

COMMUNE DE FONTENOY

F O N T E N O Y

Plan Local d'Urbanisme

4

R E G L E M E N T

Vu pour être annexé
à la délibération du
3 septembre 2004

Le Maire

CHAPITRE 2

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

La zone UB est une zone à moyenne densité caractérisée par un tissu de type pavillonnaire où les constructions sont implantées en retrait de l'alignement des voies et en ordre discontinu.

Rappel des différentes autorisations de compétence communale

- L'édification de clôtures est soumise à déclaration, ainsi que les travaux mentionnés à l'article R. 422-2 du Code de l'urbanisme.
- Les «installations et travaux divers» sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R. 442-1 et suivants du Code de l'urbanisme.
- Le stationnement de caravanes durant plus de trois mois sur un terrain nu est soumis à autorisation.

ARTICLE UB 1 - OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. Les établissements comportant des installations soumises à autorisation préalable ou à (simple) déclaration par la loi du 19 juillet 1976 et ses textes d'application, et ne répondant pas aux conditions fixées à l'article UB 2 (1 et 2).
En outre, doivent être également interdits les établissements qui, par leurs nuisances ou leur aspect, provoqueraient une gêne pour le voisinage ou la circulation.
2. Les constructions à usage de commerce dont la surface de vente est supérieure à 250 m².
3. Les campings et caravanings.
4. Le stationnement de caravanes ou mobil-homes sur un terrain nu.
5. L'ouverture et l'exploitation de toute carrière, ainsi que les affouillements et exhaussements du sol de plus de 2 m de dénivelé et de plus de 100 m² de superficie non nécessaires à la réalisation des constructions et ouvrages autorisés.
6. Les constructions nouvelles et extensions de bâtiments existants dans les parties de la zone UB situées dans la zone inondable.
7. Les pylônes nécessaires à la téléphonie mobile.

Dans l'emprise de la zone inondable, toute construction ou installation ainsi que tout mode d'occupation du sol susceptible d'entraver le libre écoulement des crues et/ou de nature à en réduire le champ d'expansion est interdit.

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

1. La création d'établissements comportant des installations soumises à autorisation préalable ou à (simple) déclaration par la loi du 19 juillet 1976 et ses textes d'application, n'est autorisée qu'à condition qu'ils respectent la législation en vigueur les concernant, notamment que toutes les précautions soient prises pour éviter toute gêne et danger pour le voisinage et pour la circulation, et sous réserve qu'ils soient nécessaires au bon fonctionnement de la zone, tels que : boulangeries, drogueries, dépôts d'hydrocarbures liés à des garages ou stations-services, ou nécessaires au chauffage des constructions autorisées.
2. Les aménagements, transformations et extensions des établissements existants comportant des installations soumises à la loi du 19 juillet 1976 ne sont autorisés qu'à condition que ces travaux conduisent à une réduction des nuisances et dangers que ces établissements peuvent présenter.
3. La reconstruction des bâtiments dont la construction neuve serait interdite n'est autorisée que s'ils ont été détruits par un sinistre, et dans la limite d'un rapport entre les superficies de plancher hors oeuvre nouvelle et ancienne au plus égal à 1. En outre, elle doit être réalisée dans un délai maximum de 10 ans après le sinistre.

A l'intérieur du périmètre défini autour du bâtiment d'élevage de la ferme de la Tour, les autorisations de construire ne pourront être accordées qu'après accord de la Chambre d'agriculture.

ARTICLE UB 3 - ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée, soit directement, soit par un passage aménagé sur fonds voisin dans les conditions fixées par l'article 682 du Code civil.

Les caractéristiques de ce passage doivent répondre aux impératifs de la protection civile, en particulier à ceux de la lutte contre l'incendie.

Les constructions et installations ne peuvent être autorisées que si elles sont desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à la destination des constructions ou installations projetées et permettent, elles aussi, l'accès du matériel de lutte contre l'incendie et des véhicules de service..

Les voies en impasse doivent avoir leur partie terminale aménagée de manière à permettre aux véhicules de service (lutte contre l'incendie, enlèvement des déchets ménagers) de faire aisément demi-tour.

Par ailleurs, l'aménagement des accès et des circulations internes sur chaque parcelle assurera obligatoirement la commodité et la sécurité du déplacement des handicapés physiques et des personnes à mobilité réduite (rampes et pentes faibles, aménagement de bateaux de trottoirs, revêtements de sol appropriés), comme le prescrivent les décrets n° 99-756 et 99-757 du 31 août 1999 et l'arrêté interministériel de la même date.

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 un branchement sur un réseau collectif de distribution d'eau potable sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

2) Assainissement

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur l'ensemble du terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales, sans stagnation, dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les constructions devront se conformer à l'avis des services compétents.

Eaux usées

Le branchement sur un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées.

Toutefois, en l'absence d'un tel réseau, ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol et du sous-sol. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau dès que celui-ci sera réalisé.

Toute évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Les immeubles et installations à usages autres que l'habitat doivent être dotés d'un dispositif de traitement, avant rejet dans le réseau collectif, des effluents autres que domestiques, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection satisfaisante du milieu naturel.

3) Distributions électrique et téléphonique - Télédistribution

Les branchements privés doivent être réalisés en souterrain.

Il est rappelé en outre qu'il est fait obligation à tout constructeur, lotisseur ou aménageur de zone d'habitation, de réaliser lors des travaux de voirie, les infrastructures nécessaires aux distributions électrique, téléphonique et de télévision en souterrain depuis le point de raccordement au réseau général jusqu'à la limite de parcelle privative.

ARTICLE UB 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Un terrain non desservi par un réseau d'assainissement des eaux usées est inconstrucible si ses caractéristiques ne permettent pas l'assainissement individuel.

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

1°. La règle générale est que les constructions doivent être implantées avec un recul d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques. Cette prescription s'applique aussi en bordure des voies privées ; dans ce cas, la limite latérale effective de la voie privée est prise comme alignement.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux ouvrages ou installations nécessaires aux services publics, en particulier aux ouvrages de distribution d'énergie électrique.

2°. Lorsque le projet de construction jouxte un ou des immeubles en bon état déjà construits sur le terrain voisin le long de la ou des limites séparatives communes et implantés avec un recul inférieur, la construction nouvelle peut être édifiée dans le prolongement des bâtiments existants.

De même, les extensions de constructions existantes se trouvant dans le même cas peuvent être faites dans le prolongement du bâtiment existant.

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

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative de propriété, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à édifier au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à :

la moitié de la différence de niveau entre ces deux points,
sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

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

Entre deux bâtiments non contigus doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

Cette distance doit être au moins égale à 4 mètres.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux ouvrages ou installations nécessaires aux services publics, en particulier aux ouvrages de distribution d'énergie électrique.

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne peut dépasser 30 % de la superficie du terrain.

Elle est portée à 40 % pour les constructions autres que celles affectées uniquement à l'habitation et à ses annexes.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux ouvrages ou installations nécessaires aux services publics, en particulier aux ouvrages de distribution d'énergie électrique.

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Sauf aménagements ou extensions de bâtiments existants plus élevés, la hauteur des constructions ne peut excéder 7 mètres à l'égout de la toiture, le nombre de niveaux étant limité à un étage droit sur rez-de-chaussée plus comble aménagé (R + 1 + comble). En tout état de cause, la bonne intégration aux volumes bâtis voisins existants reste la règle.

Quand le terrain est en pente, la hauteur indiquée ci-dessus est mesurée au-dessus du terrain naturel au droit de la façade la moins enterrée.

ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions projetées doivent, par leur aspect extérieur, prendre place dans l'environnement existant de manière harmonieuse.

Elles doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction, la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage urbain.

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, 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, ainsi qu'à ceux des sites et paysages naturels ou urbains.

Sont interdits

- tout pastiche d'une architecture étrangère à la région ;
- toute addition de construction adventive dont l'architecture ne s'intégrerait pas à celle de la construction principale ;
- les constructions de quelque importance que ce soit édifiées en matériaux présentant un caractère précaire ;
- les imitations de matériaux, tels que fausses briques, faux pans de bois ;
- l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés grossiers.

1°. Dispositions applicables aux constructions à usage d'habitation

Volume des constructions

Les volumes doivent être simples, s'accorder avec les volumes environnants et s'insérer dans l'ensemble existant.

Les constructions seront de préférence de plain-pied. Si un sous-sol est projeté, son plafond ne pourra dépasser le niveau du sol naturel de plus de 0,50 m, cette hauteur étant mesurée du côté de la façade sur rue.

Toitures

Les toitures seront obligatoirement à deux versants, sans débordement en pignons. Leur pente sera comprise entre 45° et 55° par rapport à l'horizontale. Des adaptations à ces règles pourront être admises pour permettre une harmonisation avec les constructions édifiées sur les parcelles voisines.

Le matériau de couverture doit être la tuile (petite tuile plate ou tuile mécanique petit moule de couleur terre cuite ou terre cuite flammée), ou l'ardoise.

Les combles habitables seront éclairés par des baies percées dans les pignons ou par des lucarnes de forme traditionnelle et de dimensions modestes (leur largeur sera au plus égale à celle des fenêtres du dernier niveau de la façade), ou encore par des chassis inclus dans le plan de la toiture. Les «chiens assis» et lucarnes rampantes sont interdits.

Les chassis de toit seront obligatoirement posés dans le sens de la hauteur et leur largeur ne dépassera pas 0,80 m. Ils devront être encastrés dans le versant de la toiture sans faire saillie au-dessus de celui-ci.

Les cheminées doivent être simples, massives et bien proportionnées. Sont proscrites les cheminées trop grêles ou dont les souches débouchent trop près de l'égout du toit ou comportent une paroi inclinée, ainsi que les cheminées extérieures accolées au mur.

Antennes paraboliques

Elles doivent être de couleur neutre et d'un diamètre maximum de 1 mètre et limitées à une par habitation. Leur implantation doit les rendre non visibles des espaces publics : elles seront de préférence installées côté cour ou jardin ou derrière une cheminée. Elles ne pourront excéder la hauteur du faîtage.

Murs

Si les matériaux sont laissés apparents, les murs doivent être constitués autant que possible de matériaux traditionnels locaux : pierre de pays appareillée simplement, conformément à l'usage traditionnel, avec des joints fins, non accusés ni par leur couleur ni par leur relief, ou moellons jointoyés au mortier de chaux.

Sinon, les enduits doivent être de tonalité neutre : ton pierre proche de la tonalité - aujourd'hui patinée - des murs traditionnels. Le blanc pur est interdit. Les enduits teintés dans la masse seront préférés aux peintures.

En revanche, la restauration des murs anciens devra se faire exclusivement en pierre de pays. Ils ne seront jamais enduits.

Les pierres apparentes dispersées dans l'enduit sont interdites, de même que les motifs fantaisistes formant relief et les faux joints.

L'emploi de plus de deux matériaux différents pour constituer un décor est interdit, de même que les appareillages différents du même matériau.

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs de façade, avoir un aspect qui s'harmonise avec celle-ci.

Ouvertures

Il pourra être exigé, pour une bonne intégration au paysage bâti, que la forme et les dimensions des ouvertures s'inspirent des caractéristiques des ouvertures traditionnelles (hauteur supérieure à la largeur).

La couleur des fermetures et des menuiseries extérieures doit être choisie de manière à faire des façades un ensemble esthétique. Les couleurs criardes sont proscrites.

Vérandas

Elles sont autorisées, à condition de s'harmoniser, par leur volume, à celui de la construction principale.

Garages et annexes

Les garages et annexes devront, dans toute la mesure du possible, être intégrés ou accolés à la construction principale. Ils doivent, de toute manière, être traités en harmonie avec celle-ci du point de vue de la nature et de la mise en oeuvre des matériaux, notamment pour les couvertures, qui devront être réalisées avec le même matériau que la couverture principale.

Les toits-terrasses sont admis dans la mesure où les garages sont enterrés ou encore s'ils sont dissimulés par un mur de clôture de hauteur suffisante.

Les garages préfabriqués constitués de plaques de ciment scellées entre des poteaux d'ossature formant saillies sur la face externe des parois sont interdits.

Constructions de style contemporain

Les projets de dessin contemporain résultant d'une recherche architecturale manifeste et innovante sont acceptés. Ils pourront, dans ce cas, faire l'objet d'adaptations aux prescriptions indiquées ci-dessus, en respectant les principes de base suivants :

- simplicité des lignes,
- proportions des volumes,
- légèreté des structures,
- unité des matériaux.

2°. Dispositions applicables aux constructions diverses

Les constructions affectées à un autre usage que l'habitation ou ses dépendances restent soumises, dans le principe, à l'ensemble des règles ci-dessus.

Toutefois, des adaptations sont possibles en fonction de la nature, de l'affectation et de l'importance des bâtiments à édifier. En particulier, pour les constructions à caractère industriel, artisanal ou agricole, au volume plus important, la pente minimale de toiture imposée est ramenée à 30° par rapport à l'horizontale.

Les citernes à gaz ou à mazout doivent être, soit totalement dissimulées, soit, de préférence, enterrées.

3°. Clôtures

Les clôtures sur rue le long de l'alignement des voies, devront être d'un modèle simple. Elles pourront être constituées d'un mur-bahut surmonté d'une partie à claire-voie pour laquelle les barreaudages verticaux, en métal ou en bois, sont recommandés.

Quel que soit le dispositif, il pourra être doublé à l'intérieur de la parcelle par une haie vive taillée à une hauteur uniforme.

Les murs hauts existants - caractéristiques du Soissonnais - doivent obligatoirement être conservés et n'être percés que d'un seul portail par propriété.

Entre propriétés, les clôtures seront de préférence constituées de haies vives, doublées ou non d'un grillage.

Sur rue comme entre propriétés, les clôtures constituées de plaques de ciment scellées entre poteaux d'ossature faisant saillie sont interdites.

ARTICLE UB 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

1°. Il est exigé :

- Pour les constructions à usage d'habitation : deux places de stationnement par logement (y compris le garage).
Toutefois, il n'est exigé qu'une place par logement en cas de construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat. En outre, aucune place n'est exigé pour les travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à ces logements.
- Pour les commerces : deux places de stationnement par magasin.
- Pour les hôtels et restaurants : une place de stationnement par chambre et une place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant. En cas d'hôtel-restaurant, ces deux normes ne sont pas cumulatives : c'est la plus contraignante qui est applicable
- Pour les établissements artisanaux et autres activités diverses : une place de stationnement pour 40 m² de surface hors oeuvre nette, avec toutefois un minimum d'une place pour deux emplois.
Si le type d'activité l'exige, devront en outre être prévues des aires suffisantes pour assurer le stationnement et l'évolution des camions, des véhicules de livraison, ainsi que ceux des véhicules des visiteurs attendus.
- Pour les salles de spectacles ou de réunions : une place de stationnement pour six personnes pouvant y être accueillies.

2°. Dans tous les programmes de construction à l'exclusion des habitations individuelles, il sera aménagé, à l'intention des handicapés physiques, une place de stationnement par tranche de 25 places, avec un minimum d'une place par programme.

Accessibilité des stationnements aux handicapés et aux personnes à mobilité réduite
Il est rappelé que les places de stationnement doivent respecter les prescriptions stipulées dans les décret n° 99-756 et 99-757 du 31 août 1999 et l'arrêté interministériel de la même date et notamment celles mentionnées à l'article 3 du décret n° 99-756 concernant le nombre de places.

ARTICLE UB 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS
ESPACES BOISES CLASSES

1°. Règles générales de plantation

Les espaces non bâtis - à l'exclusion des aires d'évolution - doivent être aménagés en espaces verts et soigneusement entretenus. Ils seront plantés à raison d'au moins un arbre de moyenne tige pour 100 m² de leur surface.

Cette superficie traitée en espaces verts doit être au moins égale à la surface de plancher hors oeuvre nette de la construction.

2°. Plantations à réaliser

Les espaces ainsi désignés au plan de zonage sur certaines limites extérieures de la zone UB comporteront des rideaux d'arbres de haute tige permettant d'assurer l'intégration des constructions nouvelles dans la perception aussi bien lointaine que rapprochée de la zone bâtie à partir des espaces naturels.

Lorsqu'il s'agit de plantations en limite de «fond de parcelle», elles seront bien évidemment réalisées, non pas forcément là où elles sont indiquées sur le plan de zonage (c'est-à-dire le long de la limite de la zone UB - qui est la limite d'implantation des constructions -), mais le long de la limite effective du fond de la parcelle objet de la demande de permis de construire, même si cette limite effective est située dans la zone A ou dans la zone N.

ARTICLE UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.