

ZONE UPM3

Zone Urbaine de Plan de Masse destinée à recevoir une opération groupée à usage d'habitat, sur le secteur dit de « La Vache Noire ».

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 UPM3- 1... TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDIT.

Les constructions à usage d'activités industrielles, artisanales, commerciales, d'hôtellerie et de bureaux telles définies à l'article R.123-9 du Code de l'Urbanisme.

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.

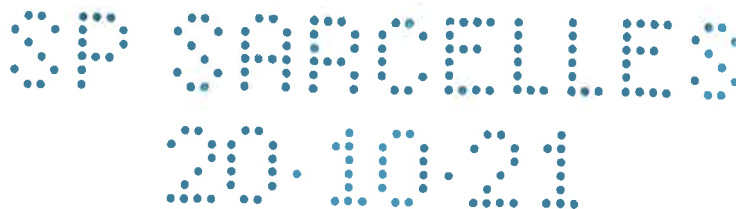
Le stationnement des caravanes et les installations de camping.

ARTICLE UPM3- 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 aérodromes



La zone UPM3 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)

La construction de 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 (pièce 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

Section 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL
--

ARTICLE UPM3- 3... ACCES ET VOIRIE

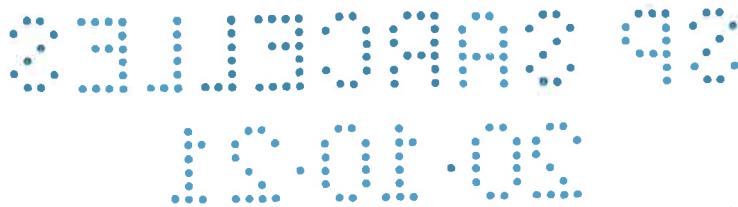
Pour être constructible, un terrain doit être accessible par une voie carrossable publique ou privée en bon état de viabilité et présentant des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et la protection civile, en particulier dans les conditions de l'article R 1115 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 UPM3-.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, ...).

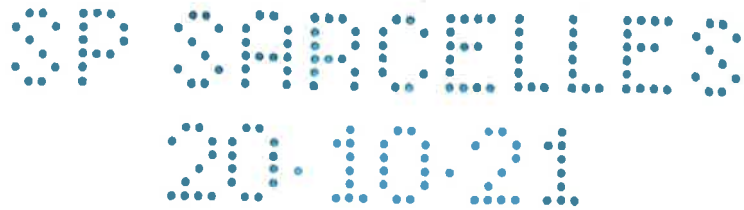
3 – ELECTRICITE - TELEPHONE

L'alimentation électrique depuis le coffret ERDF situé en limite du domaine privé devra être enfouie jusqu'à la construction.

Les mêmes dispositions sont à prendre pour le réseau de téléphonie.

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.

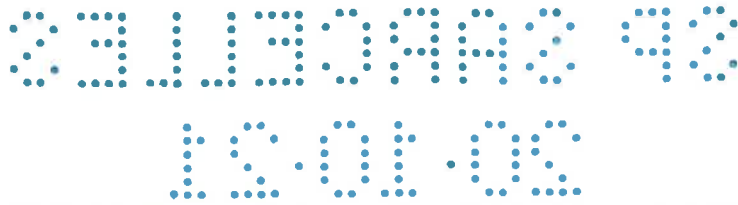


5 – TELEVISION

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 UPM3- 5... CARACTERISTIQUES DES TERRAINS (surface, forme, dimensions)

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UPM3- 6... IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas aux balcons autorisés à partir du 2^{ème} étage, aux corniches et aux débords de toiture.

Les constructions devront être implantées à l'intérieur des emprises constructibles et respecter les dispositions prévues au document graphique.

Lorsque les prescriptions du document graphique définissent une implantation obligatoire à l'alignement ou en retrait, des retraits de la façade pourront être autorisés à condition que 70% au minimum du linéaire de la façade concernée s'inscrivent dans le plan vertical de la ligne figurant l'implantation obligatoire.

ARTICLE UPM3- 7... IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DU TERRAIN

Les constructions pourront s'implanter en limite séparative. En cas de recul, il est fait application de la règle générale aux marges d'isolement ou des prescriptions graphiques si elles existent.

Dans tous les cas, la distance de la marge d'isolement se calcule en tous points de la construction.

REGLE GENERALE APPLICABLE AUX MARGES D'ISOLEMENT

Façade avec baies supérieures à 0.25m²

La largeur (L) des marges d'isolement est au moins égale à la hauteur (H) de la construction par rapport au niveau du terrain naturel au droit des limites séparatives avec un minimum de 4 m.

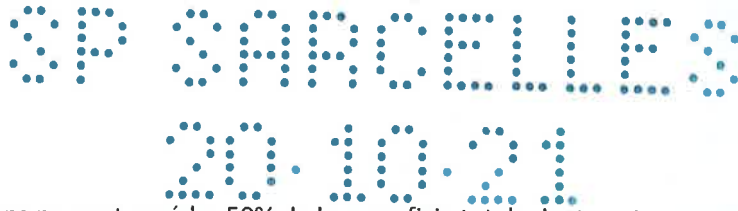
Façade sans baies ou baies inférieures ou égales à 0.25m²

Cette largeur (L) peut être réduite à la moitié de la hauteur (H/2) avec un minimum de 4 mètres si le mur qui fait face à la limite séparative ne comporte pas de baies supérieures à 0.25 m², à l'exclusion des baies dont l'appui est situé à plus de 1,90 mètre au-dessus du plancher.

ARTICLE UPM3- 8... IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de règles

ARTICLE UPM3- 9... EMPRISE AU SOL



L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50% de la superficie totale du terrain.

ARTICLE UPM3-10... HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS (Voir définitions en annexe)

Sur les terrains en pente, la hauteur doit être respectée en tous points du bâtiment.

La hauteur de constructions, mesurée à partir du sol naturel, ne peut excéder les hauteurs prévues au document graphique.

Un seul niveau de comble est autorisé.

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 UPM3- 11... ASPECT EXTERIEUR

Dispositions générales

Le permis de construire ou les travaux soumis à déclaration peuvent être refusés, si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions et notamment l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R.11127 du Code de l'Urbanisme).

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....

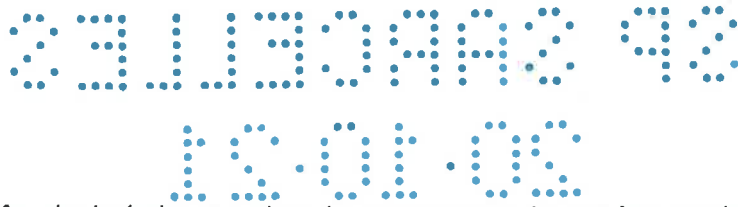
Les pastiches de construction sans rapport avec les styles régionaux.

b) Volumes et façades

Les constructions nouvelles ou aménagées doivent présenter une simplicité d'aspect et de volume en rapport avec le caractère dominant des constructions voisines.

Lorsque les façades sont faites de pierre ou moellons, les joints doivent être de mortier de même teinte que le matériau principal.

Les sous-sols apparents doivent être traités avec autant de soin que l'étage supérieur d'habitation.



Les façades latérales et arrières des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales, en harmonie avec elles et celles des bâtiments existants sur les terrains contigus ; 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 et feront partie de la composition volumétrique d'ensemble. 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

Les toitures doivent être en harmonie avec celles des constructions voisines.

Les toitures à 2 pentes des constructions nouvelles devront être comprises entre 30 et 45°.

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 toits monopentes ainsi que les terrasses sont autorisés.

Les toitures accessibles seront traitées en terrasses aménagées ou plantées. Les étanchéités apparentes de type auto-protégé avec finition aluminium sont interdites.

d) Clôtures

- En bordure de rue :

Elles ne pourront comporter des parties pleines sur plus du tiers de leur hauteur et ne pourront dépasser une hauteur de 2,00 m. Elles seront d'un modèle simple et sans décoration inutile.

Toutefois un dispositif occultant de type festonnage de même nature que la clôture pourra être admis à l'arrière des ferronneries à condition qu'une unité de couleur soit respectée et que la hauteur du feston soit inférieure ou égale à la hauteur de la clôture.

Pour toute opération d'ensemble, un projet commun de clôture en bordure du domaine public devra être proposé.

- En limite séparative :

La hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres. Elles pourront être constituées par des murs pleins.

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 UPM3- 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.

L'accès aux places des parcs de stationnement, en bordure d'une voie publique, doit se faire par l'intérieur de la propriété et non directement à partir de la voie publique.

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 UPM3- 13... ESPACES LIBRES

Dispositions générales

Les projets de construction devront être étudiés dans le sens de la conservation des plantations existantes.

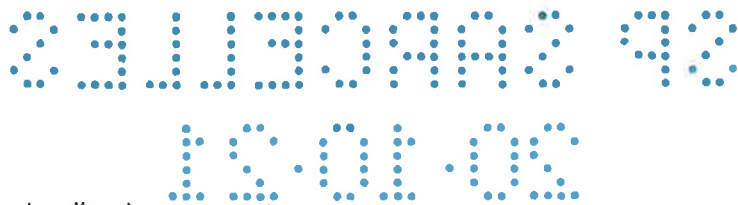
Les parties du terrain, non construites et non occupées par les parcs de stationnement et voies privées, doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige par 100 m² d'espace non construit.

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.

Parcs de stationnement et leurs accès

Des écrans boisés doivent être aménagés autour des parcs de stationnement. Ils doivent également être divisés par des rangées d'arbres ou de haies vives, à partir d'une surface de plus de 500 m².



Les voies d'accès et parcs de stationnement, situés à proximité des limites parcellaires, doivent en être séparés par des haies vives à feuillage persistant, suffisamment dense pour former écran.

Section 3 –POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UPM3- 14... COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Il n'est pas fixé de règles.

Section 4 –AUTRES REGLES

ARTICLE UPM3-15... PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Pour les constructions neuves, 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 UPM3-16... 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).

SP PARCELLES

201021

ZONE UPM3

-  Périimètre de zone
-  Alignement obligatoire
-  Emprise constructible
-  Hauteur maximale

Echelle: 1/1000

