

---

**TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**

---

## CHAPITRE I - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UA

### PRESENTATION DE LA ZONE

---

(extrait du rapport de présentation)

La zone UA correspond à la partie désignée comme le tissu ancien au sein du village qui caractérise le paysage de la Grande Rue.

Elle imbrique dans un tissu urbain compact sur une grande partie du linéaire de la Grande Rue des constructions à usage d'habitat, d'équipements collectifs et d'artisanat et une exploitation agricole. Cette mixité fonctionnelle qu'il convient de pérenniser, met en relation de proximité les services et l'habitat.

Elle comprend un secteur UAa correspondant aux terrains accueillant le corps de ferme en activité à l'Ouest.

Le paysage urbain, ponctuellement emblématique de la dimension patrimoniale du village (le corps de ferme à l'ouest, les clôtures et les façades à l'alignement), se caractérise généralement par une assez forte emprise des constructions, des implantations à l'alignement et en limites séparatives constitutives de fronts bâtis qui structurent le paysage de la rue. Ce paysage urbain contribue à l'identité du village et il doit être consolidé.

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.

**REGLEMENT**

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 UA **ne sont pas appréciées** au regard de l'ensemble du projet, mais au regard de chaque division.

**ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

**Sont interdits :**

- Les constructions destinées à l'industrie.
- Les constructions destinées à la gestion forestière.
  
- 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 UA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

**Sont autorisés sous conditions :**

**Dans l'ensemble de la zone :**

- 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.

**Dans la zone UA :**

- Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier, au commerce, au bureau, à l'artisanat et à la fonction d'entrepôt sont autorisées 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 constructions destinées à l'habitat sont autorisées sous réserve de l'intégration de la construction dans l'environnement naturel et le paysage urbain.

**Dans le secteur UAa :**

L'aménagement dans les volumes existants des constructions :

- pour un usage agricole,
- pour un usage d'habitation et/ou d'annexe à l'habitation,
- pour un usage d'hébergement hôtelier, de commerce, artisanal et de bureau,
- pour un usage d'entrepôt à condition qu'il soit lié à une activité située sur la même unité foncière,

et ce à condition que l'aménagement :

- ne porte pas atteinte à la salubrité et à la sécurité,
- n'apporte 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 sa taille ou son organisation, il ne soit pas incompatible avec le caractère de la zone.

### **ARTICLE UA 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 UA 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.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, 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 ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et/ou au titre du code 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 UA 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Il n'est pas fixé de règle.

**ARTICLE UA 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES****Cas général :**

- Les constructions existantes implantées à l'alignement doivent être maintenues ou remplacées par des constructions implantées à l'alignement.
- Les constructions nouvelles peuvent être implantées en retrait de l'alignement à condition qu'il existe déjà une construction implantée à l'alignement sur l'unité foncière et à condition que la clôture implantée à l'alignement soit constituée :
  - soit d'un mur de clôture plein en maçonnerie,
  - soit d'un muret en maçonnerie surmonté de grille à barreaudage vertical.
- L'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU implantée en retrait de l'alignement peut être édifiée dans le prolongement de la construction qu'elle étend.

**Cas particuliers :**

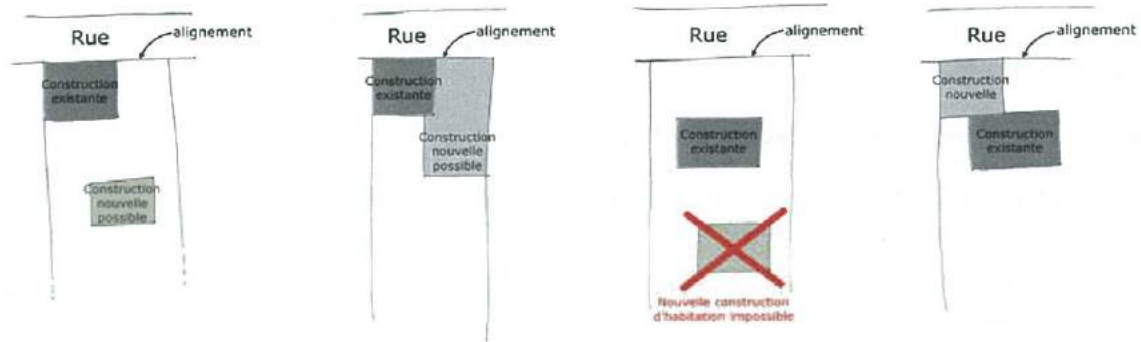
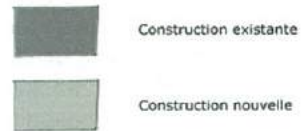
- Le long de la Grande Rue bordée par une bande de constructibilité légendée « bande de constructibilité » au document graphique N° 4.3, les constructions nouvelles doivent être implantées dans une bande de 40 m de profondeur mesurée à partir de l'alignement.

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 6 UA



Exemple 1 :

Si une construction existe à l'alignement, alors une construction nouvelle peut être implantée en retrait.

Exemple 2 :

Si une construction existe à l'alignement, alors une construction nouvelle peut s'implanter à l'alignement également.

Exemple 3 :

Si la construction existante n'est pas à l'alignement, alors la nouvelle construction ne peut pas s'implanter en retrait.

Exemple 4 :

La construction existante est en retrait, alors la construction neuve doit s'implanter à l'alignement

**ARTICLE UA 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions doivent être implantées, soit sur les deux limites séparatives aboutissant sur la voie de desserte, soit sur une des deux limites séparatives aboutissant sur la voie de desserte.

Lorsque la construction est implantée sur un terrain dont la largeur de parcelle au droit de la construction est supérieure à 18 m, la construction peut être implantée en retrait des deux limites séparatives aboutissant sur la voie de desserte.

En cas de retrait de la limite séparative, 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.

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 2 mètres par rapport aux limites séparatives.

Dans le cas d'une servitude dite « de cour commune » dont l'établissement est prévu par l'article L 471-1 du code de l'urbanisme, la distance d'implantation d'un bâtiment par rapport à la limite opposée de la cour commune sera au moins égale à :

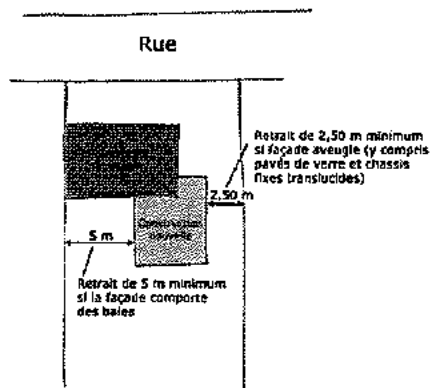
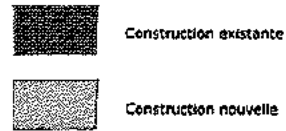


- 10 mètres si les deux façades comportent des baies.
- 5 mètres si une seule façade comporte des baies.

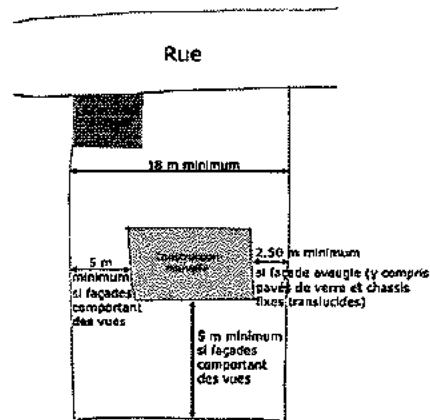
Les constructions pourront s'implanter en retrait dans les cas suivants :

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

**Article 7 UA**



Exemple 1



Exemple 2

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

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

- 10 mètres si les deux façades comportent des baies.
- 5 mètres si une seule façade comporte des baies.

Il n'est pas fixé de règle 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.

**ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 60% 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, a 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 UA 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 UA 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.

Les ouvertures de toit contenues dans le plan des versants doivent être composées avec les percements de façade.

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 devront 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 ayant l'aspect des murs traditionnels à pierre vue
- soit d'un muret en maçonnerie surmonté de grille à barreaudage vertical

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.

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

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

### **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 UA 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.

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 m<sup>2</sup> par emplacement, dégagement compris sera prévue.

### **Secteur UAa :**

Le stationnement des véhicules (issus d'éventuels changements de destination des bâtiments agricoles) n'est pas autorisé dans l'espace de la cour principale de la ferme repérée au document graphique comme élément de paysage en application de l'article L 123-1. 5 7° du code de l'urbanisme. Les stationnements doivent être organisés soit dans les emprises bâties, soit en retrait de la cour principale, vue depuis la rue.

## **2 - Nombre d'emplacements pour les véhicules automobiles**

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

### **ARTICLE UA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement ou par des terrasses doivent être plantés et enherbés.

Au moins 30% de la superficie de l'unité foncière sera aménagé en espaces verts de pleine terre ou en revêtement non imperméabilisant.

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.

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

Il n'est pas fixé de règle.

## 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.