

SP PARCELLES

2013-13

ZONE UPM5

Zone Urbaine de Plan de Masse destinée à recevoir une opération d'ensemble à usage d'habitat collectif.

Nota : L'application du règlement de la zone est assujettie à la lecture des annexes du présent règlement.

Section 1 – NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UPM5- 1... TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDIT.

Les constructions à usage d'activités industrielles.

Les entrepôts.

Les dépôts de ferrailles, de matériaux et de déchets, les entreprises de cassage de voitures, ainsi que la transformation des matériaux de récupération.

Les activités génératrices de nuisances (bruit, pollution, olfaction) qui sont de nature à porter atteinte à l'environnement.

Les affouillements et exhaussements des sols qui ne sont pas nécessaires à des travaux de construction ou d'aménagement (voir les dispositions particulières figurant en annexe).

L'ouverture et l'exploitation des carrières.

Le stationnement des caravanes et les installations de camping.

ARTICLE UPM5- 2... TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A CONTRAINTES PARTICULIERES

Les nouvelles constructions dans le cadre d'une opération d'ensemble correspondant au périmètre de la zone.

PROTECTIONS, RISQUES ET NUISANCES

1- Isolement acoustique des bâtiments contre les bruits autour des aérodrômes

La zone UPM5 est située en zone de bruit D du PEB approuvé le 3 avril 2007. Les constructions autorisées dans la zone devront présenter une isolation acoustique à l'égard du bruit des avions conforme à la réglementation en vigueur.

2- Isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres. (Arrêté préfectoral du 10 mai 2001)



ARTICLE 6

La construction des bâtiments situés dans le voisinage des infrastructures de transports doit répondre aux normes d'isolement acoustique déterminées par la loi n°92-1444 du 31 décembre 1992 et ses textes d'application.

L'arrêté préfectoral du 10 mai 2001 portant sur le classement des infrastructures de transports terrestres dans la commune de Saint Gratien au titre de la loi sur le bruit, détermine la largeur des secteurs affectés par le bruit des infrastructures et à l'intérieur desquels les bâtiments doivent respecter les normes d'isolement acoustique. Ce plan est présenté en annexe du PLU (6.4).

3 - Sols argileux

Dans ces secteurs, il importe aux constructeurs de prendre des précautions particulières pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol. Ces précautions sont rappelées dans la plaquette « retrait-gonflement des sols argileux » jointe en annexe 10 du présent règlement

3 - Protection des sites archéologiques

Les sites archéologiques sont répertoriés en annexe du présent règlement. Ils sont susceptibles de contenir des vestiges archéologiques.

En vertu des dispositions de la loi n°2001-44 du 17 janvier 2001 modifiée par la loi n°2003-707 du 1^{er} août 2003 et la loi du 9 août 2004, lorsqu'une opération, des travaux ou des installations peuvent, en raison de leur localisation et de leur nature, compromettre la conservation ou la mise en valeur de vestiges ou d'un site archéologique, cette autorisation ou ce permis est délivré après avis du Préfet.

4 - Terrains alluvionnaires compressibles

Dans ces secteurs, il importe aux constructeurs :

- d'effectuer une reconnaissance du taux de travail admissible du sol et du risque de tassement,
- de prendre toute disposition pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées.

5 - Gisement hydrominéral du lac d'Enghien-les-Bains

A l'intérieur des zones légendées « 1 », « 2 » et « 3 » (cf. plan joint en annexe 6.5.1. du PLU) tous travaux susceptibles de dépasser 10 mètres de profondeur et/ou soumis à permis de construire ainsi que tous travaux en fouille ou forage de 2 mètres de profondeur doivent faire l'objet d'un avis préalable des services de la DRIEE (*Direction Régionale et Interdépartementale de l'Environnement et de l'Energie*) : aspect géotechnique et de l'ARS (*Agence Régionale de Santé*) : aspect pollution.

6- Recommandations en cas de pollution des sols

Si une pollution était avérée, il conviendra de garantir la compatibilité du site avec les usages projetés par la réalisation d'études adéquates et la mise en œuvre de mesures de gestion adaptées (CF Note du 19 avril 2017 relative aux sites et sols pollués).

Section 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UPMS- 3... ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit être accessible par une voie carrossable publique ou privée en bon état de viabilité et présentant des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et la protection civile, en particulier dans les conditions de l'article R 111-5 du Code de l'Urbanisme.

1 – ACCES

Pour chaque propriété, les possibilités d'accès carrossable à la voie publique doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité, défense contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères.

La largeur de l'accès ne peut être inférieure à 3,50 mètres.

2 – VOIRIE

Les voies publiques ou les voies et impasses privées nouvelles doivent avoir une largeur minimale d'emprise de 3,50 m. Toutefois, si elles desservent plus de 10 logements, leur largeur minimale sera de 5 mètres.

Les parties de voies en impasse créées pour la desserte des constructions doivent présenter à leur extrémité un aménagement permettant aux véhicules de faire demi-tour.

ARTICLE UPMS- 4... DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - EAU POTABLE

Toute construction doit obligatoirement être raccordée au réseau public.

2 - ASSAINISSEMENT

a. – Eaux usées

Le branchement sur le réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle. L'évacuation des eaux résiduaires industrielles, dans le réseau public d'assainissement, peut être subordonnée notamment à un pré-traitement approprié.

b. – Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux dans le respect des prescriptions des règlements d'assainissement en vigueur, notamment en matière de gestion des eaux pluviales (en particulier respect du débit de fuite maximal).

De manière à limiter les apports d'eaux pluviales dans le réseau public, tant au point de vue qualitatif que quantitatif, des techniques alternatives aux réseaux devront être privilégiées (noues, chaussées réservoirs, fossés drainants, bassins, réutilisation des eaux pour l'arrosage, ...).

3 – ELECTRICITE - TELEPHONE

Si les besoins de l'opération nécessitent la mise en place d'un poste de distribution, celui-ci devra être intégré à la construction. Il devra par ailleurs être accessible suivant les prescriptions d'ERDF.

Pour le réseau de téléphonie, le raccordement devra être réalisé sur le réseau situé sous le trottoir.

4 – RESEAU FUTUR DE COMMUNICATION

La ville pouvant, à terme, être équipée de réseaux de communication liés aux nouvelles technologies, un fourreau supplémentaire lié aux TIC devra être réalisé, conformément aux normes en vigueur.

5 – TELEVISION

Pour toute opération d'habitations groupées de plus de 10 logements, il sera fait l'obligation de l'installation d'une antenne collective. Leur implantation devra être conforme aux prescriptions présentées en annexe du règlement.

6 – DECHETS URBAINS ET ENCOMBRANTS

Des locaux ou emplacements destinés à recevoir les déchets (équipés de dispositifs occultant totalement le stockage) ainsi que des locaux « encombrants » doivent être créés pour toute opération de constructions à usage d'habitat collectif. Les prescriptions sont définies en annexe du présent règlement.

ARTICLE UPM5- 5... CARACTERISTIQUES DES TERRAINS (surface, forme, dimensions)

Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE UPM5- 6... IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent respecter la limite d'emprise constructible inscrite au document graphique.

ARTICLE UPM5- 7... IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DU TERRAIN

Les constructions doivent s'implanter dans le respect des prescriptions graphiques de la zone.



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

Les constructions doivent s'implanter dans le respect des prescriptions graphiques de la zone.

ARTICLE UPMS- 9... EMPRISE AU SOL

Les constructions seront implantées dans les emprises constructibles définies au document graphique.

ARTICLE UPMS-10... HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS (Voir définitions en annexe)

La hauteur de constructions, mesurée à partir du sol naturel, est limitée au nombre de niveaux indiqués au document graphique.

Exceptions

Ne sont pas soumis à ces règles, les équipements publics liés à la voirie et aux réseaux divers lorsque des nécessités techniques d'utilisation le justifient.

ARTICLE UPMS- 11... ASPECT EXTERIEUR

Dispositions générales

a) Nature des matériaux

En règle générale, l'unité d'aspect de la construction sera recherchée par un traitement de même qualité pour l'ensemble des façades (matériaux et colorations).

Sont interdits:

L'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit ou autre élément quelconque de revêtement, tels que les carreaux de plâtre, les briques creuses, les agglomérés de béton....
Les pastiches de construction sans rapport avec les styles régionaux.

b) Volumes et façades

Les façades latérales et arrières des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales ; Il en est ainsi notamment des pignons apparents en limite de propriété qui doivent être traités avec le même soin que les autres façades.

Le traitement des constructions annexes, garages, clôtures, extensions, doit être en harmonie avec la construction principale tant par le choix des matériaux que par la qualité de finition.

Les superstructures et ouvrages techniques des constructions sur terrasse affectées aux machineries d'ascenseurs, sorties d'escaliers, chaufferie, conditionnement d'air, ainsi que les gaines de ventilation, souches de cheminées et capteur d'énergie seront intégrés à la construction.

Ils seront traités avec les mêmes matériaux et dans la même qualité de finition que les façades.

Les extractions de gaz brûlés en façade sont interdites. Elles devront être évacuées en toiture.

c) Toitures

La couverture sera de préférence de la tuile plate (ou mécanique à petit moule) de ton brun, rouge. Sont autorisées les couvertures de zinc, plomb, cuivre, ardoise.

Les toitures terrasses sont autorisées.

d) Clôtures

- En bordure de rue:

Elles seront constituées de grilles ou de barreaudages avec éventuellement un mur-bahut qui n'excédera pas 0.70m de haut.

Elles seront doublées de haies vives.

La hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres.

Les clôtures constituées de panneaux de béton brut sont interdites.

Les coffrets de raccordements des concessionnaires (EDF/GDF, eau, etc.) qui seraient éventuellement implantés en limite de propriété, devront être intégrés à la partie maçonnée des clôtures sur voie. Les parties maçonnées des murets pourront dépasser le tiers de la hauteur autorisée pour masquer éventuellement ces coffrets.

e) Antennes paraboliques

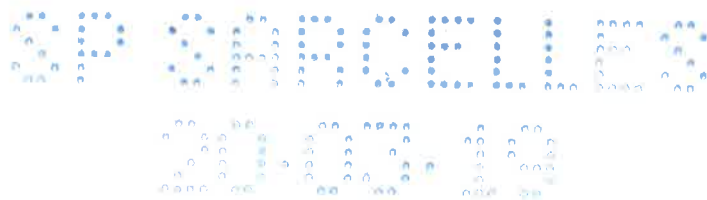
Les antennes paraboliques en façade sont interdites. Elles seront de préférence situées en toiture. Elles seront masquées et non visibles de la rue.

ARTICLE UPM5 12... STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, installations, et à l'aménagement des locaux existants, doit être assuré en dehors des voies publiques.

Pour les opérations de logements collectifs, les places pourront être réalisées en surface.

Un espace clos et couvert dédié au stationnement vélos doit être réalisé dans les constructions nouvelles conformément aux normes minimales définies à l'annexe 2 du règlement.



Normes de stationnement

Lors de toute opération de construction neuve, des aires de stationnement doivent être réalisées conformément aux caractéristiques et normes minimales définies en annexe.

ARTICLE UPM5- 13... ESPACES LIBRES

Dispositions générales

Les parties du terrain, non construites doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige par 250 m² d'espace non construit.

10% de la superficie totale du terrain devra être traitée d'une manière végétale.

Toutes parties de terrasse en superstructures traitées de manière végétale pourront être comprises dans cette superficie.

Les jardins sur sous-sol ou dalle seront traités avec un minimum de 50 cm de terre végétale. La perméabilité du sol aux précipitations doit être privilégiée dans la propriété. Les éléments minéraux (allées piétonnes, trémies d'accès aux sous-sols, voie d'accès, stationnement...) doivent représenter une proportion mesurée de l'espace et participer par leur traitement à l'aménagement paysager et écologique par l'utilisation si possible de surface drainante.

Section 3 –POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UPM5- 14... COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Il n'est pas fixé de règles.

Section 4 –AUTRES REGLES

ARTICLE UPM5-15... PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il est recommandé la réalisation d'un maximum de logements doublement exposés et présentant une majorité de pièces de vie exposées au sud.

Les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables seront implantés conformément aux gabarits autorisés par le règlement et devront s'intégrer de façon harmonieuse.

ARTICLE UPM5-16... INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Toute nouvelle construction devra prévoir les fourreaux nécessaires sur l'espace privé pour le raccordement au Très Haut Débit (THD).

