

CHAPITRE II - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UB

PRESENTATION DE LA ZONE

(extrait du rapport de présentation)

La zone UB correspond aux extensions du tissu ancien du village constituées de petites entités juxtaposées principalement à usage d'habitat individuel.

Les constructions sont implantées en retrait par rapport à la rue, souvent détachées des limites de propriété. Le parcellaire est de taille variable, de même pour l'emprise au sol.

La perception d'un ensemble urbain caractérisant l'unité du tissu villageois doit être consolidée.

L'évolution du bâti doit permettre l'aménagement avec ou sans changement de destination et la réhabilitation des constructions existantes, des extensions des constructions existantes, de nouvelles constructions dans le respect du paysage urbain environnant.

RAPPELS

- . L'édification des clôtures est soumise à déclaration, à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière (article R. 421-12 du Code de l'Urbanisme).
- . Les démolitions sont soumises à permis de démolir, en application de l'article R.421-26 et suivants du code de l'urbanisme.
- . Les travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié et localisé sur le document graphique au titre de l'article L.123-1.5 7° du Code de l'urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une déclaration préalable (article R. 421-23 h du Code de l'Urbanisme).
- . Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation et les défrichements sont interdits dans les Espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du Code de l'urbanisme et figurant comme tels au document graphique.
- . Sur les parcelles traversées par le ru du Réveillon, une bande inconstructible de 5 mètres mesurée à partir du haut de la berge du cours d'eau sera maintenue.

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le Plan Local d'Urbanisme de Férolles-Attilly pour le zone UB **ne sont pas appréciées** au regard de l'ensemble du projet, mais au regard de chaque division.

REGLEMENT

ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Les constructions destinées à l'industrie.
- Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier, au commerce, au bureau, à l'artisanat et à la fonction d'entrepôt à l'exception de celles qui sont autorisées à l'article UB 2.
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole.

- L'aménagement de terrains destinés à l'accueil des campeurs et des caravanes.
- L'aménagement de terrains destinés à des parcs résidentiels de loisirs.
- L'aménagement de terrains destinés aux habitations légères et de loisirs.
- Le stationnement des caravanes isolées.
- Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.

- L'ouverture et l'exploitation des carrières.
- Les dépôts de matériaux ou de déchets.

ARTICLE UB 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisés sous conditions :

- Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier, au commerce, au bureau, à l'artisanat et à la fonction d'entrepôt à condition que :
 - elles ne portent pas atteinte à la salubrité et à la sécurité,
 - elles n'apportent pas une gêne matérielle, sonore, olfactive ou visuelle, notamment par l'aspect dévalorisant des abords, la multiplication des stationnements de véhicule, l'augmentation de la circulation automobile,
 - que, par leur taille ou leur organisation, elles ne soient pas incompatibles avec le caractère de la zone.

De plus les constructions destinées à la fonction d'entrepôt doivent être liées à une activité autorisée dans la zone et située sur la même unité foncière.

- Les installations classées soumises à déclaration, à enregistrement et à autorisation à condition :
 - qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la commune,
 - qu'elles n'entraînent aucune incommodité ou nuisances susceptibles de provoquer une gêne pour le voisinage
 - que les nuisances puissent être prévues de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone où elles s'implantent.

- Les affouillements et exhaussement de sol, s'ils sont liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone. Ils sont interdits dans la bande inconstructible de 5 mètres mesurée à partir du haut de la berge du ru du Réveillon.

ARTICLE UB 3 – DESSERTE ET ACCES

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile, en bon état de viabilité, dont les caractéristiques doivent satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité, de défense contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères, répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble envisagé.

Les voies en impasse seront aménagées de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale, elles devront permettre les manœuvres de retournement des véhicules.

Tout nouvel accès se raccordant sur une voie départementale doit faire l'objet d'une autorisation préalable du service gestionnaire de la voirie.

ARTICLE UB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 – Alimentation en eau potable

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

2 – Assainissement

A l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.

Eaux usées

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées domestiques.
Toute évacuation dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques, dans les égouts publics doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés par les eaux usées ; l'autorisation fixe notamment les caractéristiques que doivent présenter ces eaux pour être reçues.

Les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines, sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation en vigueur et aux contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol et du sous-sol.

Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau lorsqu'il sera réalisé.

Les réseaux de collecte des eaux usées domestiques et des eaux usées non domestiques seront distincts jusqu'aux boîtes de branchement en limite d'emprise.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (art. 640 et 641 du Code Civil).

Les eaux pluviales devront être traitées sur le terrain propre à l'opération.

Le projet devra prendre en compte les mesures qui s'imposent pour assurer l'infiltration des eaux pluviales sur l'unité foncière ou les réguler avant rejet. En fonction de l'aptitude des sols à l'infiltration, devront être mises en œuvre des techniques de rétention ou de non-imperméabilisation, adaptables à chaque cas, destinées à stocker temporairement les eaux excédentaires.

Les aménagements nécessaires sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation, à enregistrement ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et/ou au titre du code de l'environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

3 - Téléphone – Electricité – Collecte sélective

Le raccordement des constructions aux réseaux de télécommunication (téléphone, câble...) et d'énergie (électricité...) devra être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public.

Les constructions nouvelles doivent disposer d'un emplacement adapté à la collecte sélective des ordures ménagères.

ARTICLE UB 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

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

Les constructions nouvelles doivent être implantées en retrait avec un minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement. Toutefois :

- une partie de la construction pourra être implantée à l'alignement dans la limite de 30% du linéaire de façade de l'unité foncière.
- l'extension d'une construction existante pourra être édifiée dans le prolongement de la construction qu'elle étend.

Cas particuliers :

- Toutes les constructions doivent être implantées en dehors de la bande inconstructible de 5 mètres de largeur mesurée à partir du haut de la berge du ru du Réveillon, prévue à l'article 13.
- Le long de la Rue du Chemin des Clos bordée par une bande de constructibilité légendée « bande de constructibilité » au document graphique N° 4.3, les constructions nouvelles doivent être implantées dans une bande de 35 m de profondeur mesurée à partir de l'alignement.

Seules les constructions annexes qui ne sont affectées ni à l'habitation, ni à une activité artisanale, hôtelière, d'entrepôt, commerciale, de bureau ou au stationnement et dont la hauteur totale n'excède pas 3.50 mètres et les extensions de constructions existantes à la date d'approbation du P.L.U. à condition qu'elles n'excèdent pas 30% de la surface de plancher du bâtiment concerné, peuvent être implantées au-delà.

Les constructions pourront s'implanter à l'alignement ou en retrait dans les cas suivants :
. Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

Toutes les constructions doivent être implantées en dehors de la bande inconstructible de 5 mètres de largeur mesurée à partir du haut de la berge du ru du Réveillon, prévue à l'article 13.

Les constructions peuvent être implantées, soit sur une des deux limites séparatives aboutissant sur la voie de desserte, soit en retrait des limites séparatives.

Les constructions annexes peuvent être implantées sur l'ensemble des limites séparatives, à condition que leur hauteur totale n'excède pas 3.50 mètres. Excepté les piscines non couvertes dont l'implantation doit respecter un recul de 4 mètres par rapport aux limites séparatives.

En cas de retrait, celui-ci sera au moins égal à :

- 5 mètres si la façade comporte des baies.
- 2.50 mètres, si la façade est aveugle.

Une façade dite « aveugle » peut être constituée en tout ou en partie d'un dispositif fixe (brique de verre, chassis translucide...) permettant un apport de lumière. Toutefois ce dispositif ne peut permettre ni la vue, ni l'ouverture.

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

Il n'est pas fixé de règles pour les piscines et constructions annexes qui ne sont affectées ni à l'habitation, ni à une activité artisanale, hôtelière, d'entrepôt, commerciale ou de bureau, et dont la hauteur totale n'excède pas 3.50 mètres.

La distance entre deux constructions à usage d'habitation non contiguës situées sur une même propriété doit être au moins égale à 10 mètres.

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 25% de la superficie de l'unité foncière.

Il n'est pas fixé de règle pour :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les piscines non couvertes ou dont la couverture, fixe ou mobile, à une hauteur au-dessus du sol inférieure à 1.80 m ne sont pas prises en compte dans le calcul de l'emprise au sol.

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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

La hauteur des constructions nouvelles qui présentent des toitures à deux versants compris entre 35° et 45° est fixée à 7 mètres maximum à l'égout du toit et à 10 mètres maximum au faîtage.

La hauteur des constructions nouvelles d'architecture contemporaine qui présentent d'autres formes de toitures (cintrée, terrasses, faibles pentes...) est fixée à 7 mètres maximum jusqu'au point le plus élevé du bâtiment.

La hauteur de l'extension d'une construction peut être égale au maximum à la hauteur de la construction qu'elle étend.

La hauteur de toute installation ne peut excéder 10m.

Il n'est pas fixé de règle pour :

. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

Le projet peut être refusé ou n'être accepté 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.

Il est recommandé d'utiliser des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques des constructions, sous réserve de la protection des sites et des paysages.

Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdit.

Les toitures

Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

Ils seront composés d'éléments à un ou deux versants dont le degré de pente moyen pris entre le faîtage et la gouttière doit être compris entre 35° et 45°.

Pour les constructions annexes dont la hauteur totale n'excède pas 3.50 mètres, une pente inférieure est admise.

Les débords sur les pignons sont seulement admis en cas de rénovation d'une toiture qui en comporte.

La ligne principale de faîtage doit être parallèle à l'alignement ou perpendiculaire à l'alignement ou aux limites séparatives latérales de propriété.

Les toitures à pentes seront recouvertes de matériaux ayant l'aspect et la couleur de la tuile plate.

L'ardoise et la tuile mécanique sont admises en cas de rénovation d'un bâtiment dont l'architecture d'origine intégrait ce matériau.

Pour les annexes, il devra être fait usage de matériaux d'aspect et de couleur en harmonie avec ceux de la construction principale et des constructions avoisinantes.

L'éclairage des combles peut être assuré :

- soit par des ouvertures en lucarnes
- soit par des ouvertures de toitures contenues dans le plan des versants
- soit par des ouvertures en pignon.

Ces règles ne s'appliquent pas s'il s'agit :

- d'un projet d'architecture contemporaine ou d'un projet utilisant des technologies énergétiques nouvelles (habitat solaire, architecture bioclimatique...) sous réserve que l'intégration dans l'environnement naturel et le paysage urbain de la construction à réaliser soit étudiée et que au moins 40% de la toiture (y compris construction existante) soit composée d'éléments à un ou deux versants.
- de structures vitrées telles que vérandas, serres ou extension d'une construction existante. Cependant ces structures vitrées et les extensions doivent respecter l'harmonie des volumes et l'architecture de la construction dont elles constituent l'extension ou l'annexe.

Les panneaux solaires doivent être installés en toiture, sans surimposition.

Parements extérieurs

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

Les couleurs des matériaux et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages naturels ou urbains.

Les enduits des façades doivent respecter le nuancier inséré en annexe.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc...) est interdit.

Les imitations de matériaux, telles que faux bois, fausses briques ou fausses pierres, sont interdites.

Antennes paraboliques

Les antennes paraboliques doivent être installées sur les façades et versants de toitures de façon à être les moins visibles possibles des voies et emprises publiques. Elles doivent aussi être de couleur compatible avec le lieu de fixation.

Petits éléments

Tout dispositif en toiture ou en façade comme par exemple les paraboles, les éoliennes domestiques, les pompes à chaleur, les climatiseurs, les citernes... doit être intégré à la composition de la façade et de la toiture ou être masqué à la vue depuis l'espace public.

Les 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 et à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.

La hauteur totale des clôtures n'excédera pas 2 mètres.

Les clôtures sur la voie publique seront constituées :

- soit d'un mur de clôture plein en maçonnerie,
- soit d'un muret en maçonnerie surmonté de grille à barreaudage vertical.
- soit d'un grillage doublé ou non d'une haie ou de plantes grimpantes.

Les clôtures entre les propriétés seront constituées :

- soit d'un mur de clôture plein en maçonnerie,
- soit d'un grillage doublé ou non d'une haie ou de plantes grimpantes.

Les portails doivent être de conception simple, composés principalement d'éléments verticaux ou horizontaux.

Les principes définis en annexe du présent règlement pour le choix des modes de clôtures doivent être respectés.

L'emploi à nu de matériaux et les imitations de matériaux sont interdits.

Les éléments de paysage :

Pour les constructions repérées aux documents graphiques N°4.2 et 4.3 comme éléments de paysage en application de l'article L 123-1. 5 7° du code de l'urbanisme, toute modification, notamment démolition partielle ou totale est soumise à déclaration. Celle-ci pourra être refusée ou soumise à des conditions particulières et notamment à une reconstruction à l'identique.

Les murs de clôture et/ou façades, repérés aux documents graphiques N°4.2 et 4.3 comme éléments de paysage en application de l'article L.123-1. 5 7° du code de l'urbanisme, doivent être préservés ou refaits à l'identique. Cependant les murs de clôtures peuvent être percés en partie pour la réalisation d'un accès piéton ou automobile, si la partie du mur détruite est réduite à son minimum et ils peuvent être remplacés en tout ou partie par une construction à l'alignement à condition que l'aspect du mur de la construction soit identique à celui qui a été démoli.

ARTICLE UB 12 - STATIONNEMENT

1 - Principes

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré sur le terrain propre de l'opération, en dehors de la voie publique.

Les aires de stationnement doivent être implantées en dehors de la bande inconstructible de 5 mètres de largeur mesurée à partir du haut de la berge du ru du Réveillon, prévue à l'article 13.

En plus des emplacements de stationnement, les entreprises doivent réserver sur leur terrain les emplacements nécessaires pour assurer toutes les opérations de chargement, déchargement et manutention sans encombrer la voie publique.

Des emplacements réservés au stationnement des vélos doivent être prévus.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus est celle qui s'applique aux établissements qui leur sont le plus directement assimilables.

Chaque fois qu'une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total des emplacements de stationnement exigibles sera déterminé en appliquant à chacune d'elle la norme qui lui est propre.

Une surface moyenne de 25 m² par emplacement, dégagement compris sera prévue.

2 - Nombre d'emplacements pour les véhicules automobiles

Le nombre d'emplacements à réaliser par catégorie de construction est présenté en annexe.

ARTICLE UB 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les arbres existants doivent être maintenus ou remplacés par des plantations équivalentes d'essences locales.

Au moins 40% de la superficie de l'unité foncière sera aménagés en espaces verts de pleine terre ou en revêtement non imperméabilisant.

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement ou par des terrasses doivent être plantés sur un minimum de 50% de leur superficie et à raison d'un arbre de haute tige au moins par 100 m² de superficie.

Il est instauré une bande inconstructible de 5 mètres de largeur mesurée à partir du haut de la berge du ru du Réveillon. Les modes de gestion de ces espaces doivent être respectueux de la sensibilité environnementale de ces sites. Les plantations d'arbres et d'arbustes devront être exclusivement composées d'essences locales renforçant la richesse écologique de ces zones humides.

Il est recommandé de suivre les principes définis en annexe pour le choix des essences d'arbres ou d'arbustes pour les plantations isolées, en bosquet ou les haies.

Les éléments de paysage :

Pour les éléments naturels ou végétaux répertoriés comme éléments de paysage au titre de l'article L. 123-1. 5 7° du Code de l'Urbanisme, toute modification des lieux, notamment les coupes et abattages d'arbres ainsi que les mouvements de sols ou les changements apportés au traitement des espaces extérieurs sont soumis à déclaration préalable. Cette autorisation pourra être refusée ou soumise à des conditions particulières si les modifications envisagées sont de nature à compromettre la qualité paysagère de ces espaces.

ARTICLE UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

