

# **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UI**

La zone UI couvre les secteurs à vocation essentielle d'accueil d'activités économiques et des équipements d'intérêt collectif

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

### **ARTICLE UI 1- TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITES**

- Les occupations du sol incompatibles avec la salubrité, la sécurité, la quiétude et la bonne tenue du voisinage,
- Les constructions à usage agricole,
- Les carrières,
- Les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs,
- Les terrains aménagés pour le camping et le stationnement des caravanes,
- Les constructions à usage d'habitation non mentionnées à l'article 2 du présent règlement.

### **ARTICLE UI 2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS AUTORISES SOUS CONDITIONS**

Sur l'ensemble de la zone :

- Les installations classées soumises à autorisation préalable
- L'aménagement et l'extension des installations classées existantes à condition que cela n'aggrave pas les nuisances pour l'environnement.
- Les constructions à usage d'habitation si elles sont destinées aux personnes dont la présence est indispensable au fonctionnement des constructions autorisées.
- Les installations mobiles et les constructions précaires liées aux chantiers de construction.
- Les constructions et travaux d'infrastructures ferroviaires d'intérêt public et leurs ouvrages annexes.
- Les affouillements et les exhaussements du sol liés aux constructions et aux travaux d'infrastructures ferroviaires.

Extrait du Règlement du PLU de POISSY – site internet de la Ville

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.

### **REGLES APPLICABLES EN PLUS EN SECTEUR UI C ET UI A**

- Les équipements publics nécessaires au fonctionnement de la zone et de son voisinage.
- Les constructions à usage commercial si elles sont directement liées au fonctionnement de la zone.
- Les habitations liées à des activités de services destinées à répondre aux besoins des personnes travaillant dans la zone ou un périmètre rapproché: crèches, garderies...
- Les habitations de type « foyer de travailleurs ».

## **II CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE UI 3 - ACCES ET VOIRIE**

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.

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 UI 4 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D’EAU, D’ELECTRICITE ET D’ASSAINISSEMENT.**

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.

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 ou du syndicat intercommunal d'assainissement.

Pour les constructions nouvelles :

- Si la parcelle est desservie par un réseau séparatif, le réseau privé doit être réalisé en séparatif et chaque réseau doit être raccordé séparément.
- 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.

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.

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

Extrait du Règlement du PLU de POISSY – site internet de la Ville

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

3) Electricité – 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 UI 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Néant.

### **ARTICLE UI 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

**En Secteur UI a :**

Les constructions doivent respecter les règles suivantes :

1) Etre implantées en observant une marge de retrait d'au moins 8 mètres de profondeur par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies.

2) L'implantation de la construction devra en tout point être à une distance 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 Secteur UI b :** les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait.

**En Secteur UI c :** les constructions devront respecter les prescriptions figurant au document graphique joint page 86. En leur absence, elles pourront être implantées à l'alignement ou en retrait. Dans tous les cas les ouvrages techniques tels que les postes de distribution... peuvent être implantés à l'alignement.

**En Secteur UI d :** les constructions devront être implantées à 4 mètres minimum de la voie.

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

**Règles applicables en secteurs UI a, UI b et UI d :**

Extrait du Règlement du PLU de POISSY – site internet de la Ville

- 1- Les constructions et installations, les aménagements ou extensions de constructions existantes pourront être implantés soit en limite séparative soit en retrait de ces limites.
- 2- Si les constructions sont implantées en retrait des limites séparatives, la marge de retrait sera au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade avec un minimum de 4 mètres, si la façade ne comporte pas d'ouverture créant des vues directes, et avec un minimum de 8 mètres dans le cas contraire.

#### **Règles applicables en secteur UI c :**

Les constructions seront implantées à une distance minimale de 4 mètres de la limite séparative. Toutefois la construction est autorisée sur une limite séparative, à condition :

- o Qu'il existe déjà en limite séparative une construction sur la parcelle voisine.
- o Que soit réalisée concomitamment une construction également en limite séparative.

Dans les deux cas susmentionnés l'ensemble devra présenter une unité architecturale. Par ailleurs, par rapport aux limites formant talus l'implantation est libre.

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

##### **Règles applicables en secteurs UI a, UI b et UI d :**

Lorsque deux 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 ayant pour conséquence de créer des vues directes.
- La hauteur de façade de la construction la plus basse avec un minimum de 4 mètres si la façade la plus basse ne comporte pas d'ouverture ayant pour conséquence de créer des vues directes.

**Règles applicables en secteur UI c :** les constructions seront implantées à une distance minimale de 6 mètres.

#### **ARTICLE UI 9 - EMPRISE AU SOL**

##### **Règles applicables en secteurs UI a et UI d :**

L'emprise au sol des constructions y compris des constructions annexes ne peut excéder 75 % de la superficie du terrain.

Secteur UIa, les équipements publics rendus nécessaires au fonctionnement de la zone ne sont soumis à cette règle.

**En secteurs UI b et UI c :** il n'est pas fixé de règle.

## **ARTICLE UI 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel avant travaux, au droit du point considéré (faîtage, égout). La hauteur maximum indiquée devra être respectée en tous points de l'élément de construction considéré (faîtage, égout).

La hauteur maximum des constructions est fixée à :

- 27 mètres en UI a et UI b
- 17 mètres en UI c
- 8 mètres en UI d

Outre les règles de hauteur fixées précédemment, la hauteur de la façade devra être telle que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de l'alignement opposé actuel ou futur, sera au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 8 m. 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. Les constructions situées à l'angle de deux voies bénéficient de la hauteur compatible avec la voie la plus large.

Ne sont pas soumis aux règles de hauteur, les équipements collectifs lorsque les nécessités de fonctionnement technique l'imposent, ainsi que les ouvrages techniques : silos, pylônes, cheminées, etc.

## **ARTICLE UI 11 - ASPECT EXTERIEUR - PROTECTION DES SITES**

### **1) Dispositions applicables sur l'ensemble de la zone**

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 descentes d'eaux pluviales devront s'harmoniser aux façades. Les matériaux ou couleurs seront identiques à ceux de la façade.

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 pleins sont interdits.

### **2) Dispositions concernant les travaux sur les constructions existantes**

L'extension ou la modification d'une construction existante doit être réalisée en respectant le traitement architectural de la partie existante.

### **3) Dispositions concernant les constructions nouvelles**

Ces constructions doivent, de part leur volumétrie et leur implantation, s'insérer dans leur environnement immédiat quel que soit le type d'architecture utilisé.

#### 4) Dispositions concernant les clôtures

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou celles existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.

Leur hauteur est limitée à 2 mètres. En limite des voies publiques, sont interdits les matériaux inadaptés à l'environnement tels que tôle, plaque de béton...

#### **5) Dispositions applicables en plus dans le secteur UI d**

Le traitement des façades devra être particulièrement soigné afin de garantir une bonne intégration des constructions dans le site.

### **ARTICLE UI 12 - STATIONNEMENT**

Lors de toute opération de construction ou de transformation de locaux, il sera réalisé des aires de stationnement sur la parcelle dont les caractéristiques et les normes sont ainsi définies :

Ces règles s'appliquent aux constructions génératrices de SHON ou aux changements de destination.

A titre indicatif, on considère qu'une place de parking représente une surface moyenne de 25 m<sup>2</sup> par emplacement, accès et dégagement compris.

Toutes dispositions devront être prises pour réserver sur chaque propriété les dégagements nécessaires au stationnement et aux manœuvres de façon à ce que les opérations de chargement des véhicules s'effectuent à l'intérieur de la propriété.

En cas de création de SHON supérieure à 1000 m<sup>2</sup>, des aires de livraisons pour les poids lourds seront exigées. Cette règle ne sera pas applicable à l'habitat.

#### **Nombre minimum de places à réaliser**

##### **Règles applicables en secteurs UI a, UI b et UI d :**

##### Habitat :

- Logement individuel : 2 places par logement

Bureaux, laboratoires, industries : la surface affectée au stationnement sera au moins égale à 30 % de la SHON du projet.

Commerces et services : la surface affectée au stationnement sera au moins égale à 50 % de la surface de vente

Extrait du Règlement du PLU de POISSY – site internet de la Ville

Toutefois pour les surfaces commerciales de plus de 1000 m<sup>2</sup>, le nombre de places est fixé à au moins une place pour 20 m<sup>2</sup> de surface de vente.

Dépôts : la surface affectée au stationnement sera au moins égale à 10 % de la SHON du projet

Restaurants: une place pour 10 m<sup>2</sup> de surface affectée à l'activité.

Hôtels : une place pour trois chambres

Equipements publics :

Une étude devra être faite par le constructeur afin de déterminer la réalité des besoins et la manière dont ces besoins seront satisfaits en tenant compte des places qu'il réalise lui-même, des possibilités de stationnement à proximité, de la fréquentation de l'équipement, des autres moyens de desserte, des heures d'ouvertures, etc.

### **Règles applicables en secteur UI c**

En plus des normes visées ci dessous devront être prévus :

- les espaces nécessaires au stationnement des camions et véhicules utilitaires
- des places de stationnement pour les visiteurs.

Habitat : une place pour 100 m<sup>2</sup> de SHON affectée au logement.

Bureaux : une place pour 40 m<sup>2</sup> de SHON affectée aux bureaux.

Activités et services : une place pour 80 m<sup>2</sup> de SHON affectée à ces activités.

Commerces : la surface affectée au stationnement sera au moins égale à 50 % de la surface de vente

Restaurants: une place pour 10 m<sup>2</sup> de surface affectée à l'activité.

Hôtels : une place par chambre

Equipements publics :

Une étude devra être faite par le constructeur afin de déterminer la réalité des besoins et la manière dont ces besoins seront satisfaits en tenant compte des places qu'il réalise lui-même, des possibilités de stationnement à proximité, de la fréquentation de l'équipement, des autres moyens de desserte, des heures d'ouvertures, etc.

### **ARTICLE UI 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

**Règles applicables en secteurs UI a, UI b et UI d :**

Extrait du Règlement du PLU de POISSY – site internet de la Ville

Il sera planté, en bac ou en pleine terre, au minimum un arbre pour 300 m<sup>2</sup> de terrain.

25 % des marges de retrait par rapport aux voies seront traités en espaces verts.

Les parkings devront faire l'objet d'aménagements paysagers, notamment sur les franges.

Les installations nuisantes et les dépôts devront être entourés d'un écran de plantation d'arbres à feuillage persistant.

En Uld, les constructions devront être accompagnées d'aménagements paysagers de manière à garantir une bonne intégration dans le site naturel des bords de Seine et dans le celui des abords de la RD 113 et de l'autoroute A. 14.

### **Règles applicables en secteur UI c:**

La totalité des surfaces laissées libres par les constructions, aires de stationnement et aires de circulation et de manœuvre sera aménagée en espaces verts plantés. La superficie de ces espaces verts sera au moins égale à 20 % de la superficie totale de la propriété.

Le nombre d'arbres à haute tige plantés sur chaque parcelle sera au moins égal à :

- un arbre pour quatre places de parking
- un arbre pour 80 m<sup>2</sup> d'espaces verts.

Le nombre le plus contraignant s'imposera. Les plantations d'arbres seront réalisées à 2 mètres minimum des limites séparatives.

Les installations nuisantes et les dépôts devront être entourés d'un écran de plantation d'arbres à feuillage persistant.

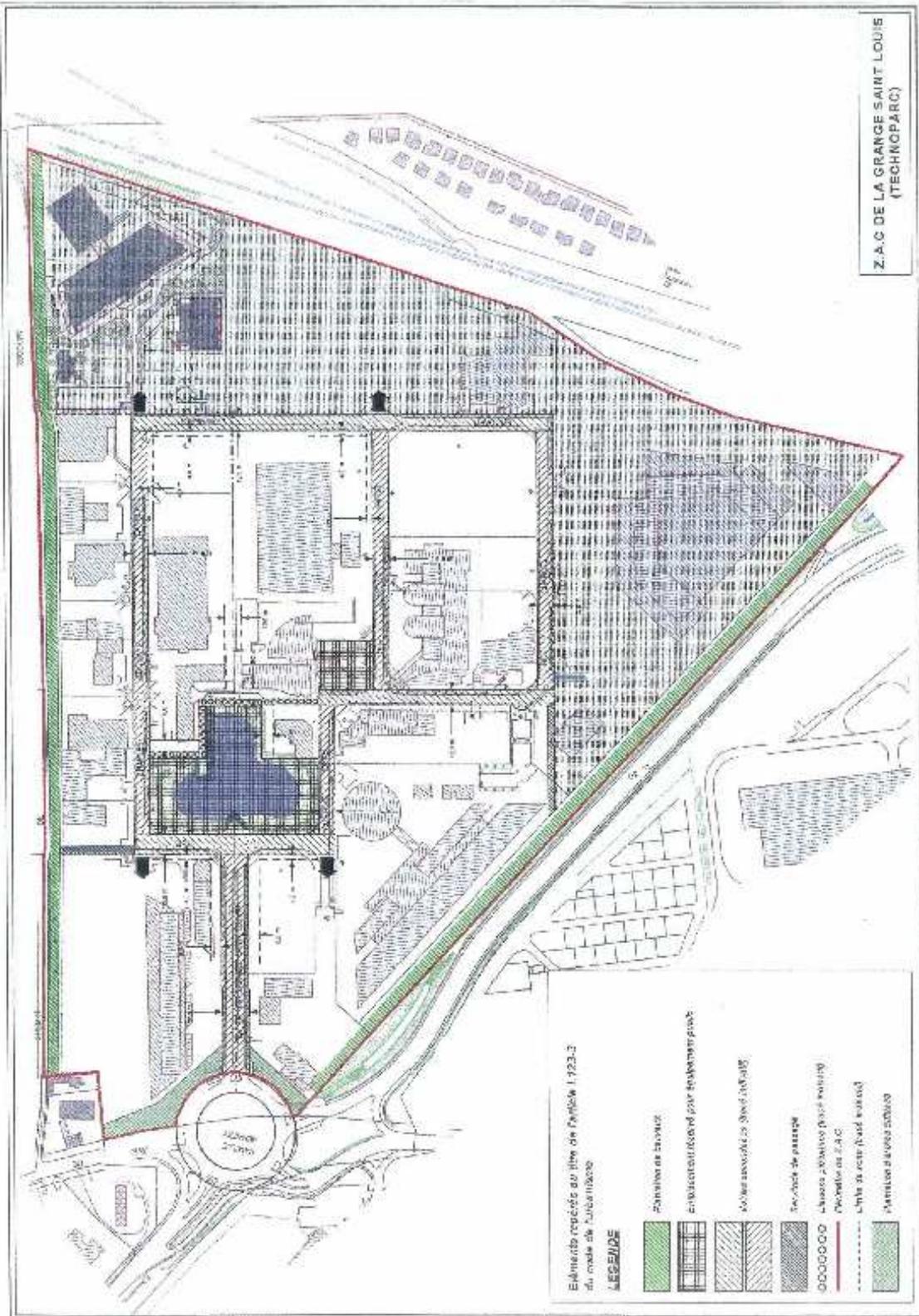
## **III POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE UI 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS**

**En secteurs UI a, UI b et UI d :** Néant

**En secteurs UI c :** La SHON maximale est fixée à 125 000 m<sup>2</sup>, dont 700 m<sup>2</sup> maximum pour la SHON affectée au commerce.

Ne sont pas concernées par cette S.H.O.N. maximale, les constructions à usage d'habitation.



## **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 Poulit, chemin de la Ferme du Poulit,
- 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 œuvre 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 œuvre 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.

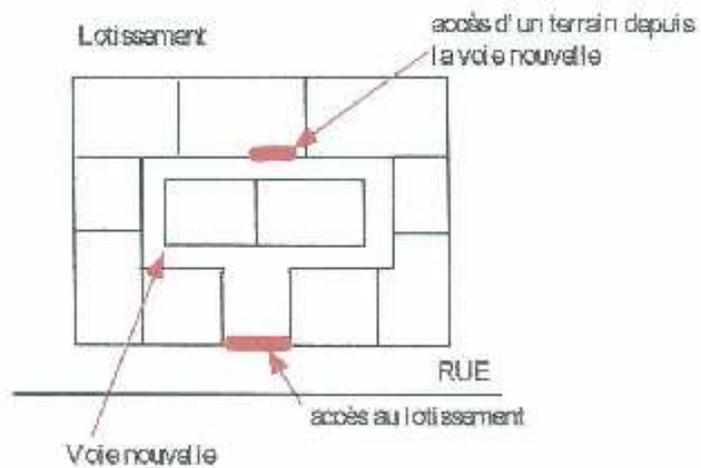
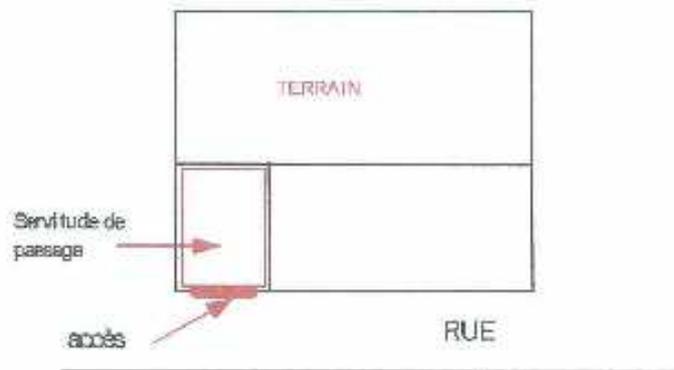
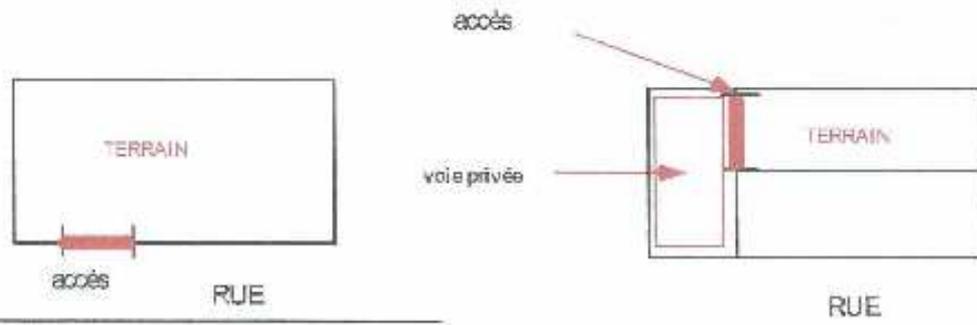
### **VOIE PRIVEE COMMUNE**

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**

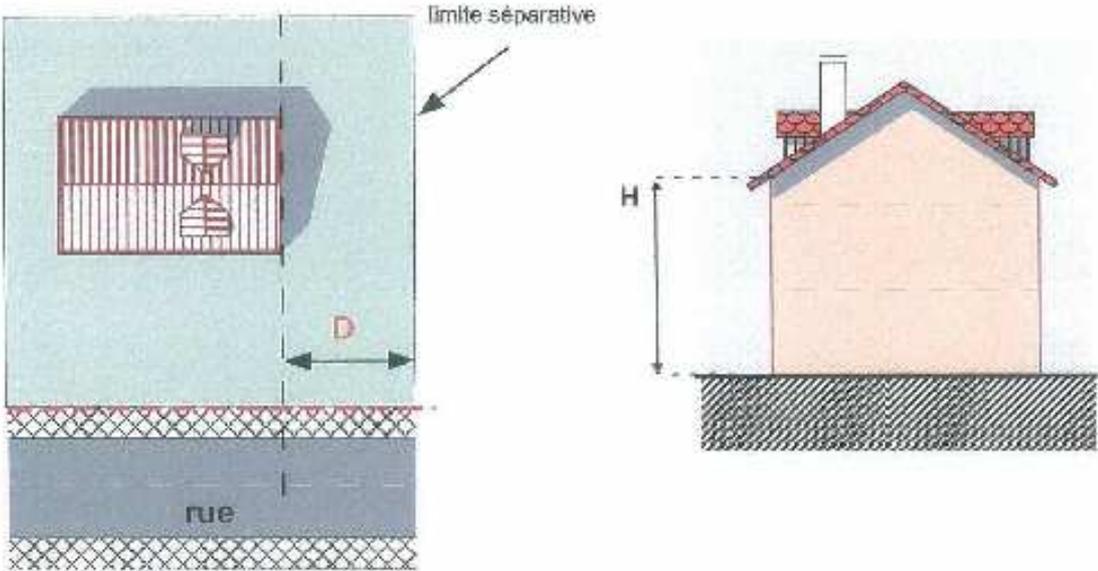
### ARTICLE 3

### DEFINITION DES ACCES ET VOIRIES

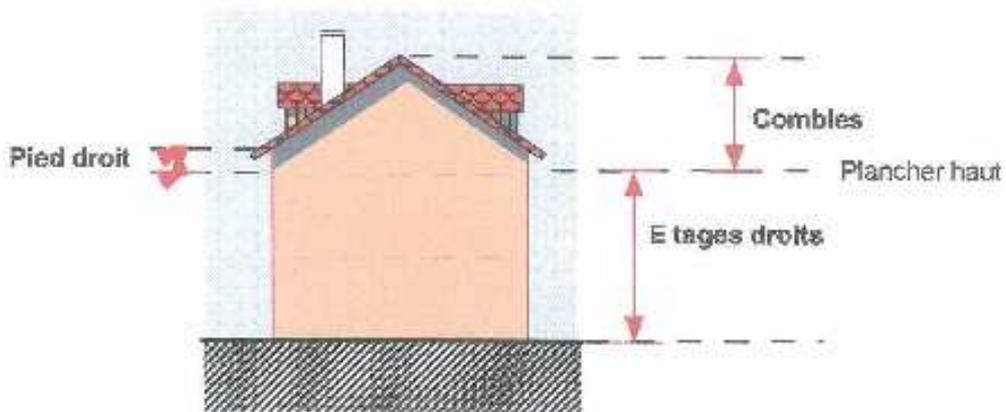


**IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

**CAS GENERAL**

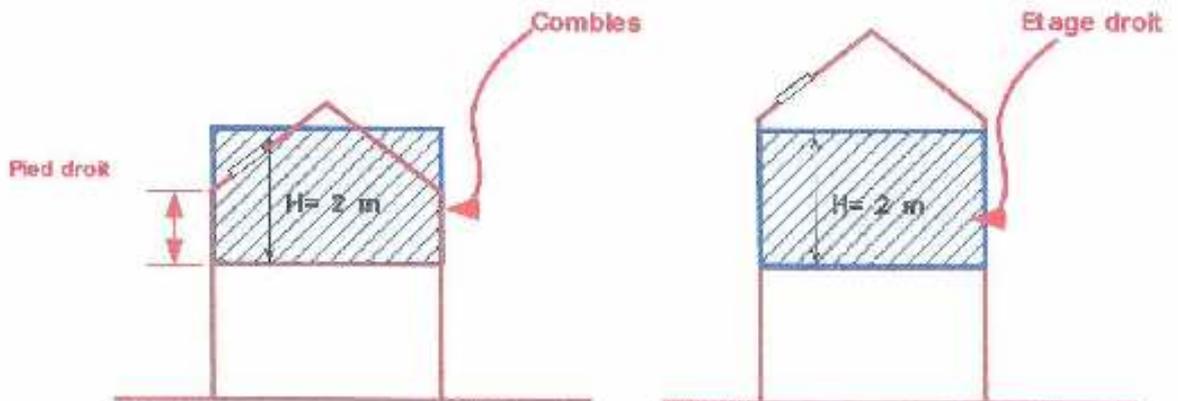


## Définition des combles et des étages droits

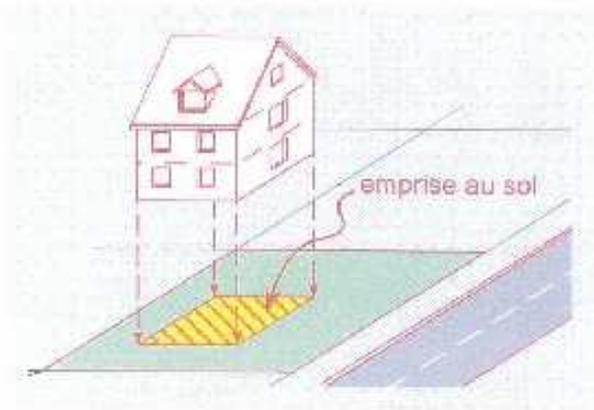


Le comble est constitué de l'espace compris entre le plancher haut et la toiture du bâtiment (voir croquis ci-dessous).

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)

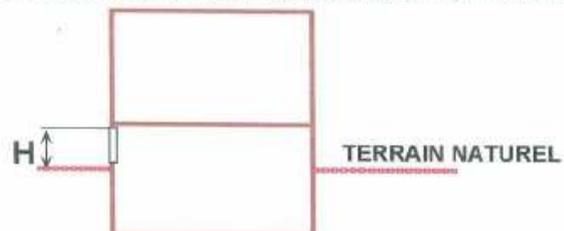
Les ouvertures situées dans les pièces humides (salle d'eau, WC) placées à plus d'1m70 du plancher

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

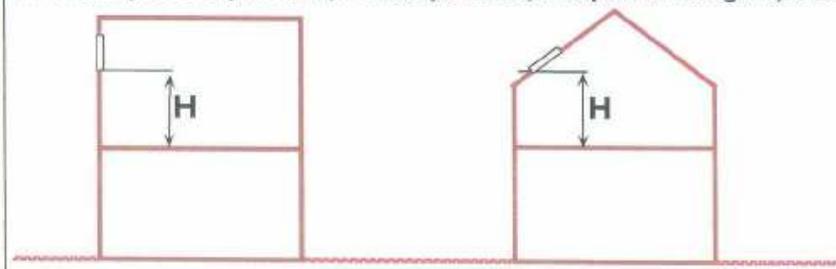
*Rappel: les pavés de verre sont des éléments de construction, à ce titre, ils ne sont pas considérés comme des vues.*

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



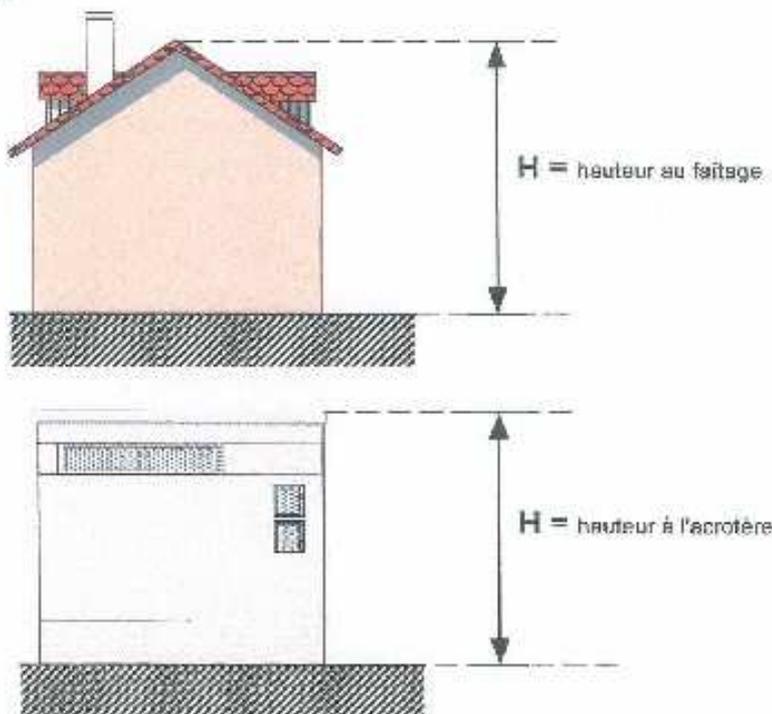
Ouverture placée à plus de 1,90 m du plancher, H supérieur ou égal 1,90 m





## ARTICLE 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

