

7. DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES A LA ZONE UF

DANS L'ENSEMBLE DE LA ZONE

En application de l'article R.123-10-1 du code de l'urbanisme, il est précisé que dans le cas de lotissement ou permis devant faire l'objet de divisions en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le présent PLU sont applicables au projet pris dans son ensemble et non à chaque parcelle devant faire l'objet d'une division, sauf dispositions spécifiques dans le corps du règlement.

DANS LES SECTEURS DE RISQUE D'INONDATION FIGURANT AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES

Les aménagements et constructions peuvent être interdits ou soumis à prescription au titre des articles R.111-2 et R.111-5 du code de l'urbanisme, s'ils sont susceptibles de porter atteinte à la sécurité publique ou avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

Il est rappelé que le présent règlement n'est applicable que s'il n'est pas contradictoire avec les dispositions d'un plan de prévention des risques d'inondation (PPRI), opposable et annexé au présent P.L.U. au titre des servitudes d'utilité publique.

DANS LE SECTEUR À RISQUE TECHNOLOGIQUE - GAZ FIGURANT AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES

Tous les travaux, aménagements, démolitions et clôtures sont soumis à déclaration ou autorisation préalable quelle que soit leur importance.

UF1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol produisant des nuisances incompatibles avec la proximité de l'habitat.

Les constructions destinées à :

- l'industrie,
- l'exploitation agricole,
- l'exploitation forestière.

Les aménagements destinés aux :

- parcs résidentiels de loisirs,
- stationnement des caravanes,
- dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes.

DANS LES SECTEURS DE RISQUE D'INONDATION FIGURANT AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES

Les hébergements de personnes à mobilité réduite.

UF2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS

Les occupations et utilisations du sol admises ne le sont que si elles sont compatibles avec les principes de répartitions spatiales figurant aux orientations d'aménagement et programmation :

- Dans les secteurs qui ne sont pas « à dominante logements », celles-ci restent autorisées pour le gardiennage et la sécurité des activités économiques.
- Dans les secteurs « à dominante logements », les activités économiques restent autorisées sous la forme de petits commerces, services ou bureaux s'inscrivant dans le volume bâti à dominante habitat.

DANS LES SECTEURS DE RISQUE D'INONDATION FIGURANT AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES

Les constructions sont autorisées à condition que la partie habitable soit au-dessus de la côte d'inondation connue la plus défavorable.

DANS LE SECTEUR À RISQUE TECHNOLOGIQUE-GAZ FIGURANT AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES

Les établissements recevant du public ne peuvent avoir une capacité d'accueil supérieure à 100 personnes.

UF3 - DESSERTE ET ACCÈS SUR VOIE

IL N'EST PAS FIXÉ DE RÈGLE POUR :

- les services publics ou d'intérêt collectif liés aux réseaux.

POUR LES AUTRES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENTS

Pour être constructible ou aménageable, un terrain doit avoir un accès à une voie, dont les caractéristiques répondent à l'importance et à la destination des constructions et aménagements.

A l'intérieur des opérations d'ensemble, les voies nouvelles doivent être aménagées, si elles se terminent en impasse de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

UF4 - RÉSEAUX ET ASSAINISSEMENT

IL N'EST PAS FIXÉ DE RÈGLE POUR :

- les travaux, changements de destination et les extensions d'une construction existante.
- les annexes à condition qu'elles ne soient pas raccordées à l'eau potable.

POUR LES PISCINES

Les eaux de piscine ne peuvent être déversées dans le réseau d'eaux usées. Elles ne peuvent être rejetées dans le milieu naturel, l'émissaire ou le réseau d'eaux pluviales qu'après avoir subi un traitement visant à supprimer les substances de nature à porter atteinte au milieu naturel.

POUR LES AUTRES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENTS

Pour être constructible ou aménageable, le terrain doit être desservi en :

- eau potable,
- électricité,
- assainissement eaux usées.

avec des caractéristiques compatibles avec le projet.

Les constructions alimentées en eau potable doivent être raccordées au réseau d'eaux usées.

Dans le cas où le réseau public ne collecte que les eaux usées, il n'est possible d'y raccorder que celles-ci.

EAUX PLUVIALES

Les eaux pluviales collectées, y compris sur les balcons, à partir des constructions et aménagements nouveaux, ne peuvent être rejetées sur la voie publique.

Les eaux pluviales doivent être infiltrées sur le terrain.

Toutefois lorsque la nature du sol ou l'implantation des constructions ne permet pas cette infiltration, les eaux pluviales peuvent être raccordées au réseau public avec un débit de fuite n'excédant pas 3 litres/seconde.

Le rejet des eaux pluviales des constructions principales nouvelles doit être régulé avec un débit compatible avec les caractéristiques du réseau ou de l'émissaire.

Les eaux pluviales provenant des toitures ou autres surfaces non accessibles aux véhicules motorisés, peuvent être dirigées vers un dispositif de stockage pour une utilisation à des fins non alimentaires.

UF5 - SUPERFICIE DES TERRAINS

Sans-objet:

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

Lorsque des constructions sont en continuité sur la propriété, les règles s'appliquent pour l'ensemble et non par bâtiment.

Les constructions faisant face aux rues Jean Mennesson, rue de Haut et rue de Menhecourt, doivent avoir au moins une partie de façade ou de pignon à moins de 10 m de cette voie.

Par dérogation aux dispositions d'application de l'article R.123-10-1 du code de l'urbanisme mentionné en introduction, la règle ci-dessus s'applique vis à vis des contre-allées bordant ces voies le cas échéant.

Face aux autres voies les constructions doivent s'implanter soit en limite, soit en retrait d'au moins 2 m.

UF7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions doivent s'implanter soit en limite, soit en recul d'au moins 5 m.

De plus les parties de constructions dont la hauteur est :

- de plus de 12 m, doivent s'implanter en recul d'au moins 7m.
- de plus de 10 m, doivent s'implanter en recul d'au moins 6m.

Ces reculs doivent être respectés même si une voie interne à l'opération borde la limite séparative.

UF8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE PROPRIÉTÉ

Deux constructions non accolées doivent être distantes d'au moins 3 m.

UF9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

UF10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

POUR LES CONSTRUCTIONS A DOMINANTE DE LOGEMENTS, BUREAUX OU D'HÉBERGEMENT

La hauteur des constructions ne doit pas excéder :

- à l'acrotère ou à l'égout du toit : 9,5 m.
Toutefois cette hauteur pourra être portée à 12,5 m sur une ou plusieurs parties du bâtiment pour créer localement un événement architectural sans que la moyenne des hauteurs d'acrotère ou d'égout du toit ne puisse excéder 9,5 m.
- au faîtage : 14 m.
Toutefois cette hauteur pourra être portée à 16 m sur une ou plusieurs parties du bâtiment pour créer localement un événement architectural sans que la moyenne des hauteurs de faîtage ne puisse excéder 14 m.

POUR LES AUTRES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 14 m.

UF11 - ASPECT ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

GÉNÉRALITÉS

Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdite.

Les matériaux destinés à être recouverts ne peuvent être laissés apparents. Les parpaings ne peuvent être laissés à l'état brut ; ils doivent être enduits et recevoir un traitement de peinture ou de crépi de couleur s'harmonisant avec la construction existante pour les extensions.

Les murs en bois ne peuvent avoir un aspect de rondins ou de planches entières.

Les murs miroirs et les revêtements réfléchissants ne pourront être utilisés en grande surface.

Les couleurs vives en façades sont interdites pour les constructions nouvelles, les extensions et en cas de rénovation ou de ravalement.

Les soubassements sont autorisés s'ils s'harmonisent avec les couleurs environnantes.

POUR LES CONSTRUCTIONS A DOMINANTE DE LOGEMENTS, BUREAUX OU D'HÉBERGEMENT

Les murs en façade sur voie doivent comprendre au moins pour partie de la brique rouge de teinte unifiée.

Les portes et volets battants ou coulissants, doivent être peints ou colorés (teintes bois naturel, marron ou métal interdites).

Les coffrets des volets roulants doivent être soit intérieurs soit dissimulés derrière des lambrequins.

POUR LES AUTRES CONSTRUCTIONS

Les couleurs vives ou éléments brillants ne peuvent être utilisés qu'avec parcimonie, que de façon ponctuelle ou linéaire et ne peuvent couvrir des surfaces importantes.

Les constructions ne peuvent comporter un traitement de façade uniforme sur tous les côtés.

Les façades faisant face aux rues Jean Mennesson, rue de Haut, rue de Menchecourt et Côte de la Justice, doivent être traitée qualitativement et ne peuvent être uniformes.

La ou les entrées principales doivent être traitées qualitativement et distinctement du reste du bâtiment (matériaux, volume...).

CLÔTURES

En bordure de la voie, la clôture doit être constituée :

- soit du mur en briques,
- soit d'un mur en harmonie avec la construction,
- soit d'une grille,

Le tout pouvant être librement combiné.

Les murs maçonnés ne doivent pas excéder 2 m.

Toutefois il n'est pas fixé de règle de hauteur en cas de conservation d'un mur existant ou pour sa prolongation dans le même aspect.

LES ABORDS DE LA CONSTRUCTION

Les réseaux énergie et télécommunication doivent être enterrés.

Les paraboles doivent être localisées de façon à n'être que peu visibles depuis la voie ou les espaces publics.

Les rampes d'accès aux garages en sous-sol ne doivent pas être visibles depuis la voie. Elles doivent donc se situer le cas échéant, soit à l'intérieur du bâtiment, soit derrière une clôture, un portail ou un autre bâtiment.

SUR LE BÂTIMENT REMARQUABLE REPÉRÉ AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES

Il est soumis à permis de démolir.

UF12 - STATIONNEMENT

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Par dérogation aux dispositions d'application de l'article R123-10-1 du code de l'urbanisme mentionnée en introduction, les règles ci-dessous s'appliquent à chaque parcelle issue de la division.

Les parkings destinés essentiellement aux activités économiques doivent intégrer des aires de stationnement pour deux roues.

POUR LES LOGEMENTS, BUREAU ET HÉBERGEMENTS

Un emplacement par tranche de 50 m² de surface de plancher.

POUR LES AUTRES CONSTRUCTIONS:

Le stationnement des véhicules de toute nature, y compris des poids lourds, correspondant aux besoins des aménagements et constructions doit être assuré en dehors de la voie publique.

UF13 - AIRE DE JEUX ET DE LOISIRS - PLANTATIONS

Les aires de stationnement destinées essentiellement aux activités économiques doivent être accompagnées de plantations. Celles-ci devront organiser une lecture des circulations piétonnes pour mettre en évidence les entrées publiques des bâtiments.

Le mail et ses compléments figurant aux orientations d'aménagement et de programmation doivent être accompagnés de plantations.

UF14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

~~Il n'est pas fixé de C.O.S.~~