

CHAPITRE 6

DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UPM

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone d'habitat social, de commerces et de services dans laquelle sont admis 2 bâtiments implantés de part et d'autre de la sente Lemerre.

Le respect des dispositions d'un plan masse est exigé compte tenu de la qualité du site (document annexé en fin de chapitre).

ARTICLE UPM1 **OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES**

1 - RAPPELS

- Dans l'ensemble de la zone les démolitions sont soumises à permis de démolir, en application de l'article L 430-1.d du Code de l'Urbanisme.
- Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par un POS en application de l'article L 123.1.7° du Code de l'Urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers.
- L'édification des clôtures est soumise à déclaration (article L 441.2 du Code de l'Urbanisme), à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière.
- Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles R 442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés, au titre de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme.

2 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES SONT ADMISES

- Les constructions, installations et occupations du sol de toutes natures, sous réserve de conditions fixées au paragraphe 3 ci-après, et des interdictions énoncées à l'article 2.

3 - TOUTEFOIS LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES NE SONT ADMISES QUE SI ELLES RESPECTENT LES CONDITIONS DEFINIES CI-APRES

- La reconstruction d'un bâtiment détruit en tout ou partie à la suite d'un sinistre dans sa volumétrie d'origine et dans la limite de la SHON préexistante au moment du sinistre, nonobstant les dispositions des articles 3 à 15, et sous réserve d'une bonne insertion dans le site.

- Les ouvrages techniques d'infrastructure (poste transformateur, poste de détente gaz,...), nonobstant les dispositions des articles 3 à 14, sous réserve d'une bonne insertion dans la continuité de l'alignement bâti ou des clôtures.
- L'aménagement et l'extension mesurée des bâtiments existants, qui du fait de leur destination ne seraient pas admis dans la zone, ainsi que leurs annexes.
- Les installations classées au titre de la loi N° 76 663 du 19 juillet 1976 modifiée, soumises à déclaration préalable, à condition :
 - . qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants,
 - . que les nuisances et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement de la zone,
 - . que leur fonctionnement soit compatible avec les infrastructures existantes.
- L'aménagement ou l'extension des installations classées existantes autres que celles mentionnées à l'alinéa précédent peut être autorisé, sous réserve que les travaux ne soient pas de nature à augmenter les risques et nuisances pour le voisinage.
- Les installations et travaux divers définis à l'article R 442-2 du Code de l'Urbanisme, notamment les affouillements et exhaussements de sol, à condition qu'ils soient liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans la zone, ou à des équipements d'infrastructure.

NUISANCES SONORES

Dans les secteurs soumis à des nuisances sonores, figurant au plan, les constructions devront répondre aux normes concernant l'isolement acoustique des bâtiments contre le bruit de l'espace extérieur. Les mesures devront être prises conformément aux dispositions de la loi N° 92 1444 du 31 décembre 1992, et à l'arrêté préfectoral du 10 octobre 2000.

ARTICLE UPM2 **OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

1 - RAPPEL

Les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés.

2 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES SONT INTERDITES

- Les constructions à usage industriel, artisanal.
- Les constructions à usage d'entrepôt non liées à une activité commerciale de vente.
- Les constructions à usage agricole.
- La création d'installations classées soumises à autorisation préalable, ainsi que celle d'installations classées soumises à déclaration ne répondant pas aux conditions définies à l'article 1.
- Les terrains de camping et de caravanage, ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs dans le cadre des articles R 444.1 à 4 du Code de l'Urbanisme.
- Le stationnement des caravanes isolées au sens des articles R 443.4 à 5 du Code de l'Urbanisme.

- Les installations et travaux divers définis à l'article R 442.2 du Code de l'Urbanisme, notamment les affouillements et exhaussements de sol, ne répondant pas aux conditions définies à l'article 1.
- Les dépôts de ferrailles, véhicules désaffectés, matériaux ou déchets divers visibles de l'extérieur de la propriété.
- Les carrières.

ARTICLE UPM3 ACCES ET VOIRIES

Pour être constructible, un terrain doit être accessible d'une voie privée ou publique.

Un accès doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et la protection civile.

ARTICLE UPM4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

EAU

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

ASSAINISSEMENT

EAUX USEES

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

EAUX PLUVIALES

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

A l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.

ARTICLE UPM5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UPM6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 Les constructions devront être implantées dans le respect du plan masse.

6.2 Les constructions devront être implantées à 10m des emprises du mail réservé aux piétons, exception faite des aménagements prévus à l'article 11.7.

6.3 Les constructions devront être implantées le long du tireté indiqué au plan sur au moins 3 niveaux en bordure de la rue de Versailles.

En bordure de la Sente Lemerre, classée en zone ND, les constructions hors sol pourront être implantées à l'alignement ou en retrait.

6.4 Les saillies sur l'alignement ne devront pas excéder 80 centimètres. Les retraits sont libres.

**ARTICLE UPM7
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions devront être implantées à l'intérieur des emprises définies au plan masse. Elles pourront être implantées en limites séparatives ou à 3m minimum de celles-ci.

**ARTICLE UPM8
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE
MEME PROPRIETE**

La distance entre deux constructions non contiguës sera au moins de 3m.

**ARTICLE UPM9
EMPRISE AU SOL**

Les constructions devront être implantées à l'intérieur des emprises définies au plan masse.

**ARTICLE UPM10
HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

Les constructions devront être implantées dans les gabarits définis au plan masse (cotes de 143 NGF au maximum).

**ARTICLE UPM11
ASPECT EXTERIEUR**

ASPECT EXTERIEUR - CLOTURES

L'emploi à nu de parements extérieurs de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

Les murs pignons et les annexes devront être traités avec le même soin que les façades principales.

Les vitrages seront de type non coloré. Les colorations des menuiseries seront en harmonie avec celles des maçonneries des façades.

Les couvertures seront d'aspect ardoise, zinc, ou acier laqué coloré.

Les édicules techniques s'intégreront dans le volume des toitures.

Les parties maçonnées des clôtures seront d'aspect meulière avec chaperons d'aspect ciment blanc ou pierre.

Les murs pleins et les piles de portail existants peuvent être conservés ou restaurés à l'identique.

Les aménagements extérieurs, rampe, escalier, pas de mule, seront effectués avec le m^eme soin que les aménagements existants.

Ils seront réalisés aussi dans la marge de reculement prescrite à l'article 6.2.

ARTICLE UPM12 **STATIONNEMENT**

Il est exigé au minimum une place de stationnement par logement et deux places de stationnement par 100m² de SHON pour les commerces ou services, obligatoirement implantés en sous-sol ou dans le volume des constructions.

Les aires de stationnement ont les caractéristiques suivantes :

Dimensions des places :

- longueur : 5,00 m
- largeur : 2,30 m
- dégagement : 6,00m

Les aires de stationnement devront comporter parmi elles 5 % de stationnement aménagées pour les personnes à mobilité réduite, avec les caractéristiques suivantes :

La bande d'accès latérale prévue à côté de chaque place doit avoir une largeur d'au moins 0,80m sans que la largeur totale de l'emplacement puisse être inférieure à 3,30m.

Rampes d'accès :

- sens unique : 3,50 m
- double sens desservant jusqu'à trente voitures : 3,50 m
- double sens desservant au-delà de trente voitures : 6,00 m

Ces rampes ne doivent pas entraîner de modifications dans le niveau du trottoir, leur pente dans les cinq premiers mètres à partir de l'alignement ne doit pas excéder 5 % sauf en cas d'impossibilité technique.

Leur rayon de courbure intérieur ne peut être inférieur à 5,00 m. Le rayon extérieur devra être égal au rayon inférieur augmenté d'une largeur de 3,50 m pour une rampe à sens unique ou de 6,00 m pour une rampe à double sens, sans pourtant descendre en-dessous de 8,50 m ou de 11 m dans chacun de ces cas.

ARTICLE UPM13
ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces libres seront traités pour partie en espaces verts plantés et pour partie en espace de jeux.

Les plantations devront respecter la perception des pentes et seront en harmonie avec celles de l'environnement.

ARTICLE UPM14
COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de COS.

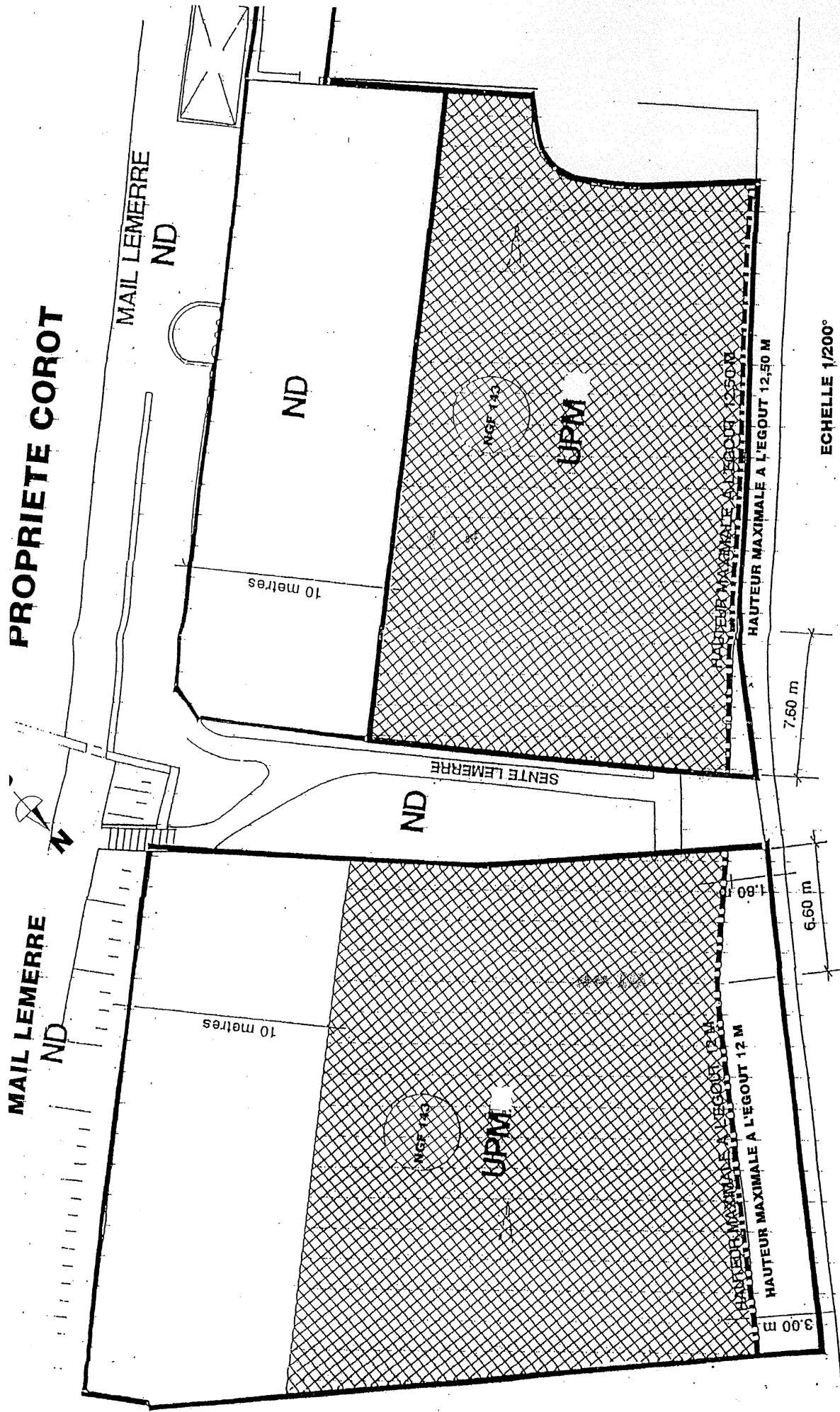
ARTICLE UPM15
DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

PROPRIETE COROT

MAIL LEMERRE ND

MAIL LEMERRE ND



ECHELLE 1/200°

Zone de plan masse UPM

RUE DE VERSAILLES

implantation imposée des constructions le long de la rue de Versailles

emprise constructible maximale

