

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone d'habitat individuel de moyenne densité qui concerne le secteur d'habitation de l'ancienne ZAC de l'Orée du Bois Saint-Martin, et qui constitue le prolongement de la zone UF du MESNIL-GREMICHON.

ARTICLE UFB 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 carrières ;
- 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 UFB 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.
- L'autorisation de démolir est obligatoire.

ARTICLE UFB 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 de la 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 443, aucune desserte par la 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 UFB 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.

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales vers le milieu récepteur (réseau collectif, fossés, cours d'eau, ...).

En l'absence de réseau collectif ou en cas de réseau insuffisant, la réalisation des ouvrages nécessaires appropriés et proportionnés à l'opération et au terrain permettant la résorption éventuelle, l'évacuation et le pré-traitement si nécessaire des eaux pluviales est à la charge exclusive du propriétaire (article 641 du code civil : voir annexe 4). Pour toute nouvelle construction, une gestion intégrée des eaux pluviales à la parcelle ou à l'échelle d'une opération groupée est à prévoir pour limiter les ruissellements vers les fonds inférieurs).

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

ARTICLE UFB 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pour être constructible un terrain ne devra pas avoir une superficie inférieure à 1200 m².

Cette règle n'est pas applicable pour les installations nécessaires aux services publics tels que les locaux transformateurs, etc...

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

Toute construction principale nouvelle devra être édifiée 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 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.

ARTICLE UFB 7 IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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 pourront 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.

Les abris de jardin (soumis à déclaration de travaux) seront obligatoirement implantés à l'arrière des parcelles privatives, à l'opposé du domaine commun.

Pour des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, des implantations différentes pourront être autorisées si elles sont justifiées par des impératifs techniques.

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

Sans objet.

ARTICLE UFB 9 EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des habitations ne devra pas être inférieure à 75 m² d'un seul tenant sans qu'elle n'excède 30% de la surface de la parcelle ou de l'unité foncière.

L'emprise au sol des abris de jardin sera au maximum de 20 m².

ARTICLE UFB 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)¹ en cas de toiture mono-pente et multi-pentes et 2 niveaux habitables en cas de toiture terrasse.

Les abris de jardin (soumis à déclaration de travaux) auront une hauteur maximum de 3 m au faîtage.

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 UFB 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.

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.

¹ 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.

- 11.6 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 La hauteur de soubassement entre le niveau du terrain naturel et le plancher du rez-de-chaussée ne pourra excéder 0,50 mètres.
- 11.9 Les extensions et les annexes jointives des habitations seront construites avec des matériaux de même aspect que cette construction principale.
- 11.10. Les annexes non jointives (telles que abris de jardin, garages, réserves ..., toutes dépendances) doivent être réalisées avec des matériaux en harmonie avec ceux de la construction principale. Les abris de jardin peuvent déroger à cette règle lorsqu'ils sont en bois. Dans ce cas, les bois apparents seront peints dans la couleur dominante de l'habitation principale. Les matériaux de couvertures de ces abris pourront être de même aspect et de teinte que la construction principale.

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 en 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.

Clôtures :

11.19. La pose de clôture est obligatoire Sente des Blatiers.

11.20. Les types de clôture admis sont les suivants :

- grillage plastifié vert simple torsion sur poteau acier galvanisé plastifié vert ; d'une hauteur maximum de 1,20 m ;
- haie d'essence locale (exemples : charmillie, troène, laurier, forsythia, cornouiller, noisetier, houx, *taxus* (if commun), (...)). Elle peut être rehaussée d'arbustes à fleurs mais ne pourra pas être constituée de thuyas.

11.21. Sur voie publique et chemin piéton, sauf Sente des Blatiers :

La pose de clôtures se fera obligatoirement en retrait de 0,50 m de la haie privative. Cette haie sera entretenue et taillée par les acquéreurs à une hauteur de 2 mètres maximum.

Sente des Blatiers, arrière des parcelles : la clôture sera implantée à l'alignement de cette sente.

11.22. En limite séparative sans contact avec le domaine public :

Sur limite de propriété, la clôture sera doublée obligatoirement d'une haie vive d'essences locales d'une hauteur maximum de 2 mètres.

Portails et portillons :

11.23. Les portails seront obligatoirement situés à 5 mètres en retrait du domaine public, en extrémité de l'entrée charretière. Portails, hauteur maximum de 1,50 m, piliers en briques d'une hauteur maximum de 1,80 m réalisés avec les mêmes matériaux que les murs techniques existants.

11.24. Portillon possible sur les voies d'accès, chemin pour piétons et espaces verts : interdit sur les coulées vertes.

11.25. Portillon d'une hauteur maximum de 1,20 m sans dépasser la hauteur de la clôture dans laquelle il sera intégré.

ARTICLE UFB 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 UFB 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.

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

Les espaces non bâtis de toute parcelle, les espaces communs et les espaces libres des aires de stationnement ne peuvent être occupés, même à titre provisoire, par des dépôts et devront être plantés.

Le nombre d'arbres de haute tige existants ou mis en place par les constructeurs devra être au moins égal à deux arbres par logement ou 200 m² de terrain utile dont un fruitier.

Des écrans boisés seront aménagés autour des parkings de plus de 1000 m².

Les plantations d'arbres de types peupliers ou acacias sont interdits à moins de 30 m d'une voie publique.

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.

ARTICLE UFB 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.

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

ARTICLE UFB 15 DEPASSEMENT DU C.O.S.

Le dépassement de COS n'est pas autorisé.