

# **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UCa**

L'ensemble des zones UC comprend des secteurs à vocation essentielle d'habitat collectif.

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

### **ARTICLE UCA 1 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS**

Sont interdits :

- Les activités et occupations nouvelles incompatibles avec le voisinage des habitations pour des raisons de nuisances, de salubrité ou de sécurité comme les dépôts de ferrailles ou de véhicules.
- Les installations classées qui ne figurent pas sur la liste mentionnée à l'annexe du présent règlement.
- Les constructions à usage agricole.

### **ARTICLE UCA 2 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL ADMIS SOUS CONDITIONS**

Les constructions et autorisations du sol suivantes sont autorisées sous conditions :

- Les installations classées figurant sur la liste annexée au présent règlement, sont autorisées à condition qu'elles ne créent pas de risques ou de nuisances incompatibles avec le voisinage des habitations.
- L'aménagement et l'extension des installations classées existantes à condition que cela ne provoque pas une aggravation des risques de nuisances pour l'environnement.
- Dans la zone soumise au bruit, telle qu'elle figure sur le document graphique, les constructions à usage d'habitation si elles respectent les règles d'isolation acoustique.
- Les exhaussements et affouillements du sol uniquement s'ils sont rendus nécessaires à la réalisation des constructions autorisées, et à condition que des précautions soient prises pour prévenir et traiter l'éventuelle pollution des sols.

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.

## II CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### **ARTICLE UCA 3 : ACCES ET VOIRIE**

Cet article porte uniquement sur les voies réalisées par les constructeurs sur leur parcelle, en accompagnement des constructions, jusqu'au raccordement sur les futures voies publiques réalisées par l'aménageur à l'intérieur de la zone.

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 de dimensions 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. Leur largeur minimale est fixée à 3,5 m.

Les accès publics ou privés en pan coupé sur un carrefour sont interdits. Aucun accès ne peut être créé à moins de 5 m du croisement 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.

Les rampes de garages d'immeubles collectifs d'habitations ou de bureaux et de commerces devront respecter une marge de recul au moins égale à 2 m de profondeur par rapport à l'alignement actuel ou futur ; ces 2 m de retrait doivent être à l'altimétrie de la voirie.

### **ARTICLE UCA 4 : DESSERTE PAR 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.

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. En outre :

Pour les constructions nouvelles,

- Si la parcelle est desservie par un réseau séparatif, le réseau privé doit être 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 au réseau séparatif lorsque celui-ci sera réalisé.

### 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) 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 UCA 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Néant

#### **ARTICLE UCA 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions seront implantées en retrait de 4 mètres minimum de l'alignement actuel ou futur des voies publiques (pour les voies privées se reporter à l'article 7)

Toutefois le long des voies suivantes, les constructions devront être implantées à l'alignement : Boulevard Devaux, rue Charles Maréchal, rue Pasteur, avenue Fernand Lefebvre.

1) En cas d'alignement celui-ci sera imposé soit sur la limite figurant sur le document graphique, soit dans une marge de retrait de 0 à 50 centimètres par rapport à cette limite. L'alignement pourra être assuré par l'implantation de bâtiments ou d'éléments constructifs tels que murs, porches, etc.... Par ailleurs ces alignements ne sont pas imposés de manière continue sur l'ensemble du linéaire de voies, des ruptures de bâti sont autorisées afin de ménager des percées visuelles ou de créer des cours ou des redans.

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

3) Sont autorisés en alignement ou dans la marge de retrait, les locaux techniques et les locaux poubelles.

4) Sont autorisés dans la marge de retrait les éléments constructifs légers non créateurs de SHON : balcons, marquises, perrons, auvents.

5) Lorsqu'une construction existante est implantée dans cette marge de retrait, 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 SHOB de la construction existante.

6) Les saillies et encorbellements sur le domaine public sont interdits.

**ARTICLE UCA 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

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'adosent 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 avec un minimum de 6 mètres si celle-ci comporte des ouvertures créant des vues directes ( $L = H$ )
- 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 ( $L = H/2$ )

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.

Lorsque les constructions existantes sont implantées dans cette marge de retrait, l'extension, dans cette marge, 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. de la construction existante.

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

Dans le cas particulier où la limite séparative donne sur une voie privée desservant la parcelle, les constructions devront s'implanter à un minimum de 2,5 mètres.

## **ARTICLE UCA 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES**

### Règles générales

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 constructions 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 2 mètres si la façade la plus basse ne comporte pas d'ouvertures ayant pour conséquence de créer des vues directes.

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.

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

## **ARTICLE UCA 9 : EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol maximum est fixée à 60 % de la surface de la parcelle.

Toutefois pour les constructions à usage d'équipements collectifs, bureaux, activités et locaux artisanaux, l'emprise au sol est fixée à 80 % de la surface de la parcelle.

## **ARTICLE UCA 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

Elle est mesurée au point le plus haut, cheminées et antennes exclues est fixée à 22 mètres, soit un rez-de-chaussée et 5 étages, surmontés de combles pouvant être aménagés sur un seul niveau.

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. Les constructions situées à l'angle de deux voies bénéficient de la hauteur compatible avec la voie la plus large.

## **ARTICLE UCA 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

1. Dispositions 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, leur dimension 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.

Sur les bâtiments existants, les modifications ou les extensions doivent conserver le traitement architectural de la partie existante : matériaux (nature et couleurs), volume, composition et forme des ouvertures...ou bien veiller à leur bonne insertion sur la partie existante, par un traitement architectural contemporain.

L'aspect esthétique des constructions nouvelles ainsi que des adjonctions ou modifications de constructions existantes seront étudiés de manière à assurer leur parfaite intégration dans le paysage naturel ou urbain. Ces constructions doivent, de part leur volumétrie et leur implantation, s'insérer dans leur environnement immédiat quel que soit le type d'architecture (traditionnelle ou moderne) utilisée.

Dans le secteur inscrit à l'inventaire des Sites Pittoresques et dans les périmètres de protection des Monuments Classés ou Inscrits, les projets de construction ou de modification seront conformes aux prescriptions des services concernés des Ministères compétents et du Service Départemental de l'Architecture.

2. Façades :

A l'occasion du ravalement des façades des bâtiments anciens, les modénatures ainsi que les balcons, les volets, les menuiseries d'origine, devront être conservés et restaurés ou remplacés par des éléments de forme identique.

Les proportions des baies, portes ou fenêtres seront conservées sauf impératifs fonctionnels tels que création d'un accès de garage ou de sécurité. Les percements éventuels des baies, s'ils sont indispensables, devront respecter l'esprit de composition, libre ou ordonnancé, de la façade et les proportions toujours plus hautes que larges des baies préexistantes.

Fenêtres – Portes : la forme et le dessin des menuiseries ne doivent pas nuire à l'harmonie du bâtiment et doivent être en cohérence avec son époque de construction. Les portes et fenêtres en bois seront peintes. Les volets, déposés lors des réfections ou des ravalements de façades, seront restaurés et remis en place après travaux. Les réfections se feront à l'identique : volets pleins ou persiennes.

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.

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

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, de bureaux, de service, de locaux artisanaux :

La décoration commerciale recherchera la meilleure intégration à l'architecture dont elle sera alors un des éléments de mise en valeur.

Les créations ou modifications de façades commerciales se feront en respectant la structure de l'immeuble. Les entrées d'immeubles devront se distinguer des devantures commerciales par les couleurs ou les matériaux employés. A chaque immeuble devra correspondre un aménagement spécialement étudié en fonction de la composition de sa façade, même s'il s'agit d'un fonds de commerce étendu à plusieurs immeubles mitoyens. L'interruption des vitrines au droit des mitoyens fera apparaître le rythme parcellaire. Les devantures seront établies, de préférence en retrait du gros œuvre. Les couleurs employées devront s'harmoniser avec les matériaux et les couleurs de façade, son environnement et avec le nuancier de couleurs éventuellement établi pour cette zone.

Les enseignes seront posées dans l'emprise du linteau et ne dépasseront pas le niveau du plancher du premier étage. Les enseignes en drapeau seront de tailles réduites et limitées à une par façade et par commerce. L'éclairage des enseignes sera réalisé de manière indirecte, les caissons lumineux sont interdits.

L'enseigne lumineuse défilante est interdite

#### 4. Toitures :

Les constructions à usage d'habitation ainsi que leurs annexes seront couvertes par des toitures en pente. Les couvertures des constructions principales seront réalisées en matériaux traditionnels de préférence à deux pentes égales comprises entre 35° et 45°.

Les combles ne comporteront qu'un seul niveau.

L'éclairage des combles peut être assuré par des lucarnes, des châssis de toit intégrés dans la pente des versants, des ouvertures en pignon tout en respectant les prescriptions édictées aux articles UCa 7 et UCa 8.

Les ouvertures de toit sont admises sous forme de lucarne ou de châssis. L'utilisation de la lucarne est recommandée. Les ouvertures de toit sont limitées à une par tranche de 4 mètres linéaires et seront disposées de manière à être équilibrées avec les ouvertures constituant des vues directes existantes.

Lors des réfections de couvertures, les lucarnes anciennes existantes seront conservées ou restaurées dans leur disposition d'origine.

Les surélévations des conduits de fumée des bâtiments, nécessitées par une construction nouvelle, doivent être traitées dans les mêmes matériaux que ceux utilisés pour la construction principale.

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

Les paraboles sont interdites sauf si elles s'intègrent au mieux à leur environnement de par leur forme, leur taille, leur couleur etc.

Sont interdites les toitures présentant l'aspect du fibrociment, du bardeau asphalté et des tôles ondulées.

#### 5. Clôtures :

Elles seront implantées à l'alignement. Lorsque les dispositions du terrain s'y prêteront, on pourra supprimer la clôture. Dans ce cas, des aménagements simples et des plantations assureront la transition nécessaire.

Sauf quand il s'agit de clôtures de bâtiments publics, de murs de soutènement ou de murs concourant à la définition même de l'ambiance existante de la rue, les clôtures auront une hauteur maximum de 2 m sur voie. Elles seront constituées par :

- Soit un muret de soubassement en maçonnerie représentant un tiers de la hauteur totale de la clôture, surmonté éventuellement d'un barreaudage ou d'éléments en bois et à claire-voie pour la partie supérieure.
- Soit un mur en maçonnerie traditionnelle surmonté d'un chaperon.
- Soit un simple muret en maçonnerie traditionnelle d'environ 60 cm de hauteur.

### **ARTICLE UCA 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES**

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 de constructions, 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 à proximité, dans un rayon maximal de 300 mètres.

Ces règles s'appliquent aux constructions nouvelles génératrices de SHON ou aux changements de destination mais ne s'appliquent pas aux extensions non créatrices de nouveaux logements.

b) Chaque constructeur devra réaliser en aérien ou sous forme de parking couvert ou enterré, le nombre de places correspondant aux besoins générés par sa construction.

Ce nombre sera calculé de la manière suivante :

Nombre d'emplacements minimum :

- Logements :
- Dans la limite de 300 m<sup>2</sup> de SHON affectés au logement : 1 place par tranche de 100 m<sup>2</sup> arrondi au nombre supérieur.

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

- 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.

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 affectés au commerce ou à l'artisanat: 1 place par tranche de 100 m<sup>2</sup> arrondi 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
- Bureaux, entrepôts, hôtels :
  - Dans la limite de 200 m<sup>2</sup> de SHON affectée aux bureaux, entrepôts : 1 place par tranche de 50 m<sup>2</sup> arrondi au nombre supérieur.
  - Au delà de 200 m<sup>2</sup> de SHON, y compris les premiers 200 m<sup>2</sup>, la surface affectée au stationnement doit être au moins égale à 50 % de la SHON affectée à l'habitation. aux bureaux, entrepôts
- Pour les équipements collectifs,
  - la surface affectée au stationnement devra correspondre aux besoins et à l'objet de l'équipement.

En outre, il sera exigé, en cas de SHON supérieure à 1000 m<sup>2</sup>, des aires de livraison 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.

### **ARTICLE UCA 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Il est précisé que cet article porte sur les espaces verts à vocation privative réalisés par les constructeurs sur leur terrain :

Les arbres remarquables seront conservés ou remplacés par des arbres de qualité équivalente.

15 % minimum de la surface de la parcelle devront être conservés en espace libre de pleine terre. Ces espaces libres de pleine terre doivent être engazonnés ou faire l'objet d'aménagements paysagers.

Une épaisseur de 1m minimum de terre végétale sera exigée sur les dalles de couverture des parkings.

Il devra être planté un arbre en pleine terre pour 100 m<sup>2</sup> de terrain nu.

### III POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

#### **ARTICLE UCA 14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL**

Le COS est fixé à 1,5.

Il n'est pas fixé de COS pour les constructions à usage d'équipements collectifs.

Les bâtiments techniques d'intérêt général de petites dimensions (type transformateur EDF) ne sont pas soumis aux contraintes de COS.

## **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 Poult, chemin de la Ferme du Poult,
- 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 définis 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.

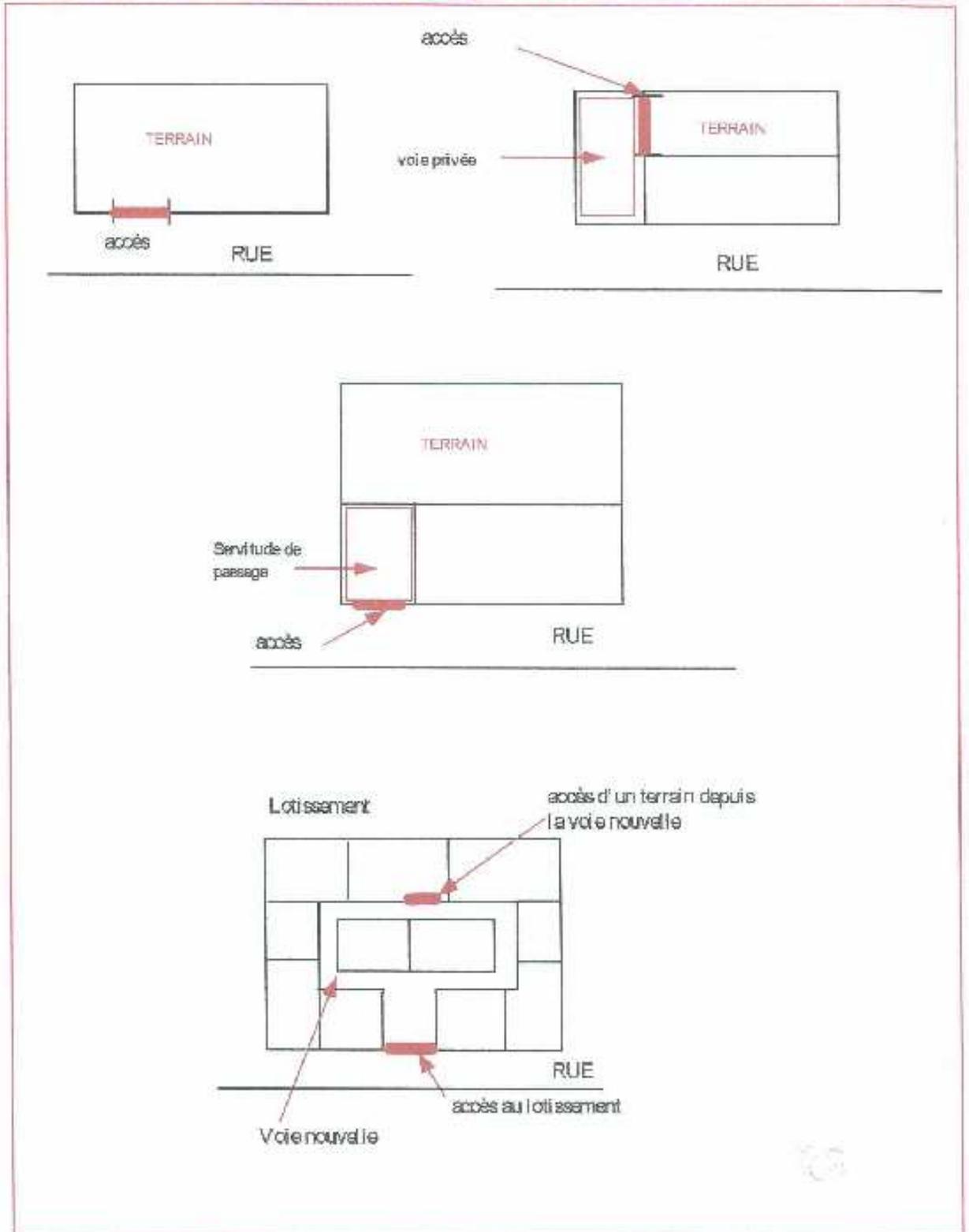
### **VOIE PRIVEE COMMUNE**

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**

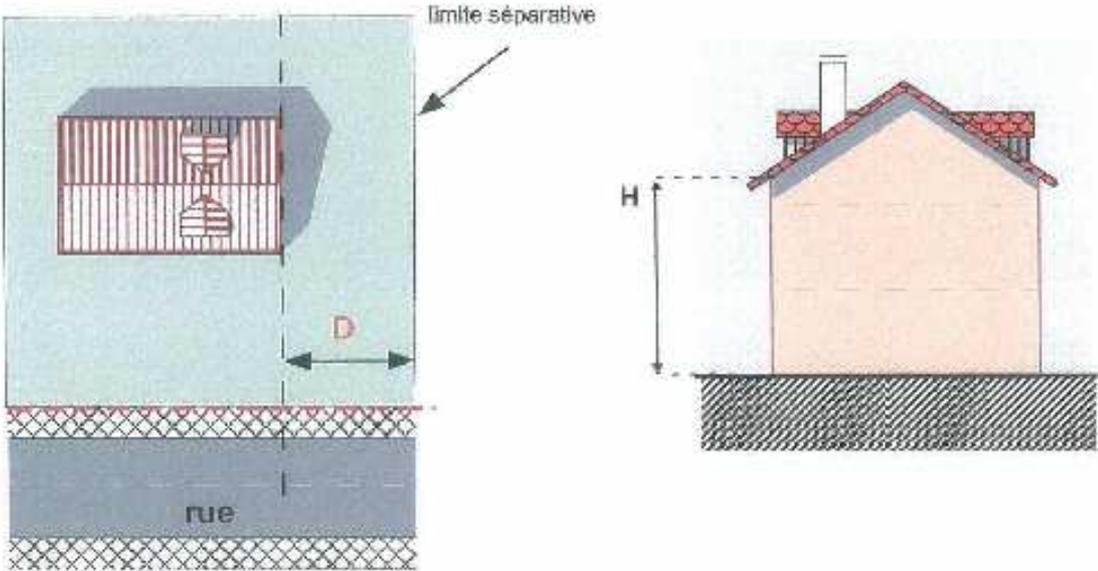
### ARTICLE 3

### DEFINITION DES ACCES ET VOIRIES

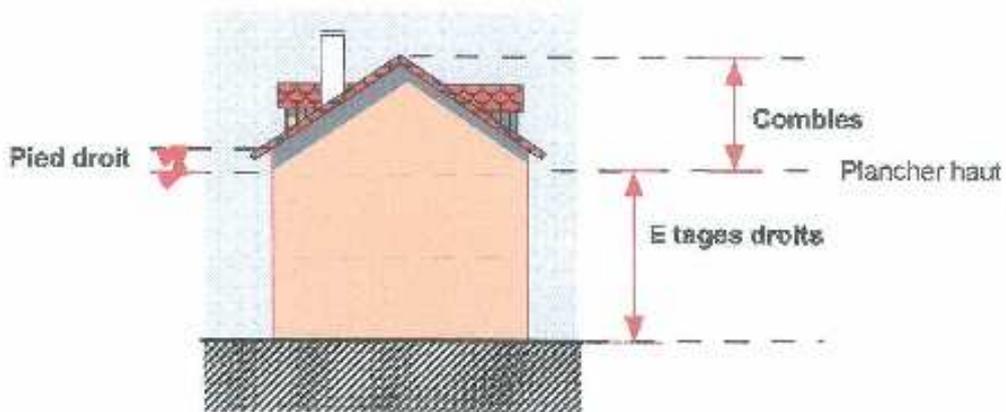


**IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

**CAS GENERAL**

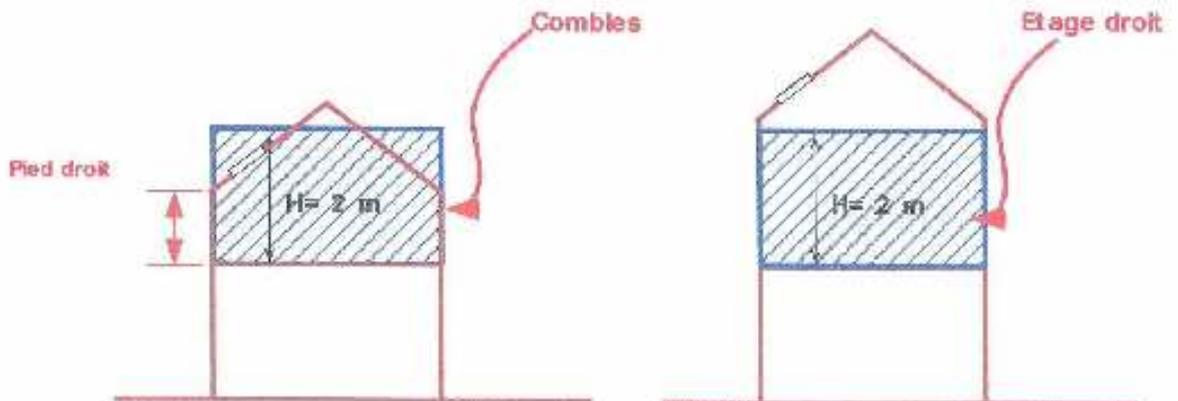


## Définition des combles et des étages droits

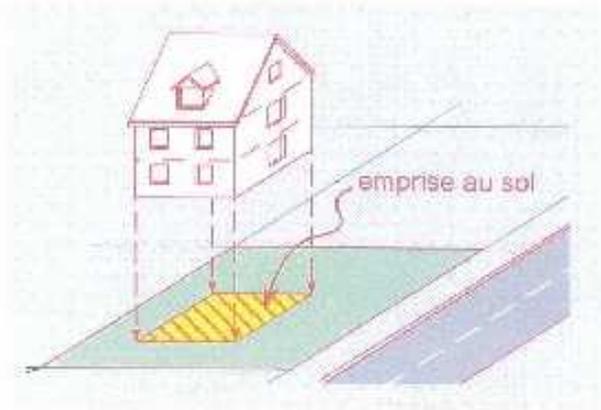


Le comble est constitué de l'espace compris entre le plancher haut et la toiture du bâtiment (voir croquis ci-dessous).

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)

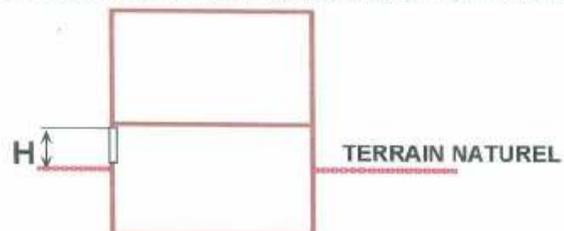
Les ouvertures situées dans les pièces humides (salle d'eau, WC) placées à plus d'1m70 du plancher

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

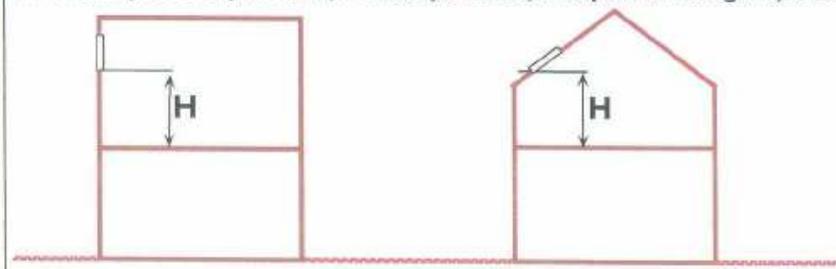
*Rappel: les pavés de verre sont des éléments de construction, à ce titre, ils ne sont pas considérés comme des vues.*

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



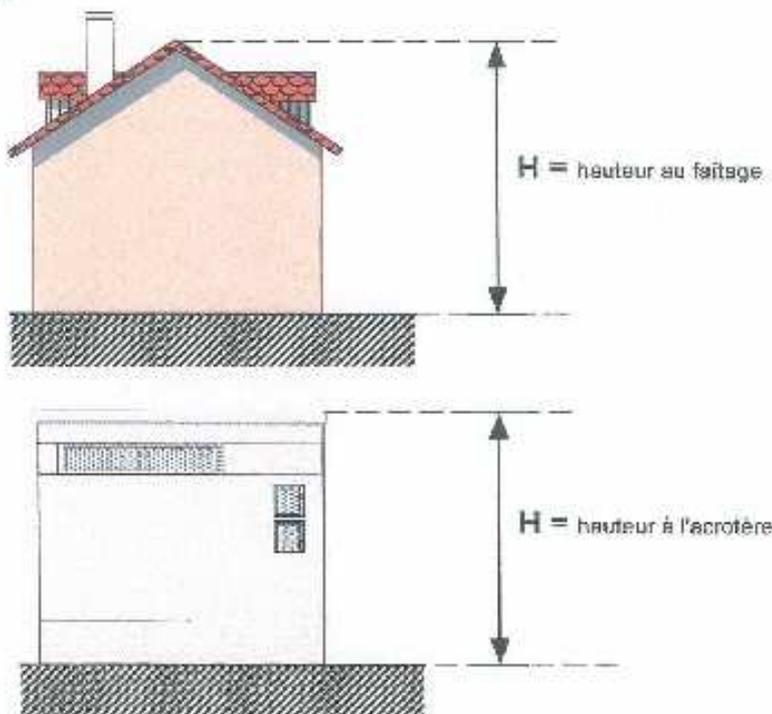
Ouverture placée à plus de 1,90 m du plancher, H supérieur ou égal 1,90 m





## 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

