

### **CARACTERE DE LA ZONE**

Il s'agit d'une zone d'habitat individuel de moyenne densité qui concerne le secteur d'habitation de la vallée en direction de FONTAINE-SOUS-PREAUX et de la partie centrale du MESNIL-GREMICHON.

**Elle comprend un secteur UFa qui autorise les logements collectifs de forte densité.**

### **ARTICLE UF 1 TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS**

Dans l'ensemble de la zone sont interdits :

- Les terrains de camping ou de caravanning.
  - L'ouverture de carrière.
- et d'une manière générale toute installation qui, par sa destination, sa nature, son importance ou son aspect est incompatible avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue des quartiers d'habitation. (par ex. dancing.)
- Les installations classées pour la protection de l'environnement visées par la loi n° 76.663 du 19 juillet 1976 et toutes les constructions à usage d'activités créant des nuisances notamment sonores, incompatibles avec le voisinage sauf celles précisées à l'article 2.
  - Le stationnement des caravanes.
  - Les divers modes d'utilisation du sol soumis aux dispositions de l'article R.442.2 du Code de l'urbanisme sauf celles visées à l'article 2.
  - L'entreposage de matériaux à l'air libre.

### **ARTICLE UF 2 TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS SOUMIS A CONDITIONS SPECIALES**

Sont autorisés :

- L'installation de services privés ou publics à condition de ne créer aucune nuisance pour le voisinage, d'être compatibles par leur aspect avec le quartier résidentiel auquel ils s'intègrent.
  - Les installations de jeux ou de sports ouvertes au public.
  - Les aires permanentes de stationnement ouvertes au public.
  - Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, sans application des articles 3 à 10 et 12 à 15.
  - Pour des motifs techniques ou architecturaux, l'extension mesurée des constructions existantes y compris leurs annexes non jointives sans application des seuls articles qui rendraient l'opération impossible.
  - La reconstruction d'un bâtiment détruit à la suite d'un sinistre y compris son agrandissement mesuré sans application des seuls articles qui rendraient l'opération impossible.
  - Les constructions à usage d'habitation situées au voisinage de la voie ferrée dans les secteurs délimités par le plan de zonage doivent respecter les normes d'isolation acoustiques définies en application de l'arrêté interministériel du 06-10-1978.
- L'autorisation de démolir est obligatoire.

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

Toute construction ou installation doit être desservie par une voie publique ou privée dont les caractéristiques correspondent à sa destination, y compris défense contre l'incendie, accès des ambulances, collecte des ordures ménagères, etc.

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

- Lorsque les accès se font à partir des voies suivantes : RD 47 ou RD 443, ces accès doivent être aménagés de telle manière que la visibilité vers la voie soit assurée sur une distance d'au moins 50 mètres de part et d'autre d'un point de l'axe de l'accès

- Lorsqu'un terrain peut être desservi par une autre voie que la RD 47 ou la RD 443, aucune desserte par les RD ci-dessus ne sera autorisée.
  - Les voies en impasse doivent permettre aux véhicules des services publics de faire aisément demi-tour (rayon de giration : 8 mètres)
- Les rampes d'accès aux garages doivent observer un retrait (surface plane) de 3 mètres par rapport à l'alignement et ne pas excéder 10% de pente.

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

- Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle le nécessitant.
- Le branchement sur un réseau d'assainissement des eaux usées est obligatoire pour toute opération nouvelle le nécessitant.
- Le branchement sur le réseau d'assainissement des eaux pluviales est obligatoire.
- Les branchements électriques et téléphoniques doivent être enterrés. Quand le réseau public est encore aérien, les branchements doivent être réalisés en aéro souterrain.

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

Pour être constructible un terrain ne devra pas avoir une superficie inférieure à :

- 1500 m<sup>2</sup> pour des constructions isolées.
- 1200 m<sup>2</sup> pour lotissements, divisions de propriété ou opérations groupées.

Cette règle n'est pas applicable en cas d'extension mesurée d'une construction sur une parcelle déjà construite avant la date d'arrêt du POS révisé (8 mars 1996).

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

Toute construction principale nouvelle devra être édifée à une distance minimale de 5 mètres de l'alignement des voies publiques existantes ou futures, marge réduite à 3 mètres pour les annexes. Toutefois, en cas d'alignement de fait, la construction à l'alignement pourra être acceptée. En secteur UFa, les implantations à l'alignement sont autorisées sans condition particulière.

En cas d'opération groupée, des implantations autres peuvent être autorisées si elles sont justifiées par des motifs techniques ou architecturaux, ou si la continuité visuelle du cadre bâti est préservée par des murs de clôtures d'une hauteur suffisante, éventuellement percés d'ouvertures assurant l'accès aux constructions.

Les portails d'accès des véhicules seront implantés avec un recul au moins égal à 5 mètres le long des voies, sauf en cas de contraintes topographiques.

Toute construction ou installation devra être implantée avec une marge de recul d'au moins 5 mètres des berges du Robec.

#### **ARTICLE UF 7 IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Pour les terrains riverains des zones boisées classées (EBC), une marge de recul de 20 m devra être respectée pour l'édification des constructions nouvelles à usage d'habitation.

Toute construction ou installation principale nouvelle devra être implantée à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment ( $L = H/2$ ) avec un minimum de 3 mètres par rapport à la limite séparative.

Les annexes devront être implantées en retrait avec une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment ( $L = H/2$ ) avec un minimum de 2 mètres par rapport à la limite séparative. Cette distance minimale de recul pourra être ramenée à 1 mètre de la limite séparative lorsque l'annexe ne dépasse pas 5 mètres au faitage.

Les habitations existantes implantées avec un recul inférieur à 3 mètres (y compris en limite des espaces boisés classés) ou en limite séparative pourront être agrandies à condition que le recul par rapport à la limite séparative soit conservé.

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

Les constructions de moins de 15 m<sup>2</sup> devront être accolées à une construction existante.

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

L'emprise au sol des habitations ne devra pas être inférieure à 75 m<sup>2</sup> d'un seul tenant.

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

Le constructeur devra s'attacher à accorder la hauteur des immeubles à la moyenne des constructions avoisinantes sauf conditions particulières où une dérogation à cette règle pourra être accordée pour des ensembles suffisamment vastes et où la qualité de l'opération assurera la sauvegarde du site et du voisinage.

La hauteur de la construction est mesurée à partir du point le plus haut du terrain naturel au pied de la construction jusqu'à l'égout de toiture ou à l'acrotère.

La hauteur des constructions est limitée à 7 mètres à l'égout du toit en cas de toiture mono-pente et multi-pentes ou à l'acrotère en cas de toiture terrasse, soit 3 niveaux habitables pour l'ensemble de la construction y compris combles éventuels et rez-de-chaussée (R+1+C)<sup>1</sup> en cas de toiture mono-pente et multi-pentes et 2 niveaux habitables en cas de toiture terrasse.

En secteur UFa, cette hauteur est portée à 9 mètres à l'égout du toit (en cas de toiture mono-pente et multi-pentes) ou à l'acrotère (en cas de toiture terrasse). Le nombre de niveaux habitables autorisés est au maximum de 3, soit R+2.

La hauteur maximale des constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est fixée à 15 m à l'égout ou à l'acrotère.

#### **ARTICLE UF 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DES ABORDS**

##### Généralités :

11.1 Toutes constructions ou installations qui, par leur situation, leur dimension ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, du site ou du paysage naturel ou urbain, sont interdites.

11.2 Toutes constructions ou installations d'architecture étrangère à la région sont interdites.

##### Façades :

11.3 Les enduits imitant des matériaux, tels que faux moellons, fausses briques, imitations peintes de pans de bois et faux marbre sont interdits.

11.4 L'emploi en parement extérieur de matériaux destinés à être revêtus, est interdit. L'emploi de bardages métalliques à ondes (ondes courbes ou en angles) est interdit, sauf pour des surfaces réduites dans le cas de volonté d'une expression architecturale. Cette interdiction ne vise pas les bardages plans.

---

<sup>1</sup> Il ne peut être créé qu'un seul niveau habitable sous combles. En cas de demi-niveaux, on considérera l'équivalent d'un niveau pour 3 m de hauteur comptée à partir du plancher bas de la construction.

- 11.5 Les enduits seront de type teintés dans la masse et de finition grattée ou lissée. Les enduits ciment seront peints. Les tons seront choisis dans les tonalités de matériaux naturels.
- 11.6 Les peintures de ton "criard" sont interdites. Des teintes vives sont autorisées sur une surface réduite, en vue de souligner des éléments de détail d'architecture : modénature, corniche, bandeau, etc...
- 11.7 Les façades en briques des constructions existantes devront être conservées. La réalisation d'enduit et de peinture sur une façade brique est interdite.
- 11.8 Dans le cas de modification des ouvertures existantes des constructions en briques, leurs proportions plus hautes que larges et leurs dispositions sur un même axe vertical entre les différents étages devront être respectées.
- 11.9 La hauteur de soubassement entre le niveau du terrain naturel et le plancher du rez-de-chaussée ne pourra excéder 0,50 mètres.
- 11.10 Les extensions et les annexes des habitations seront construites dans les mêmes matériaux et mêmes tons que celles-ci.

#### Toitures :

- 11.11 Les toitures présenteront un minimum de deux versants, un débord minimum de 30 cm (en long pan et en pignon) et une pente minimale de 40° pour les constructions à rez-de-chaussée seul et 35° pour les hauteurs supérieures. Pente abaissée à 20° pour les annexes non jointives.
- 11.11.1 Les toitures terrasses sont autorisées sur la construction principale afin d'obtenir plusieurs volumes dans au moins un des cas suivants :
- si la construction présente un ou plusieurs décrochés de façade,
  - si la construction présente un ou plusieurs décrochés de toiture,
  - si la construction présente différents niveaux habitables (par exemple un volume à rez-de-chaussée et un volume à RDC + 1 étage).
- 11.11.2 Pour les agrandissements des constructions principales, les annexes jointives et les vérandas, les toitures mono-pente sont autorisées. Leur pente ne pourra être inférieure à 15°.
- 11.11.3 Pour les annexes non jointives, les toitures terrasses peuvent être autorisées à condition que la construction principale soit déjà couverte de la même façon sur plus de la moitié de sa toiture.
- 11.11.4 Les toitures mono-pente sont également autorisées sur les constructions à vocation d'équipement collectif. Leur pente ne pourra être inférieure à 15°.

#### Couvertures :

- 11.12 Les couvertures seront réalisées en ardoises ou tuiles, avec un aspect d'au minimum 20 éléments au mètre carré, ou en chaume.
- 11.13 Les matériaux ondulés métalliques ou plastiques sont interdits.
- 11.14 Les matériaux brillants sont interdits
- 11.15 Les bacs nervurés sont autorisés à condition de présenter une coloration en harmonie avec le caractère du site avoisinant et dans le cadre d'une recherche architecturale de qualité.
- 11.16 Des matériaux autres que ceux visés ci-dessus peuvent être autorisés en vue de permettre l'expression d'une recherche architecturale de qualité.
- 11.17 Pour les constructions dont l'importance ou la configuration n'est pas adaptée à la réalisation de toiture à forte pente à versants, des matériaux autres pourront être autorisés. En cas de rénovation ou d'extension de constructions existantes, des matériaux autres que ceux visés à l'article 11.13 pourront être autorisés s'ils sont identiques aux matériaux existants.
- 11.18 Les couvertures des constructions en brique sont obligatoirement de teinte ardoise.

Constructions annexes (telles que abris de jardin, garages, resserres ..., toutes dépendances (isolées ou accolées) d'une construction à usage principal d'habitation, d'activités, de services ...):

11.19 Les annexes non jointives doivent être réalisées avec des matériaux en harmonie avec ceux de la construction principale.

11.20 Les agrandissements des constructions principales et les annexes jointives doivent être réalisés avec des matériaux identiques à ceux de la construction principale.

Clôtures :

11.21 Les clôtures seront constituées d'une haie d'essence locale doublée ou non d'un grillage et d'un éventuel muret de soubassement d'une hauteur maximale de 0,40 mètres, la hauteur totale de l'ensemble ne devant pas excéder 2 mètres.

11.22 Le long du Robec, les clôtures seront obligatoirement ajourées.

11.23 Les clôtures existantes présentant un intérêt architectural pourront être maintenues et prolongées avec les mêmes caractéristiques.

11.24 Des prescriptions peuvent être édictées en vue d'assurer une harmonisation des clôtures par rapport aux clôtures riveraines, et/ou au sein d'une même propriété en cas de clôtures mixtes.

11.25 Les haies végétales seront constituées d'essences locales: charmes, noisetiers, hêtres, aubépine, etc... Elles peuvent être rehaussées d'arbustes à fleurs mais ne pourront pas être constituées de thuyas.

11.26 Sur rue, l'utilisation de plaque ciment préfabriquée en clôture est interdite, sauf pour la réalisation d'un soubassement limité à 0,40 m de hauteur maximum.

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

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules, il est exigé :

- pour les constructions à usage d'habitation, deux places de stationnement par logement, aménagées dans la propriété.
- pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, une place de stationnement minimum par logement.
- pour les autres constructions et installations le nombre de places de stationnement sera adapté en fonction du projet.

## **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. Leur aménagement, qu'il soit minéral ou végétal, devra être joint à la demande de permis de construire.

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.

Une surface égale ou supérieure à 30% de la parcelle devra être traitée en espace vert.

Des écrans boisés seront aménagés autour des parkings de plus de 1000 m<sup>2</sup>.

Les haies vives, les écrans de verdure et les plantations d'alignement devront être constitués d'espèces d'essence locale, telles que charmes communs, châtaigniers, érables champêtres, aulnes à feuille en coeur, houx communs, noisetiers, cornouillers mâle.

De part et d'autres des rives du Robec, une bande de 5 mètres devra être traitée en espace libre.

#### **ARTICLE UF 14 POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

**Le coefficient d'occupation des sols (C.O.S.) applicable à la zone est fixé à un maximum de 0,25 pour la zone UF, et de 0,50 en secteur UFa**

Ce C.O.S. n'est pas applicable aux constructions ou aménagements de bâtiments scolaires, sanitaires ou hospitaliers, aux équipements d'infrastructure.

#### **ARTICLE UF 15 DEPASSEMENT DU C.O.S.**

Le dépassement de COS n'est pas autorisé.