

PA 10 : REGLEMENT [Art. R.442-6 du code de l'urbanisme]

Les règles énoncées ci-après sont complémentaires au règlement de la zone UBr, du Plan Local d'Urbanisme de la commune d'ULLY-SAINT-GEORGES approuvé par délibération le 12 mars 2020.

Pour une bonne intégration de chacun des projets individuels, le respect du périmètre des monuments historiques, une réalisation d'ensemble harmonieuse et pour conserver l'aspect naturel des lieux, des prescriptions supplémentaires seront à prendre en compte.

Les projets de construction devront respecter la plus contraignante des deux règles.

Article UBr 1 : usages des sols et natures d'activité autorisés ou soumis à conditions particulières

La destination des constructions est à vocation d'habitation.

1) Sont admis sous conditions particulières :

- Les bâtiments à usage d'activités agricoles, à condition qu'ils soient dans la même unité foncière que le corps de ferme existant et qu'ils s'intègrent au site urbain.
- Le stationnement d'une caravane à ciel ouvert sur le terrain où est implantée l'habitation de l'utilisateur.

2) Sont autorisées sous conditions :

En cas de sinistre, la reconstruction à l'identique des constructions existantes ou la reconstruction des constructions existantes sous réserves que leur surface de plancher et leur emprise au sol ne dépassent pas celles des constructions existantes avant sinistre, lorsque les constructions ayant fait l'objet d'un sinistre ont été légalement édifiées.

3) Pour construire sur les parcelles classées en zone UBr une étude géotechnique au sens de la norme NF P94-500 est vivement conseillée.

Article UBr 2 : usages des sols et natures d'activité interdits

Sont interdits :

- Les constructions à usage industriel,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation,
- Les affouillements et exhaussements de sol sauf ceux nécessaires à la réalisation des opérations de constructions,
- Les parcs d'attractions qui constitueraient une gêne pour le voisinage,
- Les terrains de camping et de stationnements de caravanes,
- Les garages de caravanes à ciel ouvert,
- Les habitations légères de loisirs,
- Les garages souterrains, les caves, les sous-sols et les piscines enterrées (sauf étude technique préalable),
- Le rehaussement des constructions par rapport au terrain naturel.

Article UBr 3 : mixité fonctionnelle et sociale

Sont autorisées sous conditions :

L'implantation, la construction, l'aménagement, la modification, la reconstruction, l'exploitation de lieux, établissements ou locaux dans lesquels s'exercent des activités professionnelles (commerciales, artisanales...), culturelles, sportives et/ou de loisirs, des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration dans la mesure où :

- il n'est pas porté atteinte au caractère de la zone et que les nécessités de fonctionnement soient compatibles avec les infrastructures existantes,
- il n'en résulte pas une atteinte à la tranquillité publique,
- il n'en résulte pas pour le voisinage des dangers ou nuisances occasionnés par le bruit, la poussière, les émanations d'odeurs, la fumée, la circulation, les risques d'incendie ou d'explosion.

Article UBr 4 : volumétrie des constructions

A l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

- Pour toute construction, l'emprise au sol sera de 30 % maximum de la surface du terrain dans la zone, sauf pour les activités agricoles où cette dernière est fixée à 60 %.
- L'emprise au sol est portée à 50 % dans le cadre de construction ou partie de construction à usage de bureau, de commerce, de service ou de tourisme ainsi que les équipements publics et culturels.
- La hauteur maximale de toute construction, par rapport au terrain naturel, est limitée à RDC + 1 étage + combles ou 9 m au faîtage.
- la hauteur de faîtage sera semblable à celle des constructions voisines existantes. La ligne de faîtage des constructions doit être parallèle ou perpendiculaire à la voie publique.

De plus, pour ce projet, les futures constructions n'excéderont pas le R + combles avec un surcroît de 0.80m maximum. Elles devront respecter le sens de faîtage principal prévu au plan de composition PA4b.

Article UBr 5 : implantation des constructions

A l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

- Les constructions à usage d'habitation seront édifiées dans une bande entre 6 m minimum et 20 m maximum par rapport aux voies publiques ou privées.
- Une extension peut être implantée dans le prolongement de la façade de l'ancienne habitation.
- Les constructions doivent être implantées en limites séparatives ou avec une marge minimale de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.
- Les constructions doivent être implantées avec une marge minimale de 6 m par rapport aux cours d'eaux.
- Les annexes (abri de jardins < 20 m², garage < 30 m², piscine etc) sont autorisées au-delà d'une bande de 30 m de profondeur par rapport aux voies publiques ou privées.
- Les constructions doivent être implantées avec une marge minimale de 6 mètres par rapport aux berges des cours d'eau.

Pour ce projet, les futures constructions devront être incluses dans la zone définie à cet effet au plan de composition PA4b intitulées « zone d'implantation obligatoires des constructions principales ».

DOSSIER 2514/013/01 Avenue de la gare – Lieudit : « La croix du chêne » 60730 ULLY-SAINT-GEORGES		Section AD n°54p, 57p et 248p pour 1ha 05 a 28ca	FORMAT A3	DEMANDE DE PERMIS D'AMENAGER	25 novembre 2021
		PA10	REGLEMENT		Compl. 17 janvier 2022

PA 10 : REGLEMENT [Art. R.442-6 du code de l'urbanisme]

Article UBr 6 : qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

A l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

GENERALITES

- Dans le cas de permis d'aménager ou d'ensemble d'habitations nécessitant la réalisation de voies(s) nouvelles(s), les réseaux électrique, téléphonique et de télédistribution seront aménagés en souterrain.
- Les constructions nouvelles ou aménagées doivent avoir par leurs dimensions, leur architecture, la nature et la couleur des matériaux, un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants afin de préserver l'intérêt du village.
- Les projets d'architecture innovante et contemporaine (volumétrie, ordonnancement, matériaux, énergies nouvelles), dont l'intégration est recherchée, peuvent déroger aux règles propres à l'architecture traditionnelle.

MATERIAUX

- Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse et parpaing) devront l'être d'enduits lisses ou talochés de teinte rappelant les enduits anciens au mortier bâtard ou à la chaux (ton pierre, calcaire, ocre jaune, sable...) à l'exclusion du blanc pur.
- Lorsque les constructions sont faites de pierres ou moellons, les joints doivent être de mortier de teinte similaire au matériau principal.
- Les façades en briques seront constituées de briques de gamme identique.

BAIES

- Les baies visibles de la voie publique doivent être plus hautes que larges (à l'exception des vitrines commerciales, des constructions et installations agricoles et des portes de garages).
- Les volets non roulants seront en bois peint ou non ou en matériaux de même aspect.

TOITURES

- A l'exclusion des vérandas, des bâtiments agricoles, des garages et autres annexes, la pente des toitures des constructions principales doit être comprise entre 35 et 45 degrés sur l'horizontale.
- Pour les bâtiments agricoles les tôles non peintes sont interdites (les teintes brunes sont préconisées).
- A l'exclusion des bâtiments agricoles, les couvertures des constructions principales seront en tuiles ou en ardoises, de teinte uniforme, en harmonie avec le bâti existant.
- Les panneaux solaires seront intégrés dans la toiture.
- Les outeaux et les relevés de toiture dits chiens assis sont interdits. Les lucarnes sont autorisées.

ANNEXES

- A l'exclusion des vérandas, les annexes doivent être construites en harmonie de matériaux avec le bâtiment principal (enduits, tuiles etc...).
- Les couvertures des annexes seront en matériaux de même aspect que le bâtiment principal,
- Les abris de jardins seront en matériaux identiques à ceux de l'habitation, préfabriqués ou en bois.
- Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout, les dépôts permanents, ainsi que les installations similaires doivent être placés en des lieux non visibles, masqués par des haies à feuillage persistant ou enterrées.

CLOTURES

- Les murs de clôture sur rue constitués de plaques de ciment sont interdits.
- Les clôtures faites ou doublées en bâches plastiques sont interdites.
- Les portes, portillons et portails seront conçus en harmonie avec la clôture et la construction.
- Les clôtures doivent être réalisées en harmonie avec le paysage urbain et respecter les principes de continuité visuelle.
- Les clôtures sur rue doivent avoir une hauteur maximale de 2 m et être constituées soit de murs pleins soit d'un muret de pierre ou recouverts d'un duit taloché identique à celui de la façade, de 1,30 m maximum et/ou surmontés de grilles, doublés ou non de haies vives.
- La perméabilité des clôtures doit être assurée notamment en partie basse afin de permettre le libre écoulement des eaux et la circulation de la petite faune.
- Les portails devront présenter une simplicité d'aspect (les formes en chapeau de gendarme ou en berceau sont interdites). Ils doivent être en bois peint ou métallique constitués d'une grille à barreaudage droit et vertical peint et peuvent comporter une allège en partie basse.
- En limite séparative les plaques de béton sont admises uniquement pour les soubassements sans dépasser 0.50 m.

DIVERS

Les définitions de couleurs des façades devront être en accord avec la charte architecturale du Pays de Thelle.

- Les antennes et paraboles seront de préférence implantées en des lieux non visibles de la voie publique.

De plus, les habitations nouvelles devront retrouver des similitudes avec les bâtiments anciens de la commune avec :

- **des chainages d'angles harpés et un soubassement en enduit d'aspect pierre**
- **une couverture en tuiles de terre cuite (minimum 20 par m²), de teinte rouge flammée (teinte ardoisée interdite), sans côtes verticales apparentes, sans tuiles à rabats et avec le faitage à crêtes et embarrures**
- **des menuiseries nettement plus hautes que larges, à 6 carreaux avec des volets battants**

Les habitations nouvelles devront respecter le sens de faitage principal prévu au plan de composition PA4b.

Les clôtures sur rue devront être réalisées par l'acquéreur en grillage souple de teinte vert foncé, doublé d'une haie vive d'essence locale pour conserver l'aspect naturel des lieux

Article UBr 7 : performances énergétiques et environnementales

Sous réserve d'un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants afin de préserver l'intérêt du village, sont autorisés :

- Les bois, végétaux et matériaux biosourcés utilisés en façade ou en toiture ;
- Les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée.
- Les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée ;
- Les pompes à chaleur ;
- Les brise-soleils.

DOSSIER 2514/013/01 Avenue de la gare – Lieudit : « La croix du chêne » 60730 ULLY-SAINT-GEORGES		Section AD n°54p, 57p et 248p pour 1ha 05 a 28ca	FORMAT A3	DEMANDE DE PERMIS D'AMENAGER	25 novembre 2021
		PA10	REGLEMENT		Compl. 17 janvier 2022

PA 10 : REGLEMENT [Art. R.442-6 du code de l'urbanisme]

Article UBr 8 : traitement environnemental et paysager des espaces non-batis et abords des constructions

- Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager (minéral perméable et végétal) à l'échelle du terrain.

Article UBr 9 : stationnement

A l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :
Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. En particulier, il est exigé :

- Pour les constructions à usage d'habitation individuelle, 3 places de stationnement aménagées dans la propriété.
- Pour les constructions à usage d'habitation collective, 2 places de stationnement par logement, aménagées dans la propriété.
- La création de logements nouveaux doit s'accompagner de 2 places de stationnement par logement, aménagées dans la propriété.
- Pour les constructions à usage d'habitation individuelle ou collective, 2 places de stationnement par logement pour les cycles non motorisés. Pour les autres constructions 1 place de stationnement pour les cycles non motorisés par tranche de 50 m² de surface de plancher.

Chacun des acquéreurs devra réaliser sur sa parcelle privative et à sa charge financière 2 « places de jours » non closes (places de stationnements privatives) de dimension minimale de 5m x 5m.

Conformément au plan de composition PA4b, le positionnement de ces places est obligatoire ; certains lots disposant d'une souplesse de positionnement (voir légende pan de composition PA4b)

Article UBr 10 : desserte par les voies publiques ou privées

A l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

- Pour être constructible, un terrain doit avoir directement accès à une voie publique ou privée d'une largeur minimum de 5 m.
- Les placettes de retournement en impasse sont interdites.
- Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future. Ils doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.
- Les groupes de garages liés aux opérations de constructions autorisées doivent être disposés de façon à ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique.

Article UBr 11 : desserte par les réseaux

A l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

1) Eau destinée à la consommation humaine

- L'alimentation en eau destinée à la consommation humaine doit être assurée par un branchement sur un réseau de service public ou d'intérêt général.

2) Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle ou existante doit être raccordée par une canalisation souterraine au réseau collectif d'assainissement, soit de façon gravitaire, ou après relèvement individuel. En cas d'absence du réseau d'assainissement, les constructions ne peuvent être autorisées qu'à la double condition que :

- les eaux et matières usées soient dirigées sur des dispositifs de traitement, établis conformément à la réglementation en vigueur et de manière à pouvoir être raccordés sur le réseau collectif lorsqu'il sera réalisé,
- le terrain ait une superficie suffisante pour recevoir un système de traitement des eaux et matières usées. Il convient alors de prévoir une surface suffisante, libre de toute occupation et adaptée à l'activité de la construction, pour permettre la mise en place d'un tel dispositif.

Sauf en cas de système compact agréé (micro-stations), il est demandé 250 m² minimum d'un seul tenant en aval hydraulique de la construction. La réalisation de l'assainissement autonome devra correspondre aux besoins des constructions.

- L'évacuation des eaux usées non traitées dans les fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.
- L'évacuation des eaux résiduaires artisanales est soumise aux dispositions de l'article R. 111-12 du Code de l'Urbanisme.

3) Eaux pluviales

- Le rejet d'eau pluviale dans le réseau d'assainissement est interdit.
- Les eaux pluviales doivent être dirigées vers un dispositif de traitement si elles ne peuvent être évacuées sans inconvénient en milieu naturel ou vers le réseau public (canalisation, caniveau, fossé, ...).
- Les aménagements réalisés sur les terrains doivent garantir l'évacuation des eaux pluviales : en l'absence de réseau collecteur ou en cas d'incapacité du collecteur existant à recevoir l'excédent d'eaux de l'opération ou de prescriptions liées à la Loi sur l'Eau, les aménagements nécessaires seront à la charge du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

- Aucun aménagement ne doit être réalisé sur une propriété qui favoriserait l'écoulement des eaux pluviales sur les propriétés voisines.

Les eaux de toiture : Elles devront faire l'objet d'un traitement sur la parcelle privative à la charge de l'acquéreur et du constructeur de la maison ; le réseau public n'ayant pas vocation à collecter les eaux « privatives » mais seulement les eaux de ruissellement des parties communes (voiries et trottoirs).

4) Electricité

- L'alimentation en électricité doit être assurée par un branchement sur un réseau de service public ou d'intérêt général.

- Pour toute construction nouvelle, les réseaux électriques seront aménagés en souterrain.

5) Réseaux de communications électroniques

- Les communications électroniques doivent être assurées par une liaison sur un réseau de service public ou d'intérêt général.

Le présent règlement ayant été établi avant la mise en application des dispositions constructives imposées par la nouvelle norme environnementale RE 2020, le projet de construction de chacun des acquéreurs devra en tenir compte ; c'est ainsi que des « souplesses » ou des « dérogations » au présent règlement pourront être acceptées et admises pour le cas où certaines dispositions ci-dessus étaient impossibles à mettre en œuvre ou à niveau de prix insupportable ou inadmissible, mais toujours dans le respect, à minima, du règlement de la zone UBr du PLU de la commune d'ULLY-SAINT-GEORGES, et sans nécessiter une demande de permis d'aménager modificative. Ceci peut concerner éventuellement les niveaux de constructions (R+1 en lieu et place du R + combles) ou encore le sens de faitage (acceptation d'un sens de faitage perpendiculaire à la voie).

DOSSIER 2514/013/01 Avenue de la gare – Lieudit : « La croix du chêne » 60730 ULLY-SAINT-GEORGES		Section AD n°54p, 57p et 248p pour 1ha 05 a 28ca	FORMAT A3	DEMANDE DE PERMIS D'AMENAGER	25 novembre 2021
		PA10	REGLEMENT		Compl. 17 janvier 2022