierres et de briques, formant clôtures, ne peuvent être démolis sans une autorisation préalable, et en cas de dégradation, doivent être reconstruits à l'identique selon les dispositions annexées en 2.OA3.
 - Les clôtures de claustras de bois, posés sur poteaux de Bois sont autorisées.

1.1.3.2 - Sur propriétés voisines sont autorisées :

- Les clôtures minérales doivent être en harmonie avec les constructions par l'utilisation d'un matériau identique à celui de la construction édifiée sur la parcelle. Leur hauteur ne pourra excéder 2 mètres.
- Les clôtures végétales accompagnées ou non de grillage vert sur poteaux métalliques verts ou de bois doublés de haies vives (le thuya est interdit sur plus de 30 % de la longueur de la clôture).

1.1.4 - Vérandas :

Les surfaces transparentes ou translucides des vérandas à usage d'habitation seront entièrement constituées de produits verriers.

ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

Le nombre de places à réaliser sera calculé ainsi :

- en habitation individuelle :
 - Pour 60 m² de SHON un Minimum de : 2 places
 - et par 60 m² de SHON supplémentaire : 1 place
- en habitation collective :
 - pour les habitations de moins de 3 pièces principales (T1, T2) : 1 place
 - pour les habitations de moins de 5 pièces principales (T3, T4) : 2 places
 - pour les habitations de plus de 4 pièces principales (T5 et +) : 3 places

- en activité économique autorisée :

- 1 place pour 25 m² de SHON avec un minimum de 1 place pour 2 emplois.

Dans tous les cas, le stationnement des véhicules liés aux activités, devra être réalisé sur la propriété.

- en activité commerciale pour les commerces d'une surface de vente de plus de 100 m² :
 - 1 place pour 50 m² de surface de vente

- en équipement (hors équipement scolaire et assimilé) :

- Selon la capacité d'accueil de l'équipement avec un minimum de 1 place pour 4 personnes.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

ARTICLE UA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1.3.1 - Pour toutes constructions nouvelles à usage d'habitation, la surface aménagée en espaces verts ne peut être inférieure à 50% de la surface de la propriété.

Pour les constructions nouvelles à usage d'activités, la surface d'espaces verts ne peut être inférieure à 20% de la surface de la propriété.

Pour les extensions de constructions existantes, les pourcentages indiqués s'appliquent à la surface non bâtie résiduelle et non à la surface de la propriété.

13.1.1 - Ces espaces verts seront constitués , haies comprises:

1. d'une couverture végétale au sol, de gazon ou de plantes couvrantes,
2. d'arbres de haute tige, à raison d'1 arbre minimum pour 100 m² d'espaces verts,
3. d'arbustes d'essences diverses, à raison d'1 arbuste pour 100 m² d'espaces verts.

13.1.2 - La réalisation de ces plantations devra répondre aux dispositions de l'article UA11.1.

13.2 - Dans les lotissements de plus de quatre parcelles, une surface d'au moins 10% de l'ensemble de la propriété avant division sera aménagée en espaces verts communs accessibles au public; cette surface fera l'objet d'une composition paysagère dans les termes de l'article UA13.1.1 et UA13.1.2.

13.3 - Les parcs de stationnement, publics ou privés, à l'air libre, accueillant plus de 6 places de stationnement, doivent faire l'objet d'une composition paysagère dans les termes de l'article UA11.1.

Les dispositions minimales de plantation consistent à :

- plantation d'un arbre pour 2 places de stationnement
- plantation d'une couverture végétale arbustes ou plantes couvrantes sur un côté au minimum de la place de stationnement.

13.4 - Les plantations devront respecter les dispositions prescrites au Cahier des Servitudes Paysagères (confert annexe 2.OA1).

SECTION III - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation des Sols pour ce secteur.