

CHAPITRE IV : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UD

La zone UD se divise en trois secteurs : UDa, UDb et UDc.

ARTICLE UD1 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions destinées à l'industrie*
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière*
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt*
- Les installations classées* soumises à autorisation
- Les dépôts de véhicule
- Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs
- Les terrains de camping, parcs résidentiels de loisirs
- Les aires d'accueil des gens du voyage

ARTICLE UD2 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Tout programme de construction destiné à l'habitation composé de 6 logements ou plus comportera au minimum 30 % de logements locatifs sociaux, reconnus comme tels par la législation en vigueur.
- Les constructions destinées aux bureaux à condition
 - . qu'elles s'inscrivent dans le même volume que celui de l'habitation,
 - . et que les nuisances et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel de la zone où elles s'implantent.
- Les constructions destinées au commerce* à condition :
 - . que leur surface de plancher* n'excède pas 200 m²,
 - . qu'elles soient situées en rez-de-chaussée d'un bâtiment accueillant des logements ou des bureaux dans les étages,
 - . et qu'elles réservent en façade un accès direct à ces logements ou bureaux.
- Les constructions destinées à l'artisanat* à condition :
 - . qu'elles soient le complément de l'habitation d'un artisan,
 - . qu'elles ne dépassent pas 100 m² de surface de plancher*,
 - . et que les nuisances et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel de la zone où elles s'implantent.
- Les installations classées* soumises à déclaration à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants ou usagers de la zone.
- L'aménagement et l'extension* des installations classées* existantes, sous réserve que les travaux soient de nature à ramener les risques et nuisances à un niveau compatible avec le voisinage et à améliorer en tant que de besoin l'aspect général des constructions et installations.
- Les annexes à la construction principale à condition que leur emprise au sol* totale additionnée n'excède pas 25 m².
- Aux abords des voies répertoriées par l'arrêté préfectoral du 28 février 2002 (RD11, 123, 125 et 301, ligne de chemin de fer reliant Paris-Gare du Nord à Persan-Beaumont) sur les secteurs identifiés au document

graphique complémentaire (pièce n°5.2.5 du dossier de PLU), toute construction destinée à l'habitat ou aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition de respecter un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur.

ARTICLE UD3 - ACCES ET VOIRIE

Les caractéristiques des accès et des voiries doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie* publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en bon état de viabilité.

Voirie

En cas de création d'une voie de desserte, celle-ci devra être aménagée de telle sorte qu'elle se raccorde à ses deux extrémités au réseau de rues existantes ou projetées, de façon à permettre par un maillage cohérent le passage des véhicules.

Les règles définies ci-dessus ne s'appliquent pas en cas d'aménagement ou d'extension* de constructions existantes et d'implantation d'annexes* qui, à la date d'approbation du présent P.L.U., ne bénéficieraient pas de conditions de desserte comme définies ci-dessus.

ARTICLE UD4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction ou extension* qui implique une utilisation d'eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable et alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

ASSAINISSEMENT

a) Eaux usées :

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement de caractéristiques appropriées conformément au zonage d'assainissement de la commune.

L'assainissement interne des nouveaux projets sera réalisé selon le système séparatif (dissociation de la collecte des eaux usées et des eaux pluviales). Leur raccordement au réseau collectif d'eaux usées devra respecter la réglementation en vigueur.

Si l'assainissement en mode collectif de la construction ou de l'installation n'est pas possible, le système d'assainissement non collectif doit être réalisé selon la réglementation en vigueur.

b) Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Pour tout nouveau projet (construction, réhabilitation, extension...), la gestion des eaux pluviales doit se faire à la parcelle ; la restitution de celles-ci au réseau public d'eaux pluviales doit se faire avec un débit de fuite global maximum de 0,7 litre seconde / hectare (dans la limite de la faisabilité technique).

Les prescriptions du zonage d'assainissement de la commune s'appliquent sur le territoire de Saint-Brice-sous-Forêt.

DESSERTE TELEPHONIQUE, ELECTRIQUE, TELEDISTRIBUTION ET GAZ

Le raccordement des constructions au réseau téléphonique, électrique, télédistribution et gaz devra être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services techniques des concessionnaires.

DECHETS

Les constructions neuves ou aménagements à usage d'habitation collective ou d'activité ainsi que les opérations groupées auront un local pour recevoir les divers conteneurs liés à la collecte sélective des différents déchets.

ARTICLE UD5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UD6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions s'implanteront en retrait de l'alignement* des voies* et emprises publiques ou des cours communes en respectant une distance minimum de 4 mètres.

Pour l'aménagement ou l'extension* des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU ne respectant pas le retrait de l'alignement* réglementé ci-dessus, les constructions s'implanteront :

- Soit conformément à la règle définie ci-dessus ;
- Soit de façon à ne pas réduire pas la distance minimale existante entre la construction et l'alignement*.

Les constructions s'implanteront à l'intérieur d'une bande de 20 mètres mesurée à partir de l'alignement* actuel ou futur des voies* et emprises publiques ou des cours communes.

Au-delà de la bande de 20 mètres ne seront autorisés que :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif*
- Les aménagements ou les extensions inférieures à 40 m² de surface de plancher* des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU (implantées hors de la bande constructible, en totalité ou en partie) ;
- Les annexes* à la construction principale à condition que leur emprise au sol* n'excède pas 10 m² ;
- Les piscines de plein air.

Règles particulières aux abords des RD 301 et RD 125 :

Les constructions s'implanteront en retrait de 40 mètres de l'axe de la RD 301, conformément aux documents graphiques du règlement, et dans une bande de 20 mètres à partir de ce retrait de 40 mètres.

Les constructions s'implanteront en retrait de 20 mètres de l'axe de la RD 125, conformément aux documents graphiques du règlement, et dans une bande de 20 mètres à partir de ce retrait de 20 mètres.

Pour les constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU ne respectant pas les retraits précités, seuls les aménagements des constructions sont autorisés.

ARTICLE UD7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dans les secteurs UDa, UDb :

Les constructions s'implanteront au plus sur une des limites séparatives* aboutissant à l'espace de desserte (voie, place publique ou privée, cour commune).

Par rapport aux autres limites séparatives*, les constructions s'implanteront en retrait.

Dans le secteur UDC :

Par rapport à l'ensemble des limites séparatives, les constructions s'implanteront en retrait.

Dans toute la zone :

En cas de retrait, la marge de recul* par rapport à l'ensemble des limites séparatives* sera au moins égale à :

- 6 mètres si la façade de la construction comporte une ouverture ;
- 3 mètres si la façade est aveugle, comporte un jour de souffrance* ou une porte d'accès.

Pour l'extension* des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU ne respectant pas la marge de recul* réglementée ci-dessus, les constructions s'implanteront :

- Soit conformément aux règles définies ci-dessus ;
- Soit de façon à ne pas réduire la distance minimale existante entre la limite séparative* et la construction ne respectant pas la marge de recul*, à condition de ne pas créer d'ouverture vers la limite séparative (à l'exception des jours de souffrance* et des portes d'accès).

Les annexes* à la construction principale s'implanteront sur la limite séparative ou en retrait minimum de 2 mètres.

La marge de recul* pour la construction d'une piscine en plein air sera d'un minimum 2,50 mètres par rapport aux limites séparatives*.

ARTICLE UD8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même propriété respectera les distances minimales suivantes comptées horizontalement entre tous points des bâtiments en regard :

- 8 mètres si la façade de l'un des bâtiments comporte une ouverture ;
- 4 mètres si les façades des bâtiments sont aveugles, comportent un jour de souffrance* ou une porte d'accès.

ARTICLE UD9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol* des constructions de toute nature ne peut excéder 40 % de la superficie de l'unité foncière*.

Pour les surfaces destinées aux commerces et à l'artisanat uniquement à rez-de-chaussée, elle n'excédera pas 60 % de la superficie de l'unité foncière*.

Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas pour :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- L'aménagement* d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent PLU dépassant l'emprise au sol autorisée.

ARTICLE UD10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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

La hauteur maximale des constructions n'excédera pas :

- 9 mètres au faitage* pour les toitures à pentes supérieures à 35° ou les toitures à la Mansart* ;
- 6 mètres à l'acrotère* pour les toitures terrasses ou les toitures à pentes inférieures à 35 °.

La hauteur maximale des constructions annexes* est fixée à :

- 3 mètres au faitage* en cas de toiture à pente supérieures à 35° ;
- 2,50 mètres à l'acrotère* en cas de toiture terrasse ou de toiture à pente inférieure à 35 °.

Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas pour :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

ARTICLE UD11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les dispositions du présent article ne s'imposeront pas aux constructions actuelles ou nouvelles, pour les extensions* et les aménagements, s'il s'agit de projets d'architecture contemporaine*, de projets utilisant des technologies énergétiques nouvelles ou de projets composés de toitures-terrasses végétalisées, sous réserve toutefois que leur intégration dans l'environnement naturel ou le paysage urbain soit particulièrement étudiée et qu'ils respectent les caractéristiques de la zone.

Toiture

Dans les secteurs UDb et UDc :

Les toitures seront identiques à celle de l'ensemble des bâtiments originels de l'opération.

Percements

Dans toute la zone :

Les coffrets des volets roulants seront installés à l'intérieur de la construction, non visibles du domaine public.

Dans les secteurs UDb et UDc :

Les proportions des percements respecteront celles des percements d'origine.

Le type de volets d'origine sera préservé ou refait à l'identique.

Parements

Les murs des bâtiments seront de couleur sobre en harmonie avec le paysage urbain dans lesquels ils s'inscrivent.

Dispositions spécifiques applicables aux constructions et éléments remarquables

Pour assurer la protection des éléments du patrimoine bâti repérés aux documents graphiques, pièces n°5 du dossier de P.L.U., et protégés au titre de l'article L. 123-1-5 7° du code de l'urbanisme, les prescriptions suivantes leurs sont applicables :

- Les modifications de volume et notamment les surélévations de ces constructions ne seront admises que si elles contribuent à la mise en valeur du bâtiment, restituent l'esprit de son architecture d'origine, ou l'organisation primitive de la parcelle, ou répondent à des impératifs d'ordre technique obligatoires et incontournables. A l'occasion de ces travaux de transformation, la démolition d'annexes et dispositions dommageables pourra être demandée.
- Les travaux de restauration ou d'entretien (avec ou sans changement de destination) seront réalisés en maintenant les percements ou en restituant, le cas échéant, les percements d'origine. Ils seront exécutés avec des matériaux analogues à ceux d'origine et avec les mêmes mises en œuvre notamment en ce qui concerne les façades, les couvertures, les souches de cheminée, les lucarnes et les menuiseries.
- Les motifs décoratifs, sculptés ou moulurés seront conservés. En cas d'altération profonde, ces motifs seront consolidés ou remplacés à l'identique.

D'autres dispositions que celles figurant ci-dessus pourront être adoptées, s'il s'agit de projets d'architecture contemporaine* et/ou utilisant des technologies énergétiques nouvelles sous réserve toutefois qu'ils soient de nature à valoriser le patrimoine bâti remarquable.

2 - AMENAGEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Clôtures

La hauteur de la clôture n'excédera pas **2 mètres**.

Tous les pare-vues ou brises-vues (ex : canisses, claustras, festonnages – liste non exhaustive) sont interdits pour toutes les clôtures

En bordure des voies et des espaces publics :

Les murs pleins en maçonnerie traditionnelle seront impérativement maintenus et réhabilités à l'identique.

La hauteur de la clôture sera mesurée depuis le domaine public. En cas de voirie en pente, la clôture devra suivre la pente de la voie.

La clôture sera constituée :

- Soit d'un muret maximum d'un mètre de hauteur en pierre de pays, en moellons rejointoyés ou à pierres vues, ou en enduit comme les murs de façade, surmonté d'un barreaudage vertical ou horizontal en fer, bois, PVC ou composite
- Soit un mur plein enduit ou en bois ou en composite
- Soit un grillage simple ou rigide doublé ou non d'une haie végétale

En limite séparative :

- Soit un grillage simple ou rigide doublé ou non d'une haie végétale ou de lattes.
- Soit d'un muret maximum d'un mètre de hauteur en pierre de pays, en moellons rejointoyés ou à pierres vues, ou en enduit comme les murs de façade, surmonté d'un barreaudage vertical ou horizontal en fer, bois, PVC ou composite
- Soit un mur plein enduit ou en bois ou en composite
- Soit un muret maximum d'un mètre surmonté d'un grillage doublé ou non d'une haie végétale ou de lattes.

3 - DISPOSITIONS DIVERSES

Les citernes, les paraboles et les installations similaires seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique.

Les capteurs solaires (ou de cellules photovoltaïques) seront de teinte sombre uniforme, y compris les supports et cadres visibles. Sur les toitures à pente, ils seront implantés sans saillie par rapport à la couverture et le plus près possible de la ligne d'égout. Sur les toitures terrasse, ils seront intégrés de façon à ne pas être visibles du domaine public.

Les coffrets des concessionnaires ainsi que les boîtes à lettres s'intégreront de façon harmonieuse dans la façade de la construction ou dans la composition de la clôture.

ARTICLE UD12 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

1- PRINCIPES :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations sera assuré en dehors de la voie publique.

Il sera réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation, des aires de stationnement sur le terrain propre de l'opération et selon les normes fixées ci-après par le présent article.

Ces règles s'appliquent à toutes transformations ou changements de destination avec ou sans extension.

Une surface moyenne de 25 m² par emplacement, dégagements compris, sera prévue. Chaque emplacement, dans une aire collective, répondra aux caractéristiques minimales suivantes :

- longueur : 5 mètres
- largeur : 2,50 mètres et 3,30 mètres pour les places réservées aux personnes à mobilité réduite
- dégagement : 6 x 2,50 mètres

2- NOMBRE D'EMPLACEMENTS

Constructions destinées à l'habitation* :

Pour toute construction inférieure ou égale à 150 m² de surface de plancher*, il sera créé au moins 2 places de stationnement, ou 1 place par logement.

Pour les constructions comprises entre à 150 m² et 250 m² de surface de plancher*, il sera créé au moins 1 place de stationnement par tranche entamée de 50 m² de surface de plancher* ou par logement.

Pour les constructions supérieures ou égales à 250 m² de surface de plancher*, il sera créé au moins 1 place de stationnement par tranche entamée de 40 m² de surface de plancher* ou par logement.

Des espaces réservés et aménagés pour le stationnement des cycles, a minima couverts, seront prévus conformément à la norme suivante : 1 m² par tranche entière de 70 m² de surface de plancher*.

Ces règles ne s'appliquent pas pour toute extension d'une construction inférieure à 50 m² de surface de plancher* à condition qu'elle ne génère pas la création d'un nouveau logement.

Constructions à autre destination que l'habitation* :

Constructions destinées aux bureaux* :

Il ne sera pas exigé de places de stationnement si la surface de plancher* destinée aux bureaux* est inférieure ou égale à 30 m² dans une même construction.

Pour les constructions comprises entre 30 et 100 m² de surface de plancher*, il sera créé au moins 2 places de stationnement.

Pour les constructions supérieures ou égales à 100 m² de surface de plancher*, il sera créé au moins :

- 3 places de stationnement par tranche de 100 m² de surface de plancher* ;
- 2 m² d'espace réservé et aménagé pour le stationnement des vélos par tranche entière de 100 m² de surface de plancher*.

Constructions destinées à l'artisanat* :

Il sera créé 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher*.

Constructions destinées au commerce* :

Il n'est pas imposé de place de stationnement pour les commerces existants de moins de 100 m² de surface de plancher*.

Il sera créé une place de stationnement pour 50 m² de surface de plancher*.

Constructions destinées à l'hébergement hôtelier* :

Il sera créé une place de stationnement pour :

- 1 chambre d'hôtel,
- 10 m² de restaurant (calculés sur la salle de service)

Il sera prévue dans un local fermé un espace réservé et aménagé au stationnement des vélos d'1,5 m² pour 100 m² de surface de plancher*.

ARTICLE UD13 - ESPACES LIBRES – AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS - PLANTATIONS

Les plantations existantes avant le dépôt du permis de construire et en dehors de l'emprise au sol du projet de construction, notamment les arbres de haute tige*, seront maintenues ou remplacées par des plantations d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques en nombre et en surface au moins équivalents.

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement ou d'aires de jeux et de loisirs seront plantés sur 70 % minimum de leur superficie, à raison d'un arbre de haute tige* au moins pour 50 m² de la superficie.

La règle ci-dessus ne s'applique qu'à condition de pouvoir respecter les distances minimales suivantes par rapport aux constructions¹ :

- 7 mètres pour les arbres de haute tige ;
- 3 mètres pour les autres plantations.

Les aires de stationnement en surface comportant plus de quatre emplacements seront plantées à raison d'un arbre de haute tige* au moins pour 50 m² de la superficie affectée à cet usage.

Les arbres remarquables protégés au titre de l'article L. 123-1-5 7° du code de l'urbanisme repérés aux documents graphiques :

Les arbres seront conservés, entretenus, préservés de tout abattage. Leur abattage et leur remplacement sera autorisé pour des raisons phytosanitaires ou de dangerosité.

Dans les Espaces Boisés Classés au titre de l'article L. 130-1 du code de l'urbanisme repérés sur les documents graphiques du règlement :

Les Espaces Boisés Classés sont soumis aux dispositions de l'article L. 130-1 du code de l'urbanisme.

Dans les espaces paysagers végétalisés protégés au titre de l'article L. 123-1-5 7° du code de l'urbanisme repérés aux documents graphiques du règlement :

En dehors des aménagements et constructions autorisés sous condition à l'article UD2, l'ensemble de la surface de ces espaces sera conservé en pleine terre.

ARTICLE UD14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE UD15 - PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions devront prendre en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement suivants tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant :

- Utiliser les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables ;
- Intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie ;
- Prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie ;
- Utiliser des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermie,... et des énergies recyclées
- Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

ARTICLE UD16 - INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Toute construction ou installation nouvelle prévoira son raccordement au réseau de communication numérique.
