

CHAPITRE VII : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UF

La zone UF se compose d'un secteur UFv.

ARTICLE UF1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans toute la zone :

- **Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier***
- Les constructions destinées au commerce*
- **Les constructions destinées à l'artisanat***
- Les constructions destinées à l'industrie*
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière*
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt*
- Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs

Dans toute la zone, à l'exception du secteur UFv :

- Les aires d'accueil des gens du voyage

ARTICLE UF2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- **Les constructions destinées à l'habitation* et aux bureaux* à condition d'être destinées à des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage des constructions et installations autorisées*.**
- 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 UF3 - 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.

ACCES

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 UF4 - 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, téledistribution 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 UF5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE UF6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions s'implanteront :

- Soit à l'alignement* des voies* et emprises publiques ou des cours communes sur tout ou partie de la façade de la construction ou d'un pignon*, non compris les saillies et débords n'excédant pas 1,5 mètre ;

- Soit en retrait de l'alignement* des voies* et emprises publiques ou des cours communes en respectant une marge de recul* au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction, avec un minimum de 6 mètres.

Règle particulière aux abords de la RD 125 :

Les constructions s'implanteront en retrait de 20 mètres de l'axe de la RD 125, conformément aux documents graphiques du règlement.

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

ARTICLE UF7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions s'implanteront sur les limites séparatives* ou en retrait.

En cas de retrait, la marge de recul* sera au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction, avec un minimum de 6 mètres.

ARTICLE UF8 - 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 UF9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol* des constructions de toute nature ne peut excéder 30 % de la superficie de l'unité foncière*.

ARTICLE UF10 - 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.

Pour les constructions destinées à l'habitation, la hauteur maximale est fixée à :

- 9 mètres au faîtage pour les toitures à pente supérieure à 35° ;
- 6 mètres à l'acrotère pour les toitures terrasses ou les toitures à pente inférieure à 35°.

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, la hauteur maximale est fixée à 12 mètres.

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

- L'aménagement* des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU dépassant la hauteur maximale autorisée ci-dessus ;
- L'extension* des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU, à condition que la hauteur de la construction reste inchangée.

ARTICLE UF11 - 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

Les toitures devront présenter une simplicité de volume et une unité de conception. Dans le cas d'extension*, la toiture de l'extension* devra s'harmoniser avec celle de la construction principale.

Les toitures seront à pentes permettant de masquer les édifices techniques, ou en terrasse. Les toitures terrasse pourront être végétalisées pour permettre une bonne isolation du bâtiment l'hiver comme l'été.

Le traitement des toitures facilitera l'intégration de capteurs solaires (ou de cellules photovoltaïques) ou de dispositifs de récupération d'eau pluviale. Elles seront de couleur foncée afin d'atténuer leur impact dans le paysage.

Parements* extérieurs

La pose de cellules photovoltaïques en bardage sur façade ou en pare-soleil est autorisée.

Les bâtiments de volume imposant seront de couleur visant à minimiser leur impact visuel dans le paysage.

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 :

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 grillage simple ou rigide doublé ou non d'une haie végétale
- Soit d'un muret maximum d'un mètre de hauteur en pierre de pays, en moellons rejointoyés ou à pierres vues, ou enduit comme les murs de façade, surmonté d'une grille de couleur sombre, formée d'un barreaudage vertical ou d'un grillage doublé intérieurement ou non de haies végétales

Les encadrements et piliers qui accompagnent les portes et portails seront en maçonnerie.

Les portes et portails, de même hauteur que les piliers qui les maintiennent, seront traités avec la plus grande simplicité.

En limite séparative :

- Soit un grillage simple ou rigide doublé ou non d'une haie végétale ou de lattes
- Soit un muret d'une hauteur 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 UF12 – STATIONNEMENT

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

ARTICLE UF13 - 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 devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige* au moins pour 50 m² de la superficie affectée à cet usage.

Les marges de recul* prévues aux articles UF6 et UF7 ci-dessus seront paysagées et arborées.

Les aires de stockage doivent être masquées à la vue depuis le domaine public par des plantations et haies végétales d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques.

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.

ARTICLE UF14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE UF15 - 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 UF16 - INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

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