

## CHAPITRE V : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UM

La zone UM se divise en deux secteurs : UMb et UMg.

### ARTICLE UM1 - 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 UM2 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

---

Dans toute la zone :

- 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 à l'artisanat\* à condition :
  - . qu'elles soient le complément de l'habitation d'un artisan,
  - . qu'elles ne dépassent pas 100 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>.
- 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.

Dans le secteur UMb :

- Les constructions destinées au commerce\* à condition :
  - . que leur surface de plancher\* n'excède pas 500 m<sup>2</sup>,
  - . 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.

### Dans le secteur UMq :

- 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.

### Dans les espaces paysagers protégés au titre de l'article L. 123-1-5 7° sont uniquement autorisées sous condition d'un aménagement paysager qualitatif :

- Les cheminements piétons et/ou cycles de nature perméable ou végétalisée ;
- Les aires de jeux et de sports de nature perméable ou végétalisée ;
- L'aménagement des accès aux constructions ;
- Les annexes\* à la construction principale ;
- Les piscines de plein air.

## **ARTICLE UM3 - 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 UM4 - 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 UM5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

Il n'est pas fixé de règle.

#### **ARTICLE UM6 - 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 distance minimum de 4 mètres.

Règle particulière aux abords de la RD 301 :

Les constructions s'implanteront en retrait de 40 mètres de l'axe de la RD 301, conformément aux documents graphiques du règlement.

#### **ARTICLE UM7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions s'implanteront au moins 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 sur la limite ou en retrait.

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.

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 UM8 - 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 UM9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

---

### Dans le secteur UMb :

L'emprise au sol\* des constructions de toute nature ne peut excéder 50 % 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 70 % de la superficie de l'unité foncière\*.

### Dans le secteur UMg :

L'emprise au sol\* des constructions de toute nature ne peut excéder 40 % 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 UM10 - 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.

### Dans le secteur UMb :

La hauteur maximale des constructions n'excédera pas :

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

### Dans le secteur UMg :

La hauteur maximale des constructions n'excédera pas :

- 9 mètres au faîtage\* 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°.

### Dans toute la zone :

La hauteur maximale des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U. sera inchangée.

La hauteur maximale des constructions annexes\* est fixée à :

- 3 mètres au faîtage\* 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°.

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

## **ARTICLE UM11 - 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 seront identiques à celle de l'ensemble des bâtiments originels de l'opération.

## Percements

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

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

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

## Parements

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

## **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 un muret maximum d'un mètre 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 ou de lattes,
- Soit un muret maximum d'un mètre surmonté d'un grillage doublé ou non d'une haie végétale ou de lattes.

### En limite séparative :

- Soit un grillage simple ou rigide doublé ou non d'une haie végétale ou de lattes
- Soit un muret maximum d'un mètre 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 UM12 – 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> et 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher\*, il sera créé au moins 1 place de stationnement par tranche entamée de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher\* ou par logement.

Pour les constructions supérieures ou égales à 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher\*, il sera créé au moins 1 place de stationnement par tranche entamée de 40 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> par tranche entière de 70 m<sup>2</sup> de surface de plancher\*.

Ces règles ne s'appliquent pas pour toute extension d'une construction inférieure à 50 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> dans une même construction.

Pour les constructions comprises entre 30 et 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher\*, il sera créé au moins 2 places de stationnement.

Pour les constructions supérieures ou égales à 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher\*, il sera créé au moins :

- 3 places de stationnement par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher\* ;
- 2 m<sup>2</sup> d'espace réservé et aménagé pour le stationnement des vélos par tranche entière de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher\*.

#### **Constructions destinées à l'artisanat\* :**

Il sera créé 1 place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> de surface de plancher\*.

Il sera créé une place de stationnement pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher\*.

#### **Constructions destinées à l'hébergement hôtelier\* :**

Il sera créé une place de stationnement pour :

- 1 chambre d'hôtel,
- 10 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher\*.

## **ARTICLE UM13 - 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 m<sup>2</sup> de la superficie.

La règle ci-dessus ne s'applique qu'à condition de pouvoir respecter les distances minimales suivantes par rapport aux constructions<sup>1</sup> :

- 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 m<sup>2</sup> de la superficie affectée à cet usage.

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 UM14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

---

- Il n'est pas fixé de règles..

## **ARTICLE UM15 - 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 UM16 - INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES**

---

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