

---

## CHAPITRE I : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UA

---

### CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

*Il s'agit du bourg de Coutevroult et du hameau de Dainville, qui sont les deux noyaux d'urbanisation groupée de la commune.*

*Dans cette zone, la vocation traditionnelle d'un village, affecté essentiellement à l'habitat, mais aussi aux services et activités qui en sont le complément, ainsi que le caractère d'habitat groupé doivent être confortés.*

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

---

#### • ARTICLE UA.1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES •

##### 1. Rappels

L'édification des clôtures est soumise à autorisation, à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière (article L.441.2 du Code de l'Urbanisme).

Les installations et travaux divers\* définis à l'article R.442.2 du code de l'urbanisme sont soumis à autorisation.

Les démolitions sont soumises à permis de démolir, en application de l'article L.430.2 du code de l'urbanisme dans l'ensemble de la zone.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés\* au titre de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme.

##### 2. Les occupations et utilisations du sol suivantes sont notamment admises :

Les constructions à usage d'habitat, les équipements publics.

##### 3. Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions définies :

Les constructions à usage de commerce, d'artisanat ou de bureau, à condition que les nuisances et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone, que les besoins en infrastructure de voirie et réseaux divers ne soient pas augmentés de façon significative et que leur aspect architectural permette leur intégration dans le site.

Les installations et travaux divers\* définis à l'article R.442.2 du Code l'Urbanisme, s'ils sont liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.

• **ARTICLE UA.2 :**  
**OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES •**

1. Rappels

Les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés\*.

2. Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

Le stationnement des caravanes isolées au sens des articles R.443.4 et 5 du Code l'urbanisme.

L'ouverture des terrains aménagés de camping et de caravanage au sens des articles R.443.6 à 16 du code de l'urbanisme ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs dans le cadre des articles R.444.1 à 4 du Code de l'Urbanisme.

L'ouverture des carrières.

Les dépôts d'ordures ménagères, résidus urbains, déchets de matériaux.

Les bâtiments à usage agricole, industriel ou d'entrepôt.

**SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION AU SOL**

---

• **ARTICLE UA.3 : ACCES ET VOIRIE •**

↑ En application de l'article R.111.4 du code de l'urbanisme :

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :

a) à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire ;

b) à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

↑ Des conditions particulières pourront être imposées en matière de tracé, de largeur ou de modalité d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation de certains terrains riverains ou avoisinants, ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.

#### Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée\* ouverte à la circulation automobile et en bon état de viabilité.

Cet accès devra se faire directement par la façade du terrain sur la voie de desserte et à l'exclusion de tout passage aménagé sur terrain voisin ou appendice d'accès.

Ces accès ne devront pas présenter de risque au regard de la circulation générale : largeur compatible afin de ne pas effectuer des manœuvres sur la chaussée contraires au Code de la route, champ de visibilité suffisant au droit de l'accès en sortie, comme en entrée.

Aucun accès particulier ne pourra être réalisé directement sur la RD 436.

#### Voirie

En cas de création d'une ou plusieurs voies de desserte, celles-ci devront être aménagées, de telle sorte qu'elles se raccordent à leurs extrémités au réseau de rues existantes ou projetées, de façon à permettre par un maillage cohérent le passage des véhicules et en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.

Toute voie nouvelle se raccordant à la RN 436, devra faire l'objet d'un traitement de carrefour sécurité au regard de la circulation générale et de la sécurité des piétons et des cycles.

#### • ARTICLE UA.4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX •

##### Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

##### Assainissement

a) Eaux usées : le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées. Toutefois, en l'absence d'un tel réseau ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et

aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol ou du sous-sol. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau lorsqu'il sera réalisé.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

b) Eaux pluviales : les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil). Le rejet en rivière de ces eaux doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents. Lorsqu'il existe un réseau collectif apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans ledit réseau.

#### • ARTICLE UA.5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS •

En cas de division ou de lotissement, les terrains doivent avoir une surface minimale de 400m<sup>2</sup>.

#### • ARTICLE UA.6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES •

Les constructions principales doivent s'implanter à l'intérieur de la bande définie au plan. Au delà de cette bande ne sont autorisées que les constructions annexes ainsi que l'aménagement et l'extension mesurée des constructions principales existantes. Ces dispositions pourront ne pas s'appliquer aux constructions à usage d'activités artisanales, commerciales, de bureaux et aux équipements publics.

Les constructions principales doivent s'implanter à l'alignement\* de la voie de desserte. Toutefois une implantation en retrait de l'alignement pourra être autorisée voir imposée :

- soit en cohérence avec l'implantation des constructions voisines existantes,
- soit pour l'aménagement et l'extension d'une construction existante, en cohérence avec l'implantation de celle-ci.

En absence de bâtiment à l'alignement, la continuité visuelle doit être assurée par une clôture conforme aux dispositions de l'article UA 11.

En cas de reconstruction, une implantation à l'identique de l'implantation initiale pourra être imposée.

Les façades principales des constructions doivent être parallèles ou perpendiculaires à l'alignement\* de la voie de desserte ou à l'une des limites séparatives\* latérales de la propriété.

Cette disposition pourra ne pas être imposée dans les cas :

- d'extension d'un bâtiment existant, en cohérence avec celui-ci,
- de reconstruction d'un bâtiment, imposée avec une implantation identique à l'implantation initiale (cf. ci-dessus),

- d'un projet dont l'intégration dans l'environnement architectural et urbain aura été particulièrement étudié.

• **ARTICLE UA.7 : IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE PROPRIETE\*** •

Les constructions doivent être implantées sur l'une au moins des deux limites séparatives\* aboutissant aux voies de desserte, et en observant une marge de recul par rapport aux autres limites de propriété.

Les marges de reculement par rapport aux limites séparatives de propriété\* sont, en tant que de besoin, déterminées de la façon suivante :

-La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative\* qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

-Cette distance pourra être réduite à 3 mètres s'il s'agit d'une façade aveugle ou ne comportant pas de baie principale.

• **ARTICLE UA.8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE.**

Aucune distance n'est imposée entre deux bâtiments non contigus.

• **ARTICLE UA.9 : EMPRISE AU SOL\* DES CONSTRUCTIONS.**

L'emprise au sol\* des constructions de toute nature ne peut excéder 30% de la superficie de la propriété.

Toutefois :

↑ une emprise supérieure est autorisée dans les limites suivantes :

- emprise maximale de 70 % pour les constructions à usage de commerce, d'artisanat, ou de bureau.

- emprise préexistante en cas de reconstruction après sinistre ou d'aménagement des constructions existantes,

- emprise correspondant à une S.H.O.N. globale (y compris existant) de 180m<sup>2</sup> en cas d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du présent P.O.S.

↑ il n'est pas fixé d'emprise au sol pour les équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure.

• **ARTICLE UA.10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS** •

La hauteur totale des constructions nouvelles ne doit pas excéder 11 mètres par rapport au sol naturel, sauf s'il s'agit de l'aménagement ou de l'extension d'un bâtiment existant respectant les mêmes hauteurs que celui-ci.

La hauteur totale des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère, faîtage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus, sauf indication contraire.

Le niveau du plancher du rez-de-chaussée ne doit pas être situé à plus de cinquante centimètres au-dessus du terrain naturel initial, sauf en cas d'utilisation judicieuse de la topographie du terrain (adaptation à un terrain en pente...).

Ne sont pas soumis aux règles de hauteur résultant du présent article les équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

#### • ARTICLE UA.11 : ASPECT EXTERIEUR •

- En application de l'article R.111.21 du code de l'urbanisme :  
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, leur architecture, 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.

##### Volumétrie

Les bâtiments d'habitation qu'il s'agisse de maison individuelle ou d'immeuble de logements collectifs, ne pourront pas avoir une largeur de pignon supérieure à 8 mètres.

##### - Toitures :

Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception. Les toitures des bâtiments principaux d'habitation doivent être constituées de versants d'une pente comprise entre 35° et 45°.

Si la toiture comporte des lucarnes, celles-ci doivent être étudiées (nombre, situation, proportions...) de façon à ne pas "alourdir" ou défigurer le volume simple de la toiture et à s'intégrer à la composition générale de la façade (en harmonie avec les ouvertures dans la maçonnerie).

Les toitures seront recouvertes par de la tuile ayant l'aspect et la couleur de la tuile plate vieillie.

##### - Parements extérieurs :

Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments, aveugles ou non, visibles ou non d'une voie publique, doivent présenter une unité d'aspect.

Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et avec l'environnement de la construction.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

##### - Bâtiments anciens :

Une attention particulière doit être portée à l'aménagement et l'extension des bâtiments anciens.

Des prescriptions particulières pourront être imposées dans le souci d'une préservation du patrimoine : conservation d'une volumétrie générale, d'un rythme de façade, d'un décor existant (corniche, bandeaux autour de fenêtres...)

### - Clôtures :

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'intégrer convenablement dans l'environnement où elles se situent.

En bordure de voie, les clôtures doivent être constituées d'un mur en maçonnerie pleine enduite ou d'un muret d'une hauteur minimale de 0,60 mètre surmonté d'une grille ou d'un barreaudage vertical simple, qui sera traité en harmonie avec la ou les constructions existantes sur la parcelle.

Les murs pleins en maçonnerie traditionnelle existants, seront impérativement maintenus et réhabilités à l'identique.

La hauteur de la clôture doit être comprise entre 1,50m et 2m, sauf contraintes techniques particulières. La hauteur totale sera mesurée depuis le domaine public. En cas de voirie en pente, la clôture devra suivre la pente de la voie.

En cas de forte différence de niveau entre le terrain privé et le domaine public :

- si un mur de soutènement d'une hauteur comprise entre 1m et 2m existe en limite du domaine public ou est à réaliser, la clôture, au-delà de cette hauteur, sera impérativement constituée d'une haie végétale d'essences locales doublée ou non d'un grillage métallique (vert foncé ou brun) maintenu par des piquets métalliques de la même tonalité dont la hauteur ne devra pas excéder 1,20 m,
- un talus planté pourra être réalisé ; la clôture, implantée en retrait ne devra pas excéder 1,50 m de hauteur.

Les portes et portails, de même hauteur que les piliers qui les maintiennent, seront traités avec la plus grande simplicité. Ils seront en bois ou métal peint de couleur sombre, en harmonie avec les éléments de clôture. Le PVC est proscrit.

Les portes de garage seront pleines, en bois ou métal peint.

Dans tous les cas, sont interdits les tôles ondulées, les plaques de ciment et matière plastique, les ouvrages compliqués et les formes ondulantes pour les grilles, portes ou portails.

### - Dispositions diverses :

La construction de bâtiments à usage artisanal, commercial ou de bureau pourra être subordonnée à des conditions particulières concernant l'aspect extérieur.

Les citernes non enterrées de combustibles doivent être implantées de manière à n'être pas visibles depuis l'espace public.

Les antennes paraboliques doivent être implantées autant que possible de façon à n'être pas visibles depuis l'espace public.

Les coffrets E.D.F.- G.D.F. ainsi que les boîtes à lettres doivent s'intégrer de façon harmonieuse dans la composition de la clôture.

Les lignes d'alimentation électrique et téléphonique seront enterrées.

Les équipements du type transformateur électrique ou de détente de gaz doivent être implantés de façon à ne pas à la qualité de l'environnement dans lequel ils s'insèrent.

Il sera prévu à l'intérieur des constructions de logement, qu'il s'agisse de logement individuel ou collectif, un lieu de stockage des bacs d'ordures ménagères conforme à la réglementation en vigueur en matière de tri sélectif.

- Clauses particulières :

Les dispositions édictées par le présent article, relatives aux toitures et parements extérieurs, pourront ne pas être imposées dans les cas :

- d'extension d'un bâtiment existant, en cohérence avec celui-ci,
- d'un projet dont l'intégration dans l'environnement architectural et urbain aura été particulièrement étudié.

• **ARTICLE UA.12 : STATIONNEMENT** •

Principes :

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors de la voie publique.

Il devra être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle des aires de stationnement, sur le terrain propre de l'opération et selon les normes fixées ci-après par le présent article.

Les garages et aires de stationnement en sous-sol sont interdits, sauf s'ils correspondent à une utilisation judicieuse de la topographie du terrain.

Chaque emplacement, dans une aire collective, doit répondre aux caractéristiques minimales :

- longueur : 5 mètres
- largeur : 2,30 mètres
- dégagement : dimensionné de façon à permettre des manoeuvres aisées d'entrée et de sortie de l'emplacement.

Nombre d'emplacements :

\* **Construction à usage d'habitat :**

Pour les logements locatifs (habitat individuel ou collectif) financés avec un prêt aidé par l'Etat, une seule aire de stationnement est exigée par logement (article R 111-4 du Code de l'urbanisme)

Individuel :

Il sera aménagé deux places de stationnement par logement.

Collectif :

Il sera aménagé une moyenne de 2 places par logement.

Ces règles ne s'appliqueront pas à l'extension des constructions existantes sous réserve qu'il n'y ait pas création d'un nouveau logement.

Des espaces réservés et aménagés pour le stationnement des vélos et des voitures d'enfants, doivent être prévus, au moins couverts pour les bicyclettes et fermés par les voitures d'enfants. Tout local réservé à ces usages doit avoir une surface minimum de 3 m<sup>2</sup>. Pour les



vélos la surface à prévoir est d'au moins 1 m<sup>2</sup> par logement de moins de 3 pièces et 1,5 m<sup>2</sup> par logement de 3 pièces et plus.

**\* Construction à usage autre que l'habitat :**

Les normes ci-dessous pourront être modulées en fonction de l'importance de l'établissement, de sa desserte (transports en commun) et de l'éventuel polyvalence d'utilisation des aires de stationnement.

Constructions à usage de bureaux publics ou privés :

Une surface au moins égale à 60 % de la surface de plancher hors oeuvre nette affectée à usage de bureau sera consacrée au stationnement.

Toutefois, il ne sera pas exigé de places de stationnement si la surface de plancher hors oeuvre nette affectée à usage de bureau n'excède pas 40 mètres carrés dans une même construction.

Un espace réservé et aménagé pour le stationnement des vélos doit être prévu de préférence à l'intérieur des parkings, conformément aux normes suivantes :

- 2 m<sup>2</sup> ou 2 places pour 100 m<sup>2</sup> de SHON.

Constructions à usage artisanal :

Il sera créé une place de stationnement pour deux emplois.

En outre, il devra être aménagé une surface suffisante pour le stationnement et l'évolution des camions et véhicules utilitaires divers.

Un espace réservé et aménagé pour le stationnement des vélos doit être prévu de préférence à l'intérieur des parkings, conformément aux normes suivantes :

- 1 place pour 3 emplois.

Constructions à usage commercial :

Au-delà des quarante premiers mètres, il sera créé 2,5 places de stationnement par tranche de 100m<sup>2</sup> de surface de plancher hors-oeuvre nette de l'établissement.

Un espace réservé et aménagé pour le stationnement des vélos doit être prévu, conformément aux normes suivantes :

- 1,5 m<sup>2</sup> pour 100 m<sup>2</sup> de SHON dans un local fermé.

Hôtels, restaurants, salles de spectacles, de jeux, de dancing, etc. :

Il sera créé une place de stationnement pour :

- 1 chambre d'hôtel,
- 10 mètres carrés de restaurant, salle de jeux, de dancing, etc.
- 3 places de spectacles

Un espace réservé et aménagé pour le stationnement des vélos doit être prévu, conformément aux normes suivantes :

- 1,5 m<sup>2</sup> pour 100 m<sup>2</sup> de SHON dans un local fermé.



### Etablissements d'enseignement :

Il sera créé une place de stationnement par classe.

Un espace réservé et aménagé pour le stationnement des vélos doit être prévu dans un local couvert ou fermé, conformément aux normes suivantes :

- locaux d'enseignement primaire : 2 m<sup>2</sup> ou places par classe
- locaux d'enseignement secondaire et technique : 10 m<sup>2</sup> ou 10 places par classe

### • ARTICLE UA.13 :

#### **ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISES •**

#### Espaces boisés classés\*

Les espaces boisés classés\* figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme.

#### Obligation de planter

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations d'essences locales en nombre équivalent.

Les aires de stationnement en surface comportant plus de quatre emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige d'essence locale au moins pour 50 mètres carrés de la superficie affectée à cet usage.

En dehors des aires de stationnement ou de service, les espaces extérieurs doivent faire l'objet d'un aménagement en espace d'agrément.

## **SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

---

### • ARTICLE UA.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL\* •

Le coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)\* est fixé à 0,40.

Toutefois :

↑ un C.O.S. supérieur est autorisé dans les limites suivantes :

- C.O.S. maximal de 0,70 pour les constructions à usage de commerce, d'artisanat, ou de bureau; en cas de construction mixte, le C.O.S.\* afférent à l'ensemble du projet étant fixé à 0,70 sans que celui afférent au logement puisse dépasser 0,40.

- pour les constructions existantes à la date d'approbation du présent P.O.S. :

- C.O.S. préexistant en cas de reconstruction après sinistre,
- C.O.S. résultant de l'aménagement à l'intérieur des volumes existants sans extension de ceux-ci,

- C.O.S. correspondant à une S.H.O.N. globale (y compris existant) de 180m<sup>2</sup> maximum en cas d'extension.  
↑ il n'est pas fixé de C.O.S. pour les équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure.

• ARTICLE UA.15 :  
DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL\* •

Le dépassement du C.O.S. fixé à l'article précédent n'est pas autorisé.