

## **CHAPITRE 1 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE**

### **Qualification de la zone :**

Zone urbaine à vocation principale d'habitat de densité moyenne, d'équipements et d'activités d'accompagnement.

Cette zone est constituée de deux parties : le centre communal qui s'est développé de part et d'autre de la mairie, et le lotissement de l'île de FRENEUSE. Elle est réservée à l'accueil d'habitations et d'activités d'accompagnement, commerces, etc.

La commune est en droit d'exercer sur cette zone son droit de préemption.

### **SECTION 1 - NATURE DE L' OCCUPATION DES SOLS**

#### **Article UE 1 - Types d'occupation ou d'utilisation des sols interdits**

- 1.1 L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- 1.2 Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes :
  - . permanents (art. R. 443.7)
  - . saisonniers (art. R. 443. 8. 1)
- 1.3 Le stationnement d'une ou plusieurs caravanes à l'exception de celle située sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur.
- 1.4 Les installations classées.
- 1.5 Les divers modes d'utilisation du sol prévus à l'article R. 442. 2 du Code de l'Urbanisme à l'exception
  - . des aires permanentes de stationnement ouvertes au public, des aires de jeux et de sports et des exhaussements et affouillements de sols liés à l'urbanisation tels que bassins de retenues, etc.

#### **Article UE 2 - Types d'occupation ou d'utilisation des sols soumis à conditions spéciales**

Peuvent être autorisés :

- 2.1 Certains établissements industriels ou commerciaux à condition qu'ils soient nécessaires à la vie quotidienne et qu'ils offrent toute garantie de protection contre les nuisances.
- 2.2 Pour les parcelles situées dans le champ de risques d'inondations de la Seine, les constructions devront avoir leur plancher bas au-dessus de la cote des plus hautes eaux connues, soit 7,20 NGF.
- 2.3 Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics sans application des articles 3 à 10 et 12 à 15.
- 2.4 Pour des motifs techniques ou architecturaux, sans application des seuls articles qui rendraient l'opération impossible :
  - l'extension mesurée dans le cadre du confort sanitaire et limité à une surface maximum de 20 m<sup>2</sup> des bâtiments existants,
  - les annexes de 20 m<sup>2</sup> non jointives de faible importance,
  - la reconstruction d'un bâtiment détruit à la suite d'un sinistre
  - les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.
  - les abris pour animaux domestiques sont autorisés à condition que la surface de l'abri soit inférieure à 5 mètres carrés, au delà de cette surface, une autorisation doit être demandée.

## **SECTION 2 - CONDITIONS DE L' OCCUPATION DU SOL**

### **Article UE 3 - Accès et voirie**

- 3.1 Pour être constructible un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée.
- 3.2 Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, notamment défense contre l'incendie, protection civile et brancardage.
- 3.3 Toutes dispositions doivent être prises pour assurer la visibilité des véhicules sortant des propriétés.
- 3.4 Lorsque les accès se font à partir de la RD 92, ces accès doivent être aménagés de telle manière que la visibilité vers la voie soit assurée sur une distance d'au moins 50 m de part et d'autre d'un point de l'axe de l'accès situé à 3 m en retrait de l'alignement de la voie. De plus sur cette voie, l'accès est limité à un par propriété.
- 3.5 Les rampes d'accès aux garages doivent observer un retrait (surface plane) de 3 m par rapport à l'alignement.

### **Article UE 4 - Desserte par les réseaux**

- 4.1 Alimentation en eau  
Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.
- 4.2 Assainissement
  - 4.2.1 Toute construction, installation ou lotissement le nécessitant doit être raccordé au réseau public d'assainissement.
  - 4.2.2 A défaut de réseau public d'assainissement ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement non collectif est admis à condition d'être conforme à la réglementation en vigueur et notamment au Règlement Sanitaire Départemental (articles 48, 49 et 50) et de la loi sur l'eau du 03 Janvier 1992. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et à permettre le raccordement direct de la construction au réseau, quand celui-ci sera réalisé, le raccordement étant à la charge du propriétaire.

### **Article UE 5 - Caractéristiques des terrains**

- 5.1 Tout lotissement ou division de propriété devra être établi de telle sorte qu'il garantisse l'utilisation rationnelle des terrains environnants réservant en particulier la possibilité d'accès et d'assainissement de ces terrains.
- 5.2 Pour être constructible un terrain ne doit pas avoir une superficie inférieure à :
  - 400 m<sup>2</sup> dans le cas d'assainissement réglementaire

### **Article UE 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

- 6.1 Dans le cas d'un alignement de façade des constructions existantes, les constructions nouvelles devront respecter celui-ci.
- 6.2 Dans les autres cas, les constructions seront édifiées à une distance minimum de 5 m de la limite d'emprise publique, future ou existante.
- 6.3 Le long de la Route Départementale 92 le recul de toutes les constructions d'habitations ou d'annexes devront être édifiés à une côte NGF de 7,20 pour les planchers bas.

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

7.1 Les constructions doivent être implantées:

- soit en limite séparative pour une hauteur inférieure à 3,50 m
- soit observer par rapport à celle-ci un recul au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction sans être inférieur à 3 m, pour un bâtiment d'une hauteur supérieure à 3,50 mètres.

### **Article UE 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

8.1 Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales.

### **Article UE 9 - Emprise au sol**

9.1 Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales.

### **Article UE 10 - Hauteur des constructions**

10.1 La hauteur d'une construction est la différence de niveau entre le point le plus haut et le point le plus bas de cette construction ; elle est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques cheminées et autres superstructures inclus.

10.2 Cette hauteur ne doit pas excéder la plus petite distance séparant la construction de l'alignement opposé et ne peut excéder R + 1 + Combles aménageables ni 11 mètres au faîtage.

### **Article UE 11 - Aspect extérieur**

11.1 Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

11.2 Les marges de reculement dans les zones d'habitations doivent être parfaitement entretenues et ne peuvent être occupées, même à titre provisoire, par des installations ou dépôts quelconques.

11.3 Les façades auront un aspect homogène, les tons criards seront exclus. Des tons vifs sont toutefois autorisés en petite surface lorsqu'ils ont pour objet d'affirmer un parti architectural.

11.4 L'utilisation de plaques de béton ou fibrociment est interdite. Les clôtures pourront être constituées par un mur bahut de faible hauteur, surmonté d'une partie à claire-voie, soit en lisses horizontales, grillages ou grilles à barreaux, doublée ou non d'une haie. Les matériaux employés devront s'intégrer au style de la construction et à l'environnement.

11.5 Les constructions doivent être adaptées par leur type ou leur conception à la topographie du sol et non le sol à la construction.

11.6 De plus, dans le secteur UE, correspondant à la limite de la zone de la ZPPAUP le respect du paysage et du caractère des constructions anciennes est particulièrement important et requiert une qualité d'architecture et de matériaux en harmonie avec le site.

Sont interdits, tout pastiche d'architecture archaïque ou étrangère à la région, les imitations de matériaux et l'emploi en parements extérieurs de matériaux d'aspect défectueux.

### **Article UE 12 - Stationnement des véhicules**

12.1 Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, et en nombre suffisant.

12.2 Pour les constructions d'habitations, deux places de stationnement au minimum devront être prévues.

### **Article UE 13 - Espaces libres et plantations**

- 13.1 Les espaces non bâtis de toute parcelle, les espaces communs et les espaces libres des aires de stationnement devront être plantés et ne peuvent être occupés même à titre provisoire par des dépôts.
- 13.2 Le respect des plantations existantes est impératif. Toutefois, lorsque l'abattage d'arbres est nécessaire, celui-ci sera autorisé sous réserve du remplacement par une plantation de valeur minimum équivalente.
- 13.3 Une surface égale ou supérieure à 30 % de la parcelle devra être traitée en espaces verts.
- 13.4 Dans les lotissements réalisés sur un terrain d'une superficie supérieure à 1 ha, 10% du terrain doit être traité en espace vert commun, d'un seul tenant, et planté.

### **SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D' OCCUPATION DES SOLS**

#### **Article UE 14 - Possibilités maximales d'occupation des sols**

- 14.1 Le COS applicable à la zone UE est fixé à 0,65.
- 14.2 Le COS n'est pas applicable aux constructions ou aménagements des bâtiments scolaires, sanitaires ou hospitaliers, ni aux équipements d'infrastructure.

#### **Article UE 15 - Dépassement du COS**

- 15.1 Le dépassement du COS n'est pas autorisé.