

# DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UP

Les zones UP sont des secteurs à vocation essentielle d'habitat individuel, pouvant accueillir quelques activités.

## I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

### **ARTICLE UP 1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES**

Sont interdits dans la zone UP, sauf s'il s'agit d'équipements publics.

- Les activités et occupations nouvelles incompatibles avec la salubrité, la sécurité, la quiétude et la bonne tenue du voisinage, dont les dépôts de ferraille et de véhicules.
- Les bâtiments d'exploitation agricole sauf en UPb.
- Les constructions à usage industriel et les entrepôts.
- Les terrains aménagés pour le camping et le stationnement des caravanes.
- Les installations classées qui ne figurent pas dans la liste annexée.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières, sablières, gravières ou ballastières.
- Les habitations légères de loisirs.
- Sont par ailleurs interdites en UPd les constructions nouvelles à usage d'habitation, de bureaux, de commerce et d'artisanat.

### **ARTICLE UP 2 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

- Les installations classées sont admises dans les zones UPa UPb UPc, à condition de respecter la législation en vigueur et de figurer dans la liste annexée au présent règlement.
  - La construction de bâtiments est admise en UPd à condition qu'elle n'implique qu'une extension de constructions existantes.
  - Les constructions à usage d'activités commerciales, artisanales et de services sont autorisées en UPa, UPb, UPc à condition que la surface affectée à l'activité ne dépasse pas 200 m2 de SHON (annexes comprises) par établissement.
  - Dans les secteurs repérés sur le document graphique comme éléments de paysages remarquables, protégés au titre de l'article L-123.1.7ème du Code de l'Urbanisme
1. les travaux ayant pour effet de détruire ou de porter atteinte à un élément de paysage, notamment les mouvements de terre et les coupes ou abattages d'arbres, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable au titre des travaux, installations et aménagements, en

application de l'article R. 421-23, h, du code de l'urbanisme, issu du décret n°2007-18 du 5 janvier 2007. Cette déclaration pourra être refusée ou soumise à des conditions particulières, si les travaux envisagés sont de nature à porter atteinte de manière irrémédiable à l'aspect extérieur des lieux.

2. aucune construction ne peut être implantée à l'exception des abris de jardins s'ils occupent au maximum 5 m<sup>2</sup> au sol et 2,50 m de hauteur à l'égout. Des aménagements, des extensions de constructions existantes (sans changement de destination), peuvent être effectuées dans la continuité du bâti et dans une limite de 20% de la SHON.

L'arrêté du 30 mai 1996 a défini les modalités de classement des infrastructures de transports terrestres. En application de ce texte et de l'article R. 111-4-1 du code de la construction et de l'habitation, le classement sonore et les zones de protection acoustique ont été définis selon 5 types par arrêtés préfectoraux du 10 octobre 2000 et du 13 février 2004.

Dans les bandes d'isolement acoustiques situées de part et d'autre des infrastructures bruyantes concernées, des prescriptions d'isolement acoustique pourront être imposées lors des demandes de permis de construire. Ce classement et le plan correspondant figurent en annexe du PLU et sont intégrés au Plan des Informations Utiles.

Les démolitions sont soumises au permis de démolir sur l'ensemble du territoire communal en application de l'article R. 421-27 du Code de l'urbanisme et de la délibération n°31 du Conseil Municipal du 27 septembre 2007. Par ailleurs, les constructions figurant sur la liste annexée au présent règlement sont considérées comme des éléments bâtis remarquables au titre de l'article L. 123-1 7° d du code de l'urbanisme. Conformément à l'article R 421-23 h, les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le P.L.U a identifié, en application de l'article L. 123-1-7, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager, doivent être précédés d'une déclaration préalable.

### III CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

#### **ARTICLE UP 3 – ACCES ET VOIRIES**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en bon état de viabilité, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès ainsi que les voiries, réalisés à l'intérieur des parcelles, doivent être d'une taille et d'une dimension suffisantes pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et pour répondre aux besoins en matière de circulation des voitures, des piétons et des deux roues, induits par les constructions projetées.

La largeur minimale des voies est fixée à 3 mètres lorsque la voie d'accès dessert moins de 5 logements et à 4 mètres lorsqu'elle dessert 5 logements ou plus.

Les accès publics ou privés en pan coupé sur un carrefour sont interdits. Aucun accès ne peut être créé à moins de 5 mètres de croisement des alignements respectifs de 2 voies.

Lorsqu'elles se terminent en impasse, les voies doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères puissent faire demi-tour.

## **ARTICLE UP 4 – LES RESEAUX**

### 1) Alimentation en eau potable

Le branchement à un réseau public de distribution sous pression de caractéristiques suffisantes est obligatoire pour toute construction, installation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable.

### 2) Assainissement.

Pour les constructions nouvelles,

3. Si la parcelle est desservie par un réseau séparatif, le réseau privé doit être séparatif et chaque réseau doit être raccordé séparément.
4. Si la parcelle est desservie par un réseau unitaire, les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales doivent être conçus de manière séparative afin qu'ils puissent être raccordés aux réseaux séparatifs lorsque ceux ci seront réalisés.

Rappel :

L'assainissement des constructions, installations et des parcelles devra être conforme au Règlement Sanitaire Départemental et au Code de la santé publique ainsi qu'aux règlements de la collectivité locale et du syndicat intercommunal d'assainissement. En outre :

#### a) Eaux usées.

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées.

Toutefois en l'absence de réseau et seulement dans ce cas, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs d'assainissement autonome conformes aux règlements sanitaires en vigueur et adaptés aux caractéristiques du sol de la parcelle. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être branchés sur le réseau collectif dès sa réalisation. Toute évacuation d'eaux usées ou d'effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux, est interdite.

Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans les égouts publics doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par ces eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel.

Avant leur rejet dans le réseau collectif ou dans le milieu naturel les eaux résiduaires industrielles seront épurées par des dispositifs de traitement conformes aux exigences des textes réglementaires.

b) Eaux pluviales.

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (art. 640 et 641 du Code civil).

Pour toute construction nouvelle en secteur d'assainissement collectif, la partie privative du branchement devra être réalisée en séparant les eaux pluviales et les eaux usées jusqu'en limite de propriété de façon à limiter les travaux de mise en séparatif du réseau collectif.

Pour toute construction nouvelle, priorité sera donnée aux techniques de gestion des eaux pluviales à la parcelle (fossés, tranchées d'infiltration etc.). Si les caractéristiques du sol ne permettent pas d'adopter des solutions d'infiltration, un rejet au réseau collectif adapté (réseau unitaire ou réseau de collecte des eaux pluviales) sera possible dans la limite d'un débit de pointe précisé ci-dessous par hectare aménagé pour une pluie décennale (définie par les instructions techniques en vigueur, sur une durée d'au moins deux heures). Les aménagements visant à limiter le débit évacué (rétention, infiltration, non-imperméabilisation etc.) seront à la charge des propriétaires.

c) Définition des débits de pointe acceptables rejetés vers les réseaux pluviaux ou unitaires :

- secteurs de la commune situés au nord de l'autoroute A 14 : 5 l/s.ha
- secteurs de la commune situés au sud de l'autoroute A 14 : 4 l/s.ha

3) Électricité – Téléphone – Télédistribution.

Les lignes de distribution d'énergie électrique de télécommunications et de câblages doivent être installées, dans la mesure du possible, en souterrain.

**ARTICLE UP 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Néant sauf sur l'Île des Migneaux, où les unités foncières devront avoir une taille minimum de 1000 m<sup>2</sup>.

**ARTICLE UP 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES**

1°) règles applicables dans les secteurs UP a et UP c

a - Les constructions doivent respecter les règles suivantes :

- Être implantées en observant une marge de retrait d'au moins 4 mètres de profondeur par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies. Toutefois pour les constructions d'une hauteur à l'égout du toit supérieure à 6, 50 mètres, la marge minimum de retrait est fixée à 6 mètres.

- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux voies suivantes : avenue Foch, rues Charles Maréchal et Pasteur, Boulevard Victor Hugo, Boulevard Devaux entre la rue du Général de Gaulle et le boulevard Gambetta, où les constructions devront s'implanter à l'alignement.

L'implantation de la construction devra en tout point être à une distance au moins égale à la différence d'altitude entre cette construction et le point le plus proche de l'alignement opposé avec un minimum de 8 mètres.

En face du débouché d'une voie adjacente, cette distance sera calculée en considérant l'alignement fictif joignant les deux angles des alignements du débouché.

Sont toutefois autorisés dans la marge de retrait les éléments constructifs légers non créateurs de S.H.O.N. : balcons, marquises, perrons, auvents.

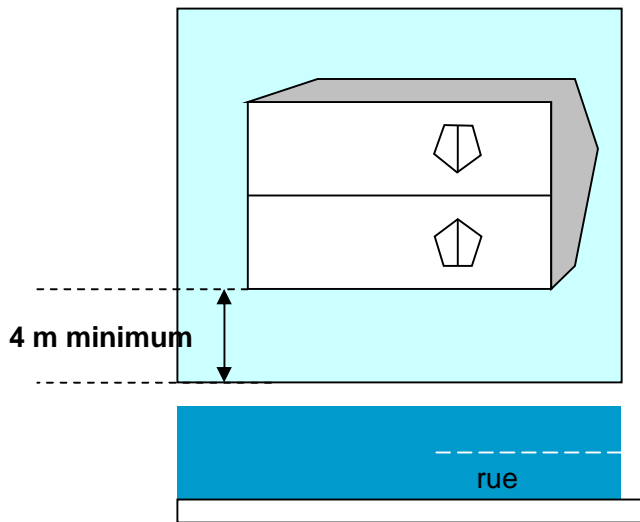
b- Lorsqu'une construction est déjà implantée dans la marge de retrait, son extension est autorisée en prolongement horizontal ou vertical du volume existant sous réserve du respect des autres articles du présent règlement et dans la limite d'une augmentation de 30 % maximum de la SHOB de la construction existante.

2°) Règles applicables dans les secteurs UP b et UP d : **les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait.**

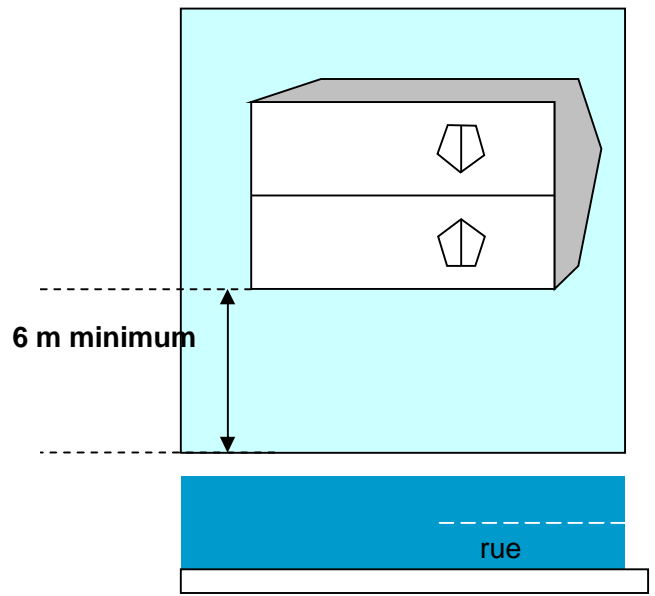
3°) **En cas d'implantation à l'alignement**, des dispositifs de collecte des eaux pluviales seront prévus afin d'éviter tout rejet sur le domaine public.

**UP 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES en Upa, Upc**

**CAS GENERAL : construction de moins de 6,5m à l'égoût du toit**

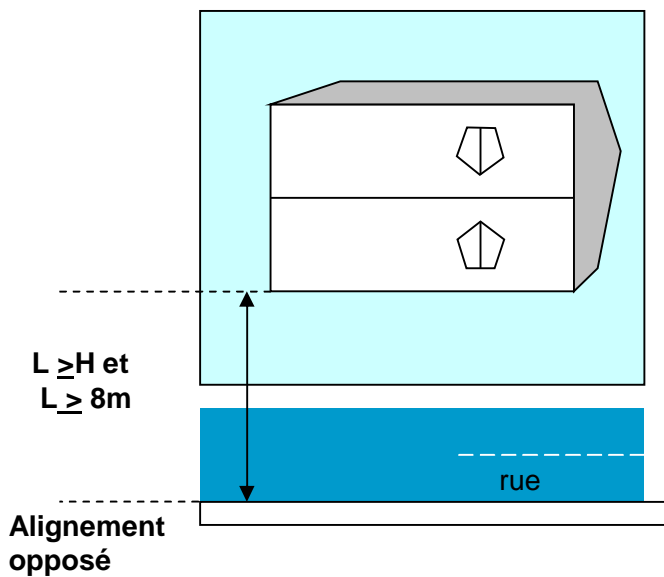


**CAS Particulier : construction de plus de 6,5m à l'égoût du toit**

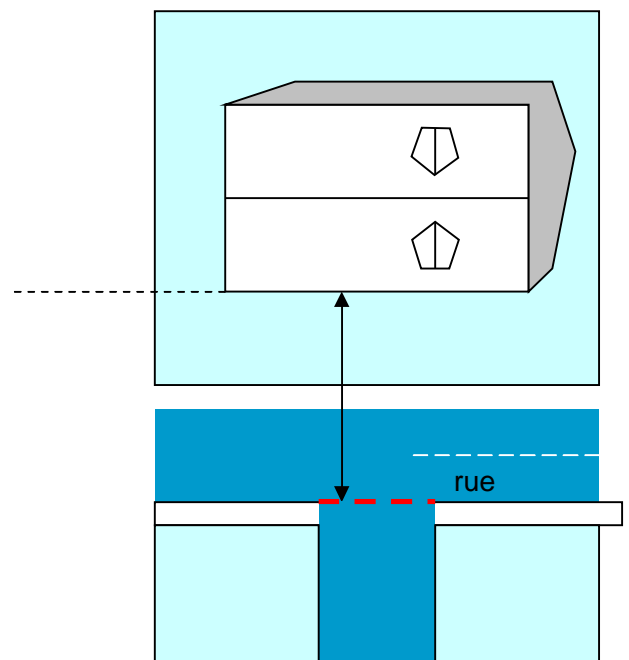


**Calcul par rapport à l'alignement opposé**

H=différence d'altitude entre deux bâtiments se faisant face



**Calcul par rapport à un alignement fictif**



## **ARTICLE UP 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

### **1°) Dans les secteurs UP a, UP b, UP d uniquement :**

a) L'implantation sur les limites séparatives de propriété est autorisée, à condition de ne comporter aucune ouverture en pignon jointif, et uniquement dans les cas suivants :

- Lorsque les constructions nouvelles ou l'extension des constructions existantes n'excèdent pas 7 mètres de hauteur à l'égout sur la limite de propriété, la partie de construction restante sera soumise au principe  $L=H$

Lorsque les constructions nouvelles ou l'extension des constructions existantes s'adossent à un bâtiment en bon état, édifié sur la parcelle voisine et sur la limite séparative commune et jusqu'à concurrence de la hauteur de la construction existante.

b) Marges de retrait : lorsqu'elles sont implantées en retrait, les constructions doivent respecter des marges de retrait par rapport aux limites séparatives au moins égales à :

Pour les constructions nouvelles :

- à la hauteur de la façade mesurée à l'égout (ou à l'acrotère) avec un minimum de 6 mètres si celle-ci comporte des ouvertures créant des vues directes.
- à la moitié de la hauteur de la façade mesurée à l'égout avec un minimum de 2,50 mètres si celle-ci est aveugle ou comporte des ouvertures non créatrices de vues directes,

Pour les constructions existantes, ainsi que les extensions et les surélévations comportant des ouvertures créant ou agrandissant des vues directes :

- à la hauteur de la façade mesurée à l'égout avec un minimum de 6 mètres.

Pour les constructions existantes, ainsi que les extensions et les surélévations comportant des ouvertures créant ou agrandissant des ouvertures non créatrices de vues directes :

- à la moitié de la hauteur de la façade mesurée à l'égout avec un minimum de 2,50 mètres.

c) Dans les autres cas et lorsque les constructions, extensions ou surélévations de constructions existantes ne sont pas implantées en limite séparative, une marge de retrait égale à la moitié de la hauteur de la façade avec un minimum de 2,50 sera demandée.

Pour les constructions nouvelles ou les extensions de constructions existantes, dans le cas de création ou d'agrandissement d'ouvertures dans les salles de bain, salles d'eau ou WC, la marge de retrait sera ramenée à la moitié de la hauteur de la façade mesurée à l'égout avec un minimum de 2,50 mètres à condition que le châssis soit équipé de verre translucide ne laissant passer que la lumière et soit implanté à une hauteur de 1,70m par rapport au plancher.

### **2°) Dans le secteur UP c :**

Pour les constructions nouvelles : les constructions seront implantées en retrait par rapport aux limites séparatives. Aucune implantation n'est autorisée à moins de 6 mètres d'une limite séparative, à l'exception des garages isolés ou abris de jardins.

Pour les constructions existantes ainsi que les extensions :

La création ainsi que l'agrandissement d'ouvertures génératrices de vues directes devront respecter une marge de 6 mètres minimum. Cette distance est ramenée à 2,50 mètres en cas de pignon aveugle ou d'ouvertures non créatrices de vues directes.

**3°) En tous secteurs, règles particulières :**

a) lorsque la limite séparative donne sur une voie privée desservant la parcelle, les constructions devront s'implanter à un minimum de 2,50 mètres.

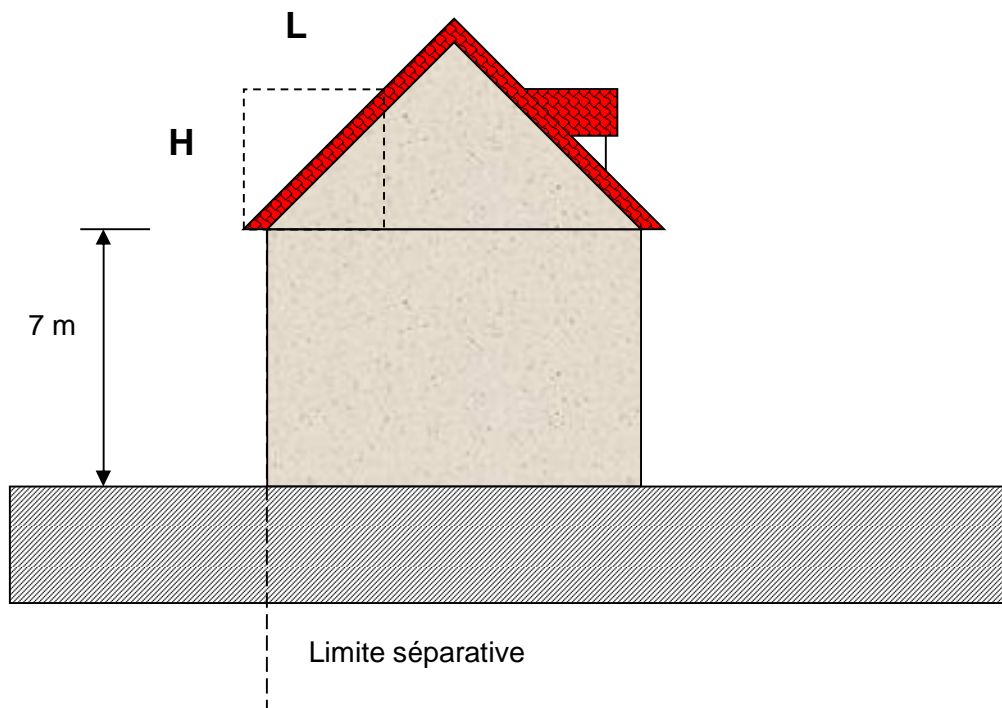
b) Implantation par rapport à la limite séparative constituant aussi une limite avec la forêt domaniale : les constructions seront implantées en retrait de 10 mètres par rapport à la forêt domaniale, les abris de jardins sont autorisés dans la marge de retrait minimum existant.

c) Lorsqu'une construction existante est implantée dans la marge de retrait minimum fixée aux articles 6, 7 et 8, l'extension de cette construction est autorisée en prolongement horizontal ou vertical du volume existant sous réserve du respect des autres articles du présent règlement et dans la limite d'une augmentation de 25 % maximum de la S.H.O.B.

## UP 7 1° a IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1) ° Dans les secteurs UPa, UPb, UPd, et UPe uniquement :

- a) L'implantation sur les limites séparatives de propriété est autorisée, à condition de ne comporter aucune ouverture en pignon jointif, et uniquement dans les cas suivants :
- Lorsque la construction nouvelle ou son extension s'adosse à un bâtiment en bon état, édifié sur la parcelle voisine et sur la limite séparative commune, et jusqu'à concurrence de la construction existante.
  - **Lorsque les constructions nouvelles n'excèdent pas 7 mètres de hauteur à l'égout sur la limite de propriété, la partie de construction restante sera soumise au principe L=H, (voir illustration ci-dessous)**



## **ARTICLE UP 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

### **1°) - Règles générales**

Lorsque les constructions implantées sur une même propriété ne sont pas contiguës, elles doivent respecter une marge de distance, comptée horizontalement entre tout point des bâtiments en regard, au moins égale à :

- La hauteur de façade de la construction la plus élevée si la façade la plus basse comporte des ouvertures créant des vues directes.

- La hauteur de façade de la construction la plus basse avec un minimum de 2 mètres si la façade la plus basse ne comporte pas d'ouverture ayant pour conséquence de créer des vues directes.

### **2°) - Règles particulières applicables aux marges d'implantation entre les constructions principales et les constructions annexes :**

Lorsque la construction annexe n'est pas contiguë à la construction principale, la marge minimum de retrait est fixée à 2 mètres.

**3 °) - Exceptions :** Sont autorisés dans la marge de retrait des éléments constructifs légers non créateurs de SHON : balcons, marquises, perrons, auvents.

## **ARTICLE UP 9 – L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

L'emprise au sol des constructions de toute nature, y compris les annexes, ne peut excéder :

- \* 50 % de la superficie de l'unité foncière dans les secteurs UP a, UP b, UP d,
- \* 25 % de la superficie de l'unité foncière dans le secteur UP c.

## **ARTICLE UP 10 – LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

\* En secteur UPa et UPd la hauteur maximale des constructions est fixée à 14 mètres au point le plus haut soit un rez-de-chaussée et 2 étages surmontés de combles pouvant être aménagés sur un seul niveau uniquement en cas de toitures à pentes.

\* En secteurs UP b et UP c, la hauteur maximale est fixée à 9 mètres au point le plus haut soit un rez-de-chaussée et un niveau surmonté de combles pouvant être aménagés sur un seul niveau uniquement en cas de toitures à pentes. Dans le secteur UP c correspondant à l'Île des Migneaux, la hauteur maximale des constructions sera mesurée à partir de la côte d'inondation correspondant à la crue de 1910 augmentée de 20 cm.

**ARTICLE UP 11 - L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS, LES PRESCRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE, DES QUARTIERS, ILOTS, IMMEUBLES, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES ET SECTEURS A PROTEGER.**

1. Règles générales

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les éventuels travaux de transformation ou d'extension portant sur une construction existante qui présente un intérêt sur le plan architectural ou patrimonial devront être réalisés en préservant l'architecture d'origine.

Les extensions seront traitées soit en utilisant le vocabulaire architectural et les matériaux de la construction existante, soit en mettant en oeuvre une architecture contemporaine utilisant des matériaux nobles.

Dans le cas de travaux de réhabilitation sur un bâti ancien, les détails d'architecture d'origine (lucarnes, barreaudage, corniches...) seront, dans la mesure du possible, conservés.

2. Façades

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

La création de murs pignons aveugles doit être évitée. Dans la mesure où ils ne pourraient être évités, ils doivent être traités avec le même soin que les façades principales.

Les saillies devront être discrètes et avoir un rapport équilibré avec la façade.

Aucune construction ne pourra présenter un linéaire de façade de plus de 30 mètres. Toutefois cette règle n'est pas applicable aux équipements collectifs.

Les façades et notamment celles qui donnent sur l'espace public ainsi que les murs pignons aveugles seront animés avec des éléments tels que les encadrements de fenêtres, les bandeaux, les soubassements, le marquage des angles, etc...

L'aspect extérieur des constructions ne doit pas présenter l'aspect de matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings.

Les balcons visibles en façade sur rue ne sont admis que s'ils font l'objet d'un traitement architectural spécifique. Les balcons en galette perpendiculaire sont interdits.

Les descentes d'eaux pluviales sur les façades seront dissimulées ou intégrées à la façade. Elles seront traitées dans des matériaux ou couleurs s'harmonisant à la façade.

Les locaux à conteneurs devront être traités avec soin et en harmonie avec la construction existante, en particulier s'ils sont visibles de la voie publique.

Les coffrets et câbles extérieurs nécessaires à la distribution et au fonctionnement des réseaux doivent être soit encastrés, soit intégrés en harmonie avec la clôture ou la façade du bâtiment.

### 3. Façades commerciales

Les façades des locaux commerciaux réalisées par voie de transformation d'une construction existante doivent être conçues en respectant les caractéristiques architecturales de la construction dans laquelle elles sont situées : rythme des ouvertures, soubassement... Les caissons lumineux et les enseignes lumineuses défilantes sont interdites.

### 4. Toitures

Les toitures seront en pentes. Les toitures terrasses sont toutefois autorisées si elles sont justifiées par le choix du parti architectural et si les bordures (acrotères) sont traitées avec soin. En cas de toitures à pentes seront créés des débords de toiture, sauf en cas d'implantation en limite séparative.

Les ouvertures en toiture sont admises sous forme de lucarnes ou de châssis. L'utilisation de la lucarne est recommandée.

Les lucarnes doivent être de forme traditionnelle à la région et leur dimension proportionnée aux volumes de la construction et de la toiture. Les châssis de toit sont acceptés dans la mesure où ils sont placés en rythme avec le reste de la façade, parfaitement intégrés au plan de la toiture.

Les toitures ne devront pas présenter l'aspect de matériaux tels que la tôle, ou le fibrociment

Les panneaux solaires implantés sur la toiture doivent s'intégrer au mieux avec celle-ci.

Les antennes paraboliques de par leur localisation et leur couleur devront être choisies de manière à être le moins visibles possible depuis la voie publique et s'intégrer au mieux en tenant compte du support sur lequel elles sont placées.

### 5. Les clôtures

Les clôtures sur les voies publiques et dans les marges de recul imposées en bordure de celles-ci, ne devront pas comporter de parties pleines à une hauteur supérieure à 0,80 m. Les clôtures sur les autres limites de propriété ne pourront pas dépasser une hauteur de 2 m au-dessus du sol naturel.

Sont préconisés les dispositifs de clôtures suivants :

- En limite des voies et emprises publiques : muret de maçonnerie enduit ou de pierre, éventuellement surmonté d'un grillage ou d'une grille, doublé d'une haie vive.
- En limite séparative : grillage, doublé d'une haie vive.

Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux bâtiments collectifs, aux murs de soutènement participant à l'intérêt de la rue ou du hameaux.

Sont interdites les clôtures dont l'aspect est celui des palplanches en béton ou des murs de ciment brut.

En zone UPa, pour les terrains implantés le long d'une voie bruyante telle définie par l'arrêté préfectoral n°00.34 du 10 octobre 2000, modifié par l'arrêté préfectoral 04.030 du 13 février 2004, un mur plein de 2 mètres maximum, surmonté d'un chaperon pourra être autorisé. Ce mur devra être recouvert d'un enduit en harmonie avec la ou les constructions auxquelles il se raccorde.

L'ensemble de ces règles ne s'applique pas en cas de réhabilitation de clôtures existantes.

## **ARTICLE UP 12 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

### 1) Principes :

a) Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors de la voie publique. A cet effet, il devra être réalisé sur le terrain propre à l'opération, et autant que possible en souterrain, des aires de stationnement dont les normes sont définies ci-après.

En cas d'impossibilité technique absolue de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain, le constructeur devra justifier, au dépôt de la demande de permis de construire, de l'achat ou de la location de longue durée de places de stationnement nécessaires dans un rayon maximal de 300 mètres.

Les règles suivantes s'appliquent aux constructions nouvelles génératrices de S.H.O.N. ou aux changements de destination, et ne concernent pas les extensions non créatrices de nouveaux logements.

### 2) Nombre d'emplacements minimum :

- Logements :
  - Dans la limite de 300 m<sup>2</sup> de SHON affectée au logement : 1 place par tranche de 100 m<sup>2</sup> arrondis au nombre supérieur
  - Au delà de 300 m<sup>2</sup> de SHON : la surface affectée au stationnement doit être au moins égale à 50 % de la SHON affectée à l'habitation, y compris les 300 premiers m<sup>2</sup> de SHON.

En ce qui concerne les autres constructions, il sera exigé une place de stationnement pour :

- Commerces et locaux artisanaux :
  - Dans la limite de 200 m<sup>2</sup> de SHON affectée au commerce ou à l'artisanat: 1 place par tranche de 100 m<sup>2</sup> arrondis au nombre supérieur.
  - Au-delà de 200 m<sup>2</sup> de SHON : la surface affectée au stationnement doit être au moins égale à 50 % de la SHON affectée au commerce, réserve comprise, ou à l'artisanat, y compris les 200 premiers m<sup>2</sup> de SHON.

- Bureaux, entrepôts, hôtels :
  - Dans la limite de 200 m<sup>2</sup> de SHON affectée aux bureaux, entrepôts et équipements collectifs : 1 place par tranche de 50 m<sup>2</sup> arrondis au nombre supérieure.
  - Au-delà de 200 m<sup>2</sup> de SHON, la surface affectée au stationnement doit être au moins égale à 50 % de la SHON affectée à l'habitation. aux bureaux, entrepôts ou équipements collectifs, y compris les 200 premiers m<sup>2</sup> de SHON.
- Équipements collectifs :
  - En zone UPd et UPa, pour les équipements collectifs, la surface affectée au stationnement devra correspondre aux besoins et à l'objet de l'équipement.

En outre, il pourra être exigé, en cas de SHON supérieure à 1000 m<sup>2</sup>, des aires de livraisons et de stationnement pour les poids lourds et cars, à raison de 100 m<sup>2</sup> par tranche de 1000 m<sup>2</sup> de SHON y compris les 1 00 premiers m<sup>2</sup> de SHON.

### **ARTICLE UP 13 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

Conservation des plantations existantes : Les projets de constructions devront être étudiés en vue d'assurer la conservation maximum des plantations existantes.

#### Aménagement des espaces libres

25 % au moins de la superficie du terrain doivent être traités en espace libre (espace non occupé par les constructions), avec au moins 15 % de la surface du terrain en espace de pleine terre perméable.

En secteur UPa et UPb, ces 20% de surface de pleine terre perméable devront être respectés.

#### Plantations, aménagements paysagers

Les marges de retrait par rapport aux voies feront l'objet de plantations ou d'aménagements paysagers sur au moins la moitié de leur surface. Ces aménagements devront participer au maximum à l'animation et à l'agrément de l'espace public. Il sera planté au moins un arbre pour 100 m<sup>2</sup> de terrain nu.

Pour les espaces répertoriés comme espaces paysagers remarquables sur le document graphique, toute modification des lieux, notamment les coupes et abattages d'arbres ainsi que les mouvements de sols ou les changements apportés au traitement des espaces extérieurs sont soumis à autorisation au titre des installations et travaux divers. Cette autorisation pourra être refusée ou soumise à des conditions particulières si les modifications envisagées sont de nature à compromettre la qualité paysagère de ces espaces.

### III POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

#### ARTICLE UP 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL C.O.S. OU SHON MAXIMUM AUTORISEE

Le coefficient d'occupation du sol est fixé à :

- En secteur UP a : 0,60
- En secteur UP c : 0,30

En secteurs UP b et UP d : il n'est pas fixé de COS

Aucun COS n'est applicable aux bâtiments techniques de petites dimensions (type transformateur E.D.F.) ou aux équipements collectifs.

# ANNEXES ET GLOSSAIRE

## **SOMMAIRE**

- Constructions ou éléments de construction présentant un intérêt sur le plan de la qualité architecturale répertoriés au titre de l'article L. 123-7-1 du Code de l'urbanisme
- Liste des installations classées admises
- Rappels
- Rappel des dispositions concernant les espaces boisés
- lexique
- Schémas

## ANNEXE I :

Constructions ou éléments de constructions présentant un intérêt sur le plan de la qualité architecturale répertoriés au titre de l'article L 123-7-1 du Code de l'urbanisme.

Les constructions figurant sur la liste citée ci-dessus feront l'objet d'une attention particulière lors de l'instruction d'éventuels permis de démolir qui pourraient être déposés ainsi que lors de l'instruction de permis de construire portant sur la transformation ou la modification du bâti existant :

- Le Presbytère 7, rue Saint-Louis
- La Maison de Bailli, 5, boulevard de la Paix
- La Bibliothèque, 2, boulevard Robespierre
- La maison de la Musique, 20, rue Jean-Claude Mary
- La Maison dite EFFINGER (sans les bâtiments annexes), 15, rue Jean-Claude Mary
- L'IMPRO, 13, boulevard de la Paix,
- Le Château de Villiers, 13, avenue du Bon Roi Saint-Louis,
- La ferme de la Part Dieu, domaine de La Part Dieu,
- La ferme de Poncy, chemin rural de Poncy,
- La ferme du Poul, chemin de la Ferme du Poul,
- Le restaurant l'Esturgeon 6, cours du Quatorze Juillet
- L'immeuble, 4 rue Frémont et le bâtiment en brique
- Le Conservatoire 21 et 23 rue du 8 Mai 1945
- La tour avenue Michel de l'Hospital proche avenue Blanche de Castille
- Les murs Tournelle et boulevard Louis Lemelle
- La Villa Saint-Louis, 10 cours du Quatorze Juillet (où vécut Claude Monet),
- 24 – 26 – 28 avenue de l'Île de Migneaux
- Maison angle avenue Émile Zola – Avenue Meissonier, 1, avenue Émile Zola
- Le Temple, 31, avenue des Ursulines,
- Maison, 3 avenue Meissonier.

## ANNEXE II:

### LISTE DES INSTALLATIONS CLASSEES ADMISES

128	Chiffons usagés ou souillés (dépôts ou ateliers de triage)
206 et 2935	Garages de véhicules automobiles et parcs de stationnement couverts
1220	Stockage et emploi d'oxygène
1414	Gaz inflammables liquéfiés (installation de remplissage ou de distribution)
1418	Stockage ou emploi d'acétylène
1433	Installation de mélange ou d'emploi de liquides inflammables
1434	Installation de remplissage ou de distribution de liquides inflammables
1510	Entrepôts couverts
1530	Dépôts de bois, papier, carton ou matériaux combustibles
1720	Utilisation, dépôts et stockage de substances radioactives sous forme de sources scellées
1721	Installations comportant des équipements mobiles contenant des substances radioactives sous forme de sources scellées
2120	Établissement d'élevage, vente, transit, garde, fourrières
2172	Culture ou production de champignons
2220	Préparation ou conservation de produits alimentaires d'origine végétale
2221	Préparation ou conservation de produits alimentaires d'origine animale
2250	Production par distillation d'alcools d'origine agricole
2255	Stockage des alcools de bouche d'origine agricole
2260	Broyage, concassage, tamisage, nettoyage, ensachage, ... de produits organiques naturels
2330	Teinture, impression... de matières textiles
2340	Blanchisseries, laveries de linge
2345	Nettoyage à sec pour l'entretien des textiles, maroquinerie ou travail des cuirs et peaux
2410	Ateliers où l'on travaille le bois ou matériaux combustibles
2415	Installations de mise en œuvre de produits de préservation du bois et matériaux dérivés
2450	Imprimeries ou ateliers de reproduction graphique sur tout support
2524	Minéraux naturels ou artificiels tels que le marbre, le garnit, l'ardoise, le verre (atelier de taillage, sciage, polissage)
2685	Fabrication et division en vue de la fabrication de médicaments
2710	Déchetterie
2910	Combustion
2920	Réfrigération ou compression
2925	Accumulateurs
2940	Application de vernis, peinture, apprêt, colle, enduit
2950	Traitement et développement des surfaces photosensibles à base argentique

## **ANNEXE III**

### **RAPPELS**

#### **PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS**

1 – Le règlement du PLU définit les règles d'occupation du sol. Toutefois s'appliquent en plus et indépendamment du présent règlement les articles R. 111-2, R. 111-3-2, R. 111-4, R. 111-14-2, R. 111-15 et R. 111-21 du code de l'urbanisme.

2 – En vertu de l'article L 111-10 du Code de l'Urbanisme lorsque des travaux, des constructions ou des installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation d'une opération d'aménagement qui a été prise en considération par le conseil municipal, le sursis à statuer peut être opposé, dans les conditions définies à l'article L. 111-8, dès lors que la mise à l'étude d'un projet de travaux publics a été prise en considération par l'autorité compétente et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités.

3 - S'ajoutent aux règles propres au PLU, les servitudes d'utilité publique qui font l'objet d'un plan et d'une notice annexés au PLU.

4 - Le cas échéant, les lotissements sont régis par le règlement de lotissement.

### **ADAPTATIONS MINEURES**

Les dérogations aux dispositions du présent règlement sont interdites. Toutefois peuvent être autorisées, au titre de l'article L.123-1, du code de l'urbanisme, les adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

### **PARTICIPATION DES CONSTRUCTEURS**

Il est rappelé que les bénéficiaires de permis de construire seront soumis aux taxes et participations prévues par le Code de l'Urbanisme et participent ainsi au financement des équipements.

### **DROITS ACQUIS**

Au titre du nouvel article L. 332-1 du code de l'urbanisme, en cas de sinistre affectant ou détruisant un bâtiment, une reconstruction est autorisée même si les règles du PLU affectent au terrain concerné un COS inférieur. Le bénéfice de cette disposition est limité à un délai de trois ans à compter de l'événement.

## **IMPOSSIBILITE DE REALISATION DE STATIONNEMENT**

---

Conformément à l'article L. 421-3 du code de l'urbanisme lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par un document d'urbanisme en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit du paiement de la participation pour non création de place de stationnement.

## **PROTECTION ARCHITECTURALE**

---

Il est rappelé que, conformément à l'article R. 430-13 du code de l'urbanisme, lorsqu'un bâtiment se situe dans un site ou un périmètre classé, la décision relative à l'autorisation d'urbanisme demandée ne pourra être accordée que si elle fait l'objet d'un avis conforme de la part du Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine.

## **DISPOSITIONS CONTRE LES RISQUES D'EXPOSITION AU PLOMB.**

---

Le décret du 25 avril 2006 relatif à la lutte contre le saturnisme (remplaçant l'arrêté préfectoral du 2 mai 2000 relatif aux zones à risque d'exposition au plomb) impose la réalisation d'un Constat de Risque d'Exposition au Plomb (CREP) en cas de vente de tout ou partie d'un immeuble à usage d'habitation construit avant le 1<sup>er</sup> janvier 1949, sur tout le territoire français.

## **PERIMETRES DE PROTECTION DES MONUMENTS CLASSES OU INSCRITS**

---

Certaines zones sont en partie recouvertes par des périmètres de protection des Monuments Classés ou Inscrits au titre des monuments historiques ou des sites. En conséquence, tout projet de démolition, de construction ou de modification d'une construction situé à l'intérieur d'un périmètre protégé, et qui se trouve en co-visibilité avec le monument inscrit ou classé, est soumis à l'avis du Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine.

## Annexe IV :

### **RAPPEL DES DISPOSITIONS CONCERNANT LES ESPACES BOISES**

- L.311-1 – Bois et forêts des particuliers

« Les parcelles boisées ne relevant pas du régime forestier sont soumises à ces dispositions. Est un défrichement toute opération volontaire ayant pour objet de détruire l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière. Est également un défrichement, toute opération volontaire entraînant indirectement et à terme, les mêmes conséquences sauf si elle est entreprise en application d'une servitude d'utilité publique. La destruction accidentelle ou volontaire du boisement ne fait disparaître la destination forestière du terrain, qui reste soumis aux dispositions du présent titre. « Nul ne peut user du droit de défricher ses bois sans avoir obtenu une autorisation ».

- L. 311-5

Lorsque l'autorisation de défrichement est nécessaire, elle doit être obtenue avant toute autre autorisation administrative (permis de construire, etc.) sauf pour les installations classées.

- Article 67 de la Loi d'Orientation sur la Forêt

Des mesures fiscales telles que définies à l'article 67 de la Loi d'Orientation sur la Forêt et précisées aux articles 793, 1840G bis et 1929 du Code Général des Impôts précisent les avantages fiscaux dont peuvent bénéficier un certain nombre de parcelles.

Ces avantages peuvent s'appliquer à tout ou partie des zones boisées sises sur la commune. Dans ce cas, la destination forestière devra être maintenue sur ces parcelles pendant 30 ans.

- Chablis (dégâts dus à la tempête de 1999)

A la suite de la tempête de 1999, les propriétaires ont pu obtenir des aides. Ceux qui bénéficient de ces avantages doivent maintenir l'état boisé pendant 15 ans ou reconstituer les peuplements.

- L. 130-1 du Code de l'urbanisme

Le classement en espace boisé classé interdit tout changement ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisement.

## **ANNEXE V**

Elles n'ont qu'un caractère indicatif et ne sont pas opposables aux autorisations liées au droit des sols (Permis de construire, Installations et Travaux Divers etc.) sauf si le règlement s'y réfère.

### LISTE DES MOTS DEFINIS DANS LE LEXIQUE

Accès (privatif automobile)

Combles

Coefficient d'Occupation du Sol (COS)

Emprise au sol

Espace vert

Hauteur maximale (d'une construction)

Lotissement

Ordre continu

Parcelle

Unité foncière

Voie privée commune

## LEXIQUE

### ACCES (privatif automobile)

Passage permettant à un véhicule de pénétrer à l'intérieur d'un terrain à partir d'une voie publique ou d'une voie privée commune.

### COMBLES

Volume compris entre le plancher haut et la toiture d'un bâtiment. Des combles sont dits perdus si la hauteur et l'encombrement des charpentes ne permettent pas d'envisager un aménagement.

### COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

Le coefficient d'occupation du sol qui détermine la densité de construction admise est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de plancher hors oeuvre nette ou le nombre de mètres cube susceptibles d'être construits par mètre carré de sol.

Le COS est donc un nombre qui, multiplié par la surface d'un terrain, donne le nombre maximum des mètres carrés de planchers hors oeuvre qu'il est possible de construire.

### EMPRISE AU SOL

Indice exprimant la proportion de la surface d'un terrain qui est occupé par une construction. Il est défini par le rapport :

La surface bâtie au sol est celle de la construction principale et de toutes ses annexes (garage par exemple). Certaines surfaces entrent dans le calcul de l'emprise au sol mais pas dans celui du COS.

### EPANNELAGE

Forme simplifiée des masses bâties constitutives d'un tissu urbain.

### ESPACE VERT

Est considérée comme espace vert toute surface au sol - non bâtie et non recouverte - plantée d'herbe et éventuellement d'autres végétaux (fleurs, arbres, arbustes, ...).

## HAUTEUR MAXIMALE (d'une construction)

Exprimée en mètres, la hauteur d'une construction est la différence de cote entre le point le plus élevé de la construction (non compris les antennes et cheminées) et le sol naturel avant travaux.

## LOTISSEMENT

Constitue un lotissement, l'opération d'aménagement qui a pour objet ou qui, sur une période de moins de dix ans, a eu pour effet la division, qu'elle soit en propriété ou en jouissance, qu'elle résulte de mutations à titre gratuit ou onéreux, de partage ou de locations, d'une ou de plusieurs propriétés foncières en vue de l'implantation de bâtiments."

## ORDRE CONTINU (des constructions)

"L'ordre" caractérise l'organisation des constructions le long des voies ; "l'ordre" est "continu" lorsque la succession des constructions le long d'une même voie constitue une bande ininterrompue : les constructions sont contiguës aux limites séparatives de l'unité foncière qui touchent la voie.

## PARCELLE

Portion de terrain appartenant à un même propriétaire et constituant l'unité cadastrale.

## UNITE FONCIERE

Parcelle ou ensemble de parcelles se jouxtant et appartenant à un même propriétaire.

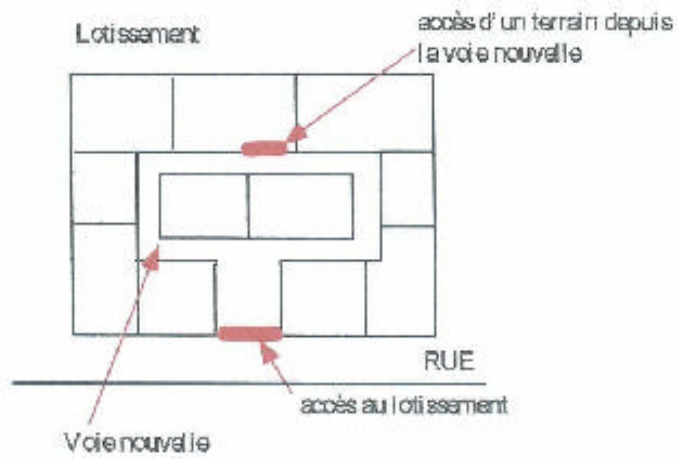
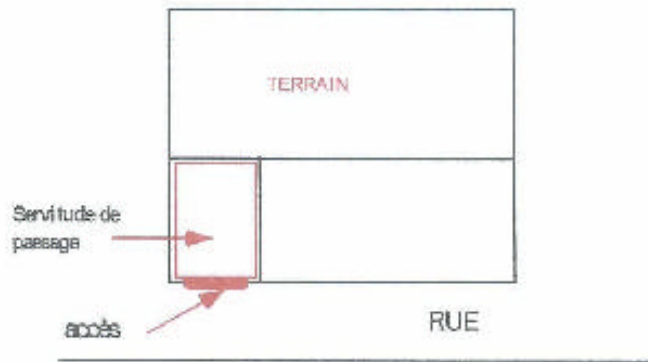
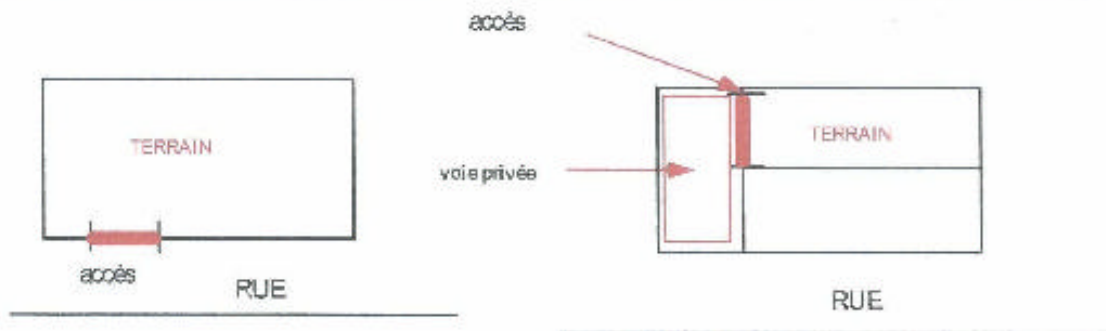
## VOIE PRIVEE COMMUNE

Voirie privée dont l'utilisation est commune aux habitants de l'immeuble ou des immeubles desservis. Une voie privée commune peut donc ne pas être ouverte à la circulation publique.

## Annexe VI : Schémas d'interprétation

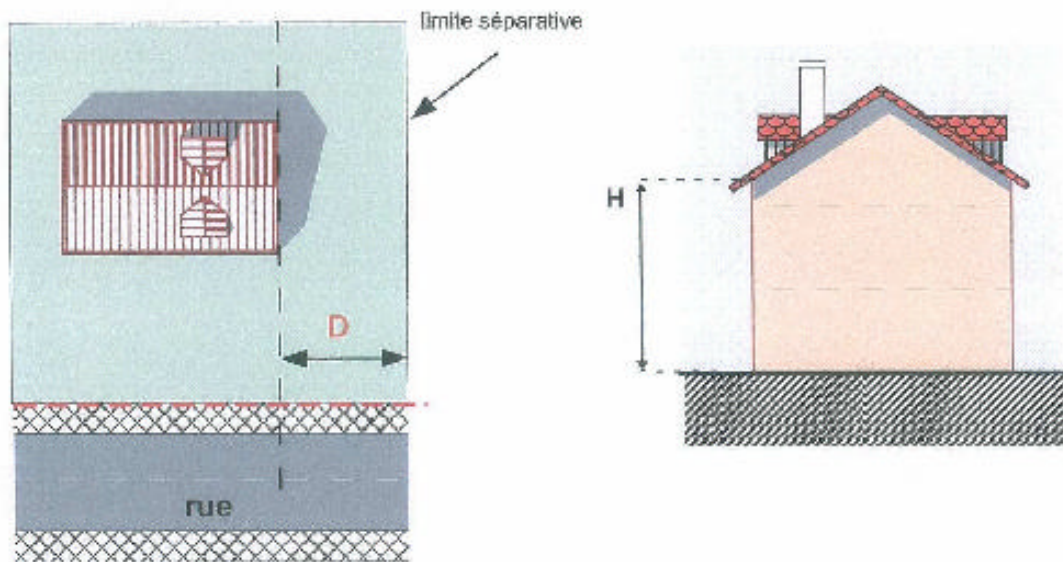
### ARTICLE 3

### DEFINITION DES ACCES ET VOIRIES

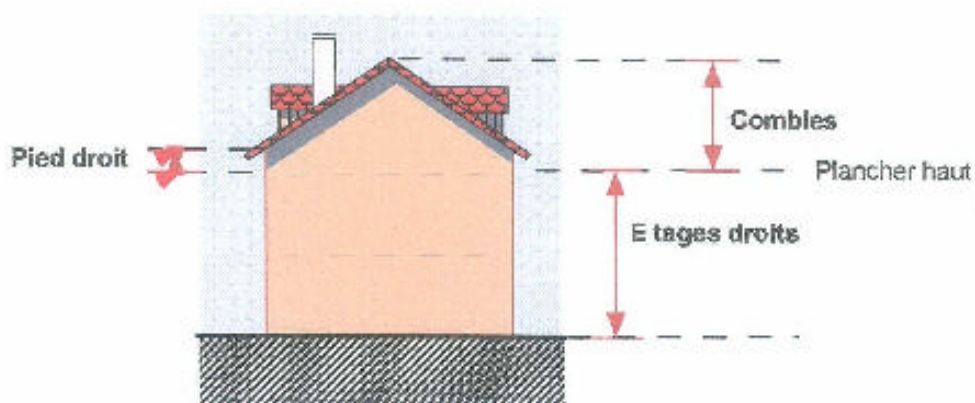


## IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

### CAS GENERAL

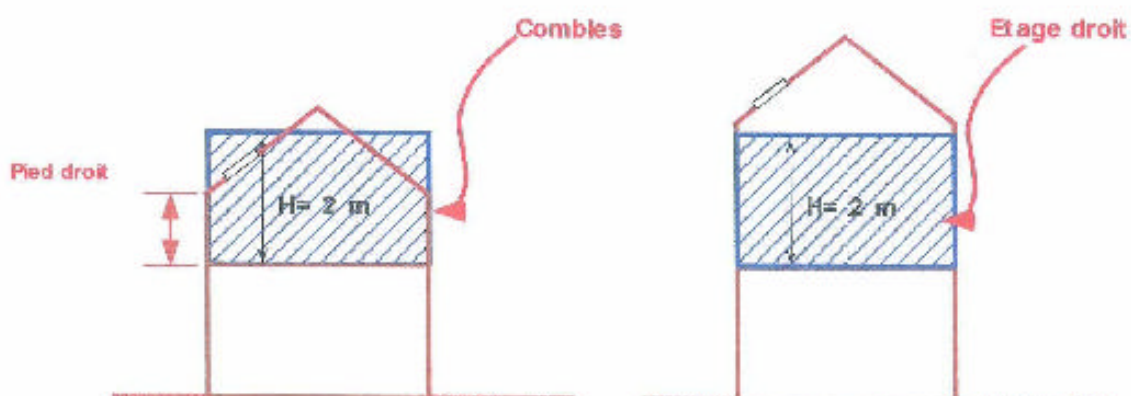


## Définition des combles et des étages droits

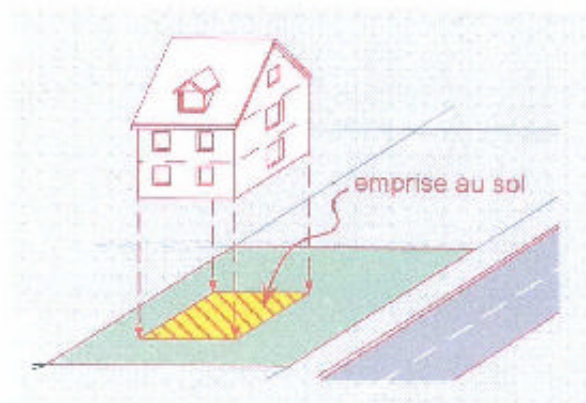


Le comble est constitué de l'espace compris entre le plancher haut et la toiture du bâtiment (voir croquis ci-dessous).

S'il est possible d'inscrire, à l'intérieur de cet espace, un parallépipède d'une hauteur de 2 m et d'une base équivalente à la surface de l'étage droit situé en dessous, l'espace n'est plus considéré comme un comble mais comme un niveau entier de construction.

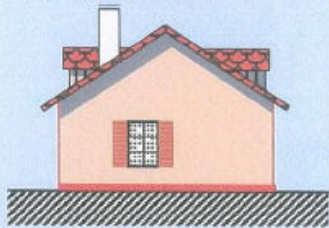


## Définition de l'emprise au sol



## La notion de vues directes

Sont considérés comme des éléments constitutifs des vues directes:



Les fenêtres

Les portes fenêtres

Les loggias

Les terrasses situées à plus de 0,60m du terrain naturel

Les lucarnes

Les outeaux

Les châssis de toit

Les chiens assis...

Sont considérés comme éléments non constitutifs de vues directes:

Les ouvertures en sous-sol à moins de 0,60m du terrain naturel

Les ouvertures (placées à plus d' 1,90 m du plancher) y compris

les ouvertures de toit

Les portes pleines

Les châssis fixes et verre opaque

Les escaliers extérieurs

Les terrasses inaccessibles (absence d'ouvertures de toute nature donnant sur la terrasse)

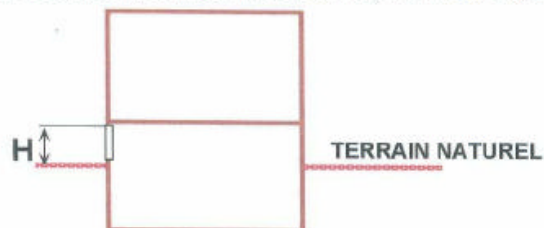
Les ouvertures situées dans les pièces humides (salle d'eau, WC) placées à plus d'1m70 du plancher

Dans ce cas, les règles des façades sans vues s'appliquent.

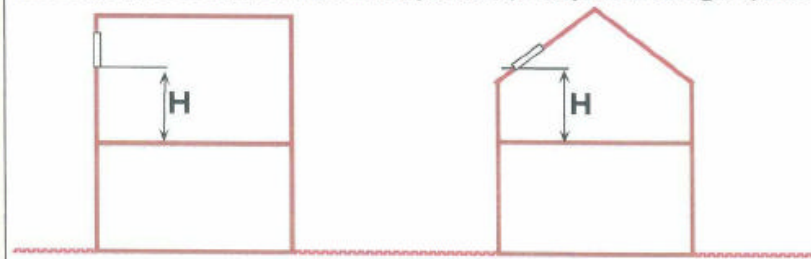
*Rappel: les pavés de verre sont des éléments de construction, à ce titre, ils ne sont pas considérés comme des vues.*

Sont considérés comme éléments non constitutifs de vue directes:

Ouverture en sous-sol à condition que H soit inférieur à 0,60 m du terrain naturel



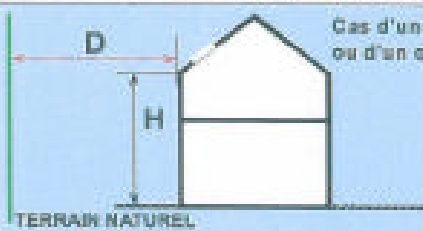
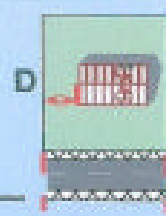
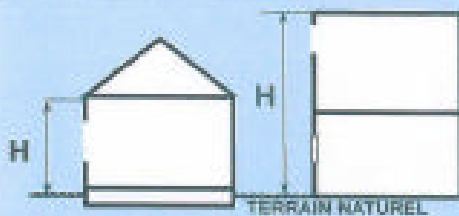
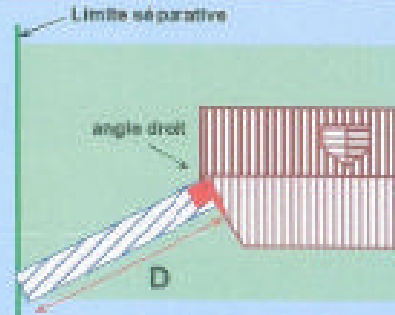
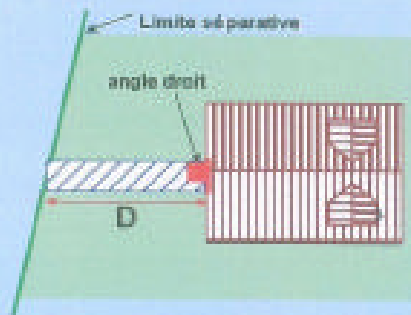
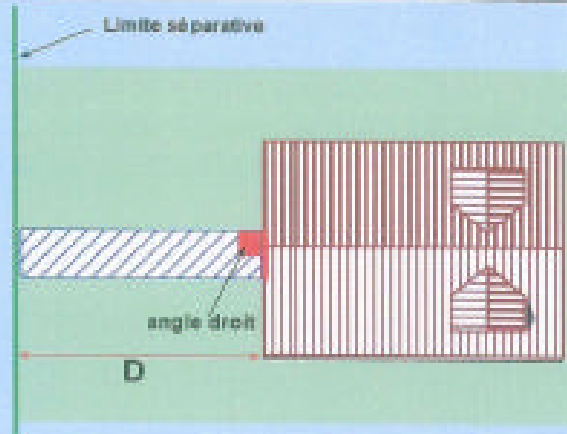
Ouverture placée à plus de 1,90 m du plancher, H supérieur ou égal 1,90 m



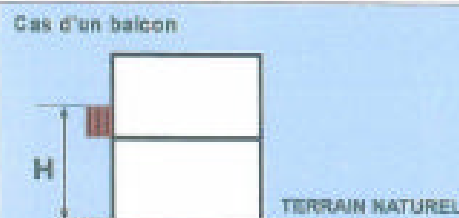
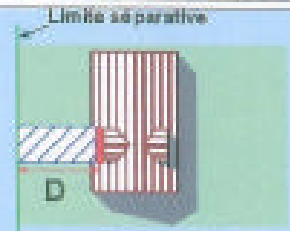
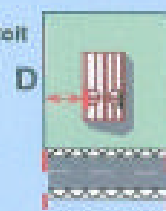
## ARTICLE 7 - VUES DIRECTES MODALITES DE CALCUL



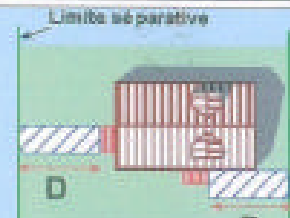
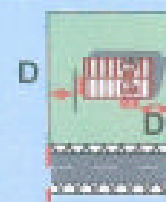
$D = \text{distance minimale}$



Cas d'une lucarne  
ou d'un chassis de toit



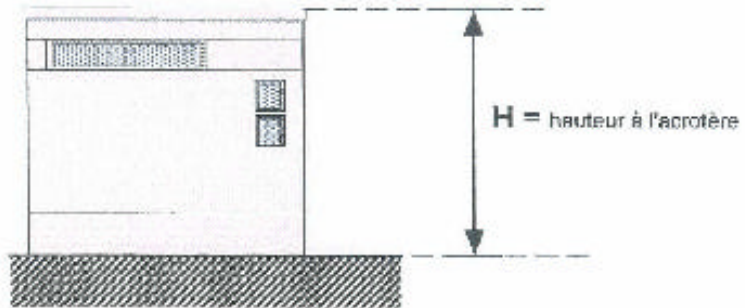
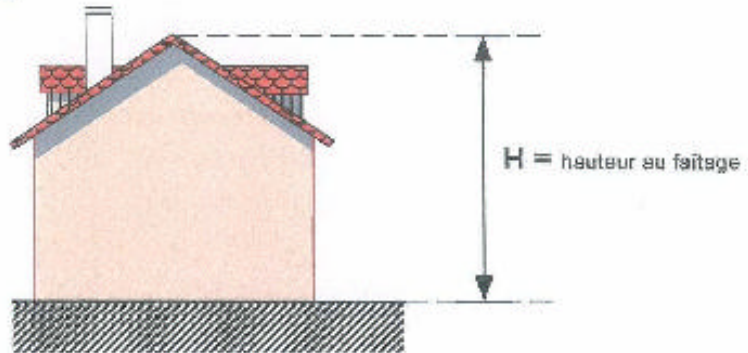
Cas d'un balcon



## ARTICLE 10

## HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

### CALCUL DE LA HAUTEUR



**CAS DE TERRAIN EN PENTE** La hauteur maximale à l'égoût du toit est mesurée au droit de la façade, en aval de la pente.

