

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UCb

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

ARTICLE UCb 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 ferraille ou de véhicules.
- Les installations classées qui ne figurent pas sur la liste mentionnée à l'annexe du PLU.
- Les terrains aménagés pour le camping et le stationnement des caravanes.
- Les constructions à usage agricole.

ARTICLE UCb 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, 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 conditions que cela ne provoque pas une aggravation des risques de nuisances pour l'environnement.
- 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.
- Les parcs de stationnement enterrés ou semi enterrés sont autorisés :
 - Si les analyses du sol n'ont révélé aucune trace de pollution
 - ou si des mesures ont été prises pour la maîtrise de la pollution lors des exhaussements de sol, en liaison avec les autorités compétentes et conformément à la réglementation en vigueur.

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.

II CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC_B 3 : ACCES ET VOIRIE

Rappel : 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 d'une taille et 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 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.

Les rampes de garage 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 UC_B 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 respectivement aux deux réseaux séparatifs lorsque le pluvial 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.

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

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

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 UCb 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant.

ARTICLE UCb 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

Les constructions seront implantées en respectant les règles fixées sur le document graphique : marges de retrait imposées, alignement imposé ou alignement autorisé mais non imposé.

1) En cas d'alignement imposé celui-ci sera 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. 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.

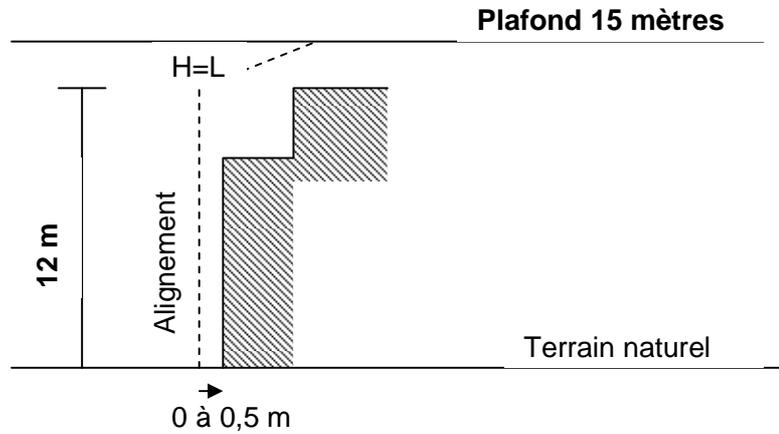
3) Sont autorisés dans la marge de retrait les éléments constructifs légers non créateurs de SHON : balcons, marquises, perrons, auvents.

4) 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 20 % maximum de la SHON de la construction existante.

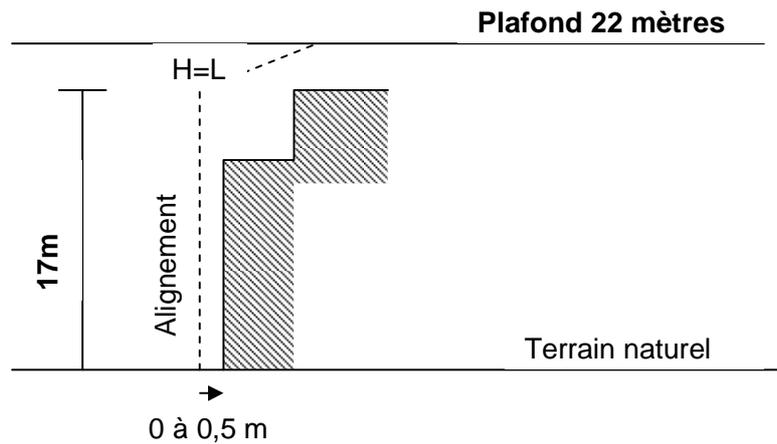
5) Les saillies et encorbellements sur le domaine public sont interdits.

Toutefois les règles visées aux alinéas précédents ne sont pas applicables aux travaux réalisés à l'intérieur des volumes bâtis existants.

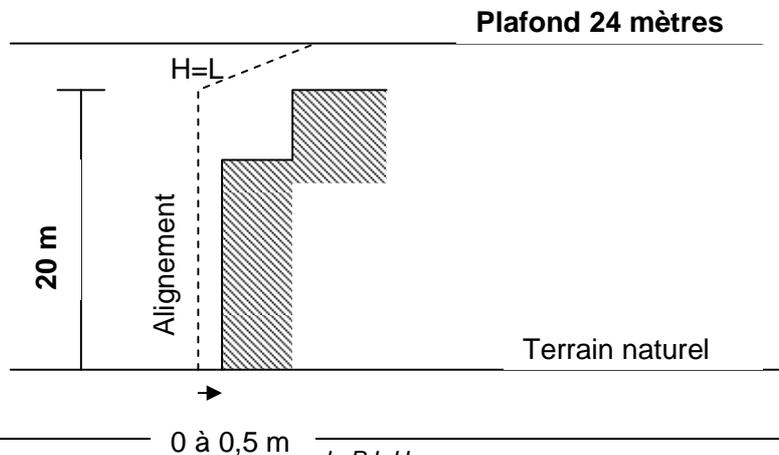
**ILLUSTRATION DE L'ARTICLE UCB 10
IMPLANTATION PAR RAPPORT A L'ALIGNEMENT DANS LA ZONE DE PLAFOND DE 15 METRES**



IMPLANTATION PAR RAPPORT A L'ALIGNEMENT DANS LA ZONE DE PLAFOND DE 22 METRES



IMPLANTATION PAR RAPPORT A L'ALIGNEMENT DANS LA ZONE DE PLAFOND DE 24 METRES



ARTICLE UC_B 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions pourront être édifiées sur les limites séparatives ou en retrait. Elles devront par ailleurs respecter les règles d'implantation figurant sur le document graphique page 31.

En cas d'implantation en retrait par rapport à une limite séparative, la marge de retrait par rapport à cette limite ne pourra être inférieure à la hauteur à l'égout du bâtiment situé en vis-à-vis de la limite séparative, diminuée de 3 mètres ($L = H - 3$), avec un minimum de 8 mètres s'il existe des ouvertures servant à l'éclairage de pièces d'habitation.

ARTICLE UC_B 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES

Lorsque plusieurs constructions implantées sur la même parcelle ne sont pas contiguës, la distance mesurée perpendiculairement entre chaque façade ne pourra être inférieure à la hauteur à l'égout du bâtiment le plus haut diminué de 3 mètres ($L = H - 3$), avec un minimum de 8 mètres s'il existe des ouvertures servant à l'éclairage de pièces d'habitation

ARTICLE UC_B 9 : EMPRISE AU SOL

Néant

ARTICLE UC_B 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Elle est fixée, par secteur, sur le document graphique et mesurée par rapport au niveau naturel du sol jusqu'à l'égout du toit.

La hauteur au faîtage résulte de l'application des règles fixées à l'article 11 pour les pentes de toiture sans pouvoir excéder la hauteur maximale à l'égout augmentée de 6 mètres.

Au-dessus du faîtage seules les cheminées et les antennes sont autorisées.

Les combles peuvent être aménagés (Pour la notion de comble se référer à l'annexe du présent règlement).

ARTICLE UCb 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leurs situations, leurs architectures, 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.

Règles générales.

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

Dans les secteurs couverts par une protection au titre des monuments historiques les toitures seront obligatoirement à pentes. Dans le reste de la zone les toitures à pentes sont recommandées.

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2 mètres.

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 au mieux à la façade.

La volumétrie d'ensemble sera d'une grande rigueur et d'une grande sobriété. Les bâtiments devront constituer une unité globale tout en affirmant leurs différences d'expression. Un ordonnancement général sera recherché plutôt que des jeux de volumétrie anecdotiques.

Les bâtiments seront orientés de préférence suivant une trame parallèle aux voies.

L'architecture des constructions à usage de logements collectifs sera composée de la manière suivante :

- un soubassement (entresol) affirmé par une horizontale type corniche, joints creux
- les 2èmes et 3èmes étages plus hauts que les autres
- dernier étage traité soit en retrait soit par des toits
- Un corps terminé par un attique ou un toit

Les constructions à usage mixte devront présenter un niveau de qualité architecturale équivalent à celui des logements

Les façades - les matériaux

- Une cohérence d'ensemble doit être assurée dans le choix des matériaux utilisés. Un soin particulier sera apporté au choix des matériaux, à leur qualité, à leur couleur et à leur mise en œuvre.

Aucune construction n'aura une façade de plus de 20 mètres de linéaire continu. Afin de rompre la monotonie que provoquerait un linéaire important de façade, des ruptures devront être créées dans le traitement des volumes ou des façades tout en préservant une lecture homogène de l'ensemble. Ces ruptures pourront être créées par des jeux de couleurs ou de double peau, devront être évités les éléments saillants sur toute la hauteur de la façade.

- Les éléments de modénature devront être traités avec un soin particulier.

Les murs des façades doivent être traités en s'inspirant des matériaux et des teintes traditionnelles.

Sont à proscrire :

- Les imitations de matériaux : fausses pierres, faux bois, etc.,
- Les matériaux qui ne s'intègrent pas dans le paysage urbain tels que : fibrociment, tôle, plaques de béton ...
- L'emploi à nu de matériaux qui doivent normalement être recouverts : parpaings, carreaux de plâtre, briques creuses ...
- Les remontées d'étanchéité seront recouvertes par le matériau de façade.

Sont interdits la peinture sur béton, la céramique sur grande surface, la préfabrication lourde, les panneaux d'isolants laissés à l'état brut, les gardes corps en altuglas, les barreaudages en aluminium anodisé..

Les ouvrages en saillie pourront être utilisés pour affirmer les halls au rez-de-chaussée. Des éléments en saillie de types balcons pourront être utilisés pour rythmer l'architecture.

Les murs pignons et les façades arrières devront être traités en continuité des façades principales et en harmonie avec elles.

Les porches seront traités sur deux niveaux. Leur proportion sera étudiée de manière à ce qu'ils se fondent dans la façade et laissent percevoir les seconds plans.

Les coffrets EDF ne devront pas dépasser des façades, ils seront intégrés dans le bâti ou les murs de clôtures.

Sont interdits en façade ; tout système simulant au dernier niveau une amorce de toiture, les descentes d'eau en saillie, les canalisations et installations de VMC, les sorties de chaudières.

Les acrotères et murets seront munis d'un couvre mur.

Les gouttières et descentes d'eaux pluviales en PVC sont interdites.

Les toitures

Toute construction doit comprendre un couronnement comportant des éléments de toitures en tuiles plates, en ardoise en zinc ou en cuivre.

Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

Les toitures des constructions à usage d'habitation sont à pentes à deux versants ou à la Mansard. Le degré de pente devra tenir compte des matériaux utilisés.

Toutefois, une toiture en terrasse ou à une seule pente peut être autorisée ponctuellement. Elle devra présenter un aspect paysager et architectural satisfaisant, les étanchéités apparentes sont interdites ainsi que les toitures gravillonnées.

L'éclairage des combles peut être assuré :

- Soit par des ouvertures en pignon.
- Soit par des ouvertures en lucarnes,

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

Les ouvertures de toiture contenues dans le plan des versants (châssis rampants) sont autorisées uniquement si elles sont nécessaires pour assurer l'éclairage des pièces " de second jour ". Leur plus grande longueur doit être positionnée suivant la pente du toit.

Les ouvertures en saillie sur toitures sont interdites.

Les ouvertures dans les combles (lucarnes, châssis) doivent être alignées sur un même plan horizontal, leur superposition en plan vertical est interdite.

Les édicules techniques réalisés en terrasses, les souches de cheminées doivent être traités avec soin.

Les enduits

Ils seront de finition grattée et lissée pour les éléments de modénatures (encadrements, bandeaux, soubassements...)

Les couleurs

Les éléments ponctuels : linteaux, menuiseries, volets, structures métalliques, corniches pourront être de couleurs variées.

Ces couleurs ne seront utilisées que sur des surfaces limitées et serviront à souligner un élément d'architecture, elles ne devront en aucun cas faire un effet de masse pour les bâtiments.

Les volets

Les menuiseries ne devront pas dépasser le nu de la façade. Elles seront réalisées en métal ou en bois. Leur couleur devra être homogène pour l'ensemble de la construction. Les couleurs vives sont interdites.

Les balcons

Les balcons, terrasses, loggias, bow-windows sont autorisés, à condition qu'ils soient conçus de manière à ne pas provoquer d'écoulement d'eau sur la voie publique. Pour les façades sur rue, les débords de façade n'excéderont pas 40 cm par rapport à l'alignement et seront situés à 7 m minimum par rapport au niveau de la voirie.

Les clôtures

En limite de l'espace public, elles seront réalisées sous la forme d'un muret surmonté d'une grille métallique, le dessin en sera particulièrement soigné.

La hauteur ne dépassera pas 2 mètres (hors mur de soutènement).

Antennes paraboliques

Recommandation : Elles devront être implantées de manière à être le moins visible depuis la voie publique. La couleur devra être choisie de manière à ce qu'elle se fonde le mieux possible dans le paysage naturel ou urbain.

Annexes

Pour chaque projet de construction devra être prévu un local destiné à abriter les conteneurs utilisés pour le tri sélectif des déchets. Ce local devra être dimensionné de manière suffisante pour répondre aux besoins et conforme à l'arrêté municipal n°2000-38.

Les constructions annexes séparées du bâtiment principal devront présenter un aspect extérieur en harmonie avec les constructions principales.

Façades commerciales, Enseignes

Les façades commerciales devront s'inscrire dans la structure du bâti et en respecter la trame. 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.

RECOMMANDATIONS :

L'architecture devra s'inspirer du fond classique de l'architecture d'Ile-de-France tout en pouvant inclure des éléments d'architecture contemporaine. Elle devra être travaillée dans un souci de qualité et s'inspirer de l'image des bâtiments pérennes qui sont le reflet du passé historique de la ville. Il sera fait référence aux détails qui caractérisent les immeubles anciens : modénatures, corniches, ferronneries...

ARTICLE UCb 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 S.H.O.N. 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 200 m² de SHON affectée au logement : 1 place par tranche de 100 m² arrondie au nombre supérieure
 - Au-delà de 200 m² 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 m² de SHON affectée au commerce ou à l'artisanat: 1 place par tranche de 100 m² arrondie au nombre supérieur.
 - Au-delà de 200 m² 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 et équipements collectifs :
 - Dans la limite de 200 m² de SHON affectée aux bureaux, entrepôts et équipements collectifs : 1 place par tranche de 50 m² arrondie au nombre supérieur
 - Au delà de 200 m² de SHON, y compris les premiers 200 m², 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

En outre, il sera exigé, en cas de SHON supérieure à 1000 m², des aires de livraison et de stationnement pour les poids lourds et cars, à raison de 100 m² par tranche de 1000 m² de SHON.

ARTICLE UCb 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.

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

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

III POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC_B 14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL

Néant.

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^{er} 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.

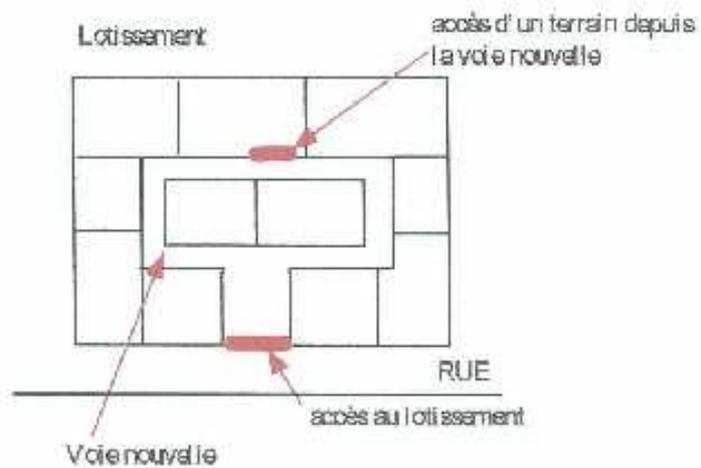
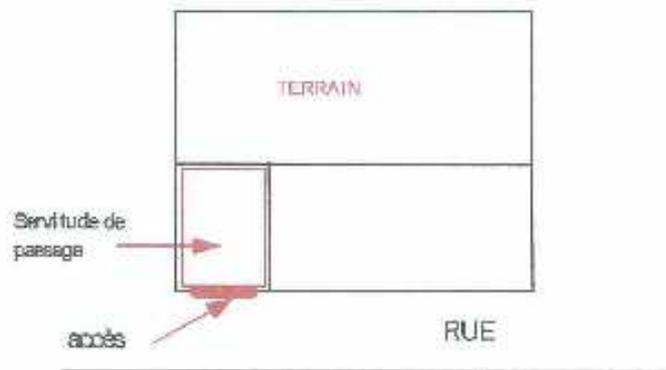
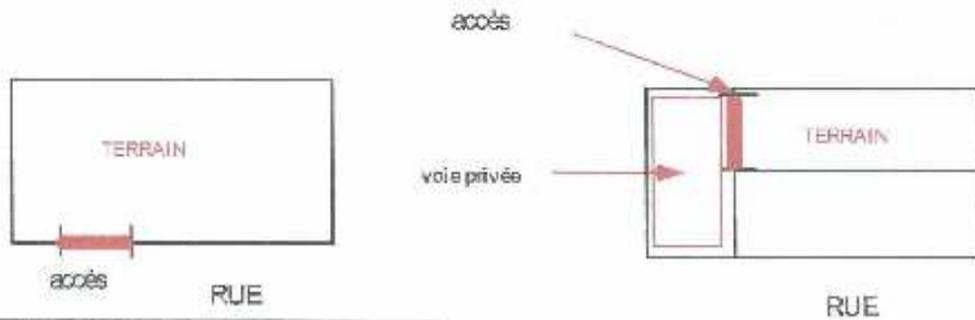
VOIE PRIVEE COMMUNE

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

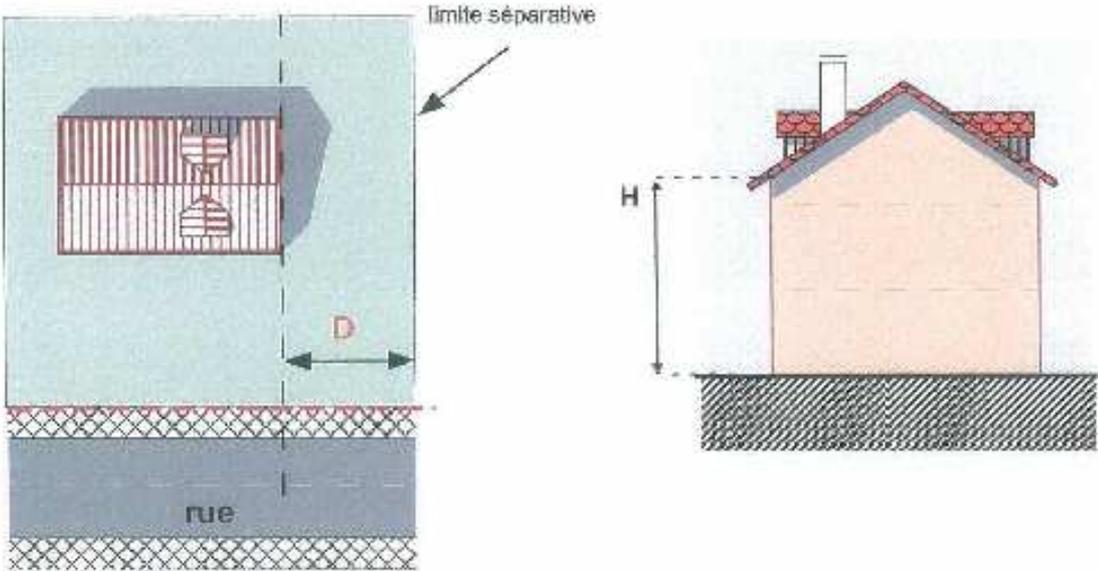
ARTICLE 3

DEFINITION DES ACCES ET VOIRIES

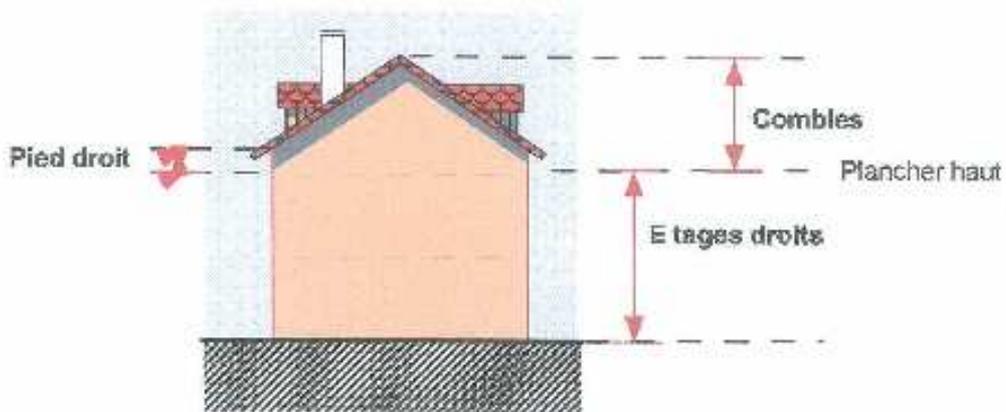


IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

CAS GENERAL

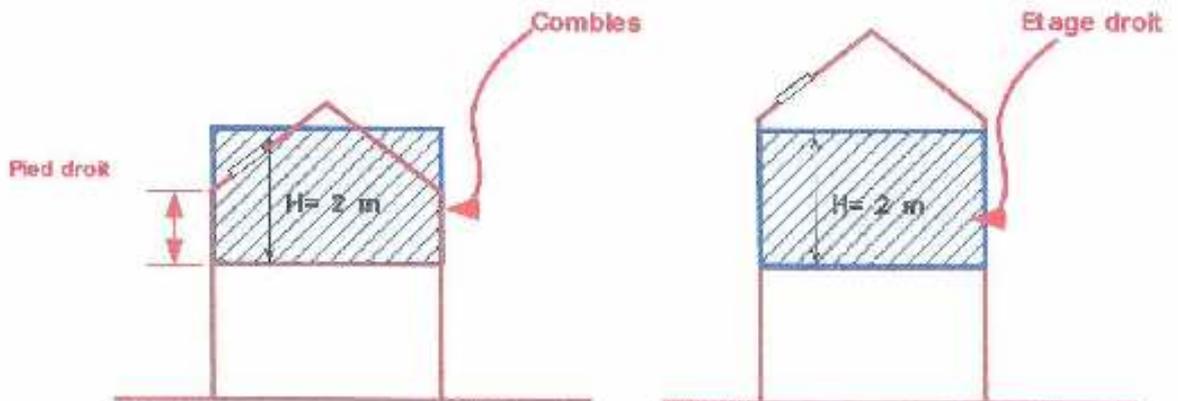


Définition des combles et des étages droits

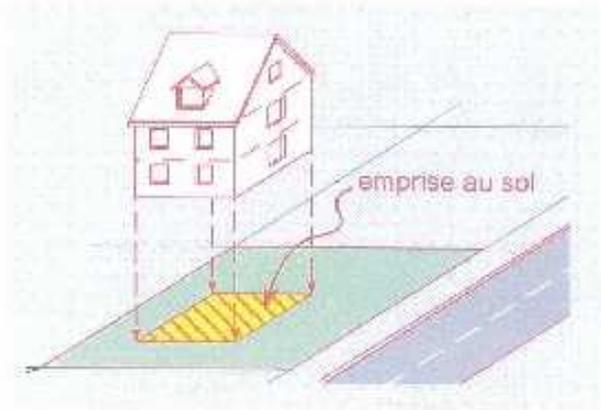


Le comble est constitué de l'espace compris entre le plancher haut et la toiture du bâtiment (voir croquis ci-dessous).

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)

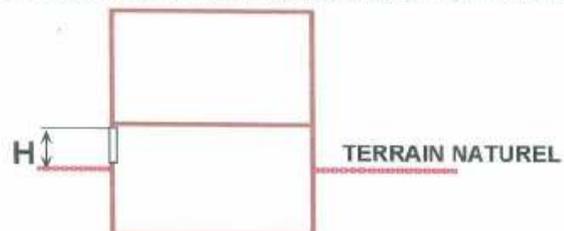
Les ouvertures situées dans les pièces humides (salle d'eau, WC) placées à plus d'1m70 du plancher

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

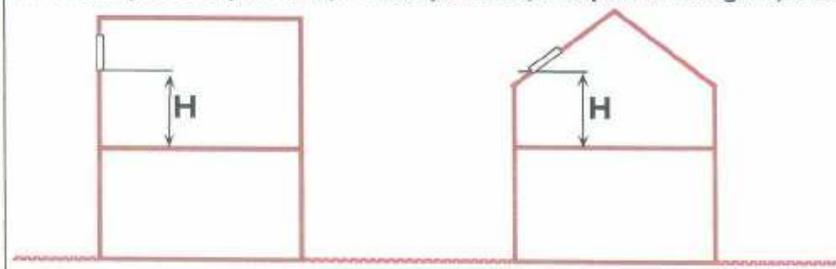
Rappel: les pavés de verre sont des éléments de construction, à ce titre, ils ne sont pas considérés comme des vues.

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

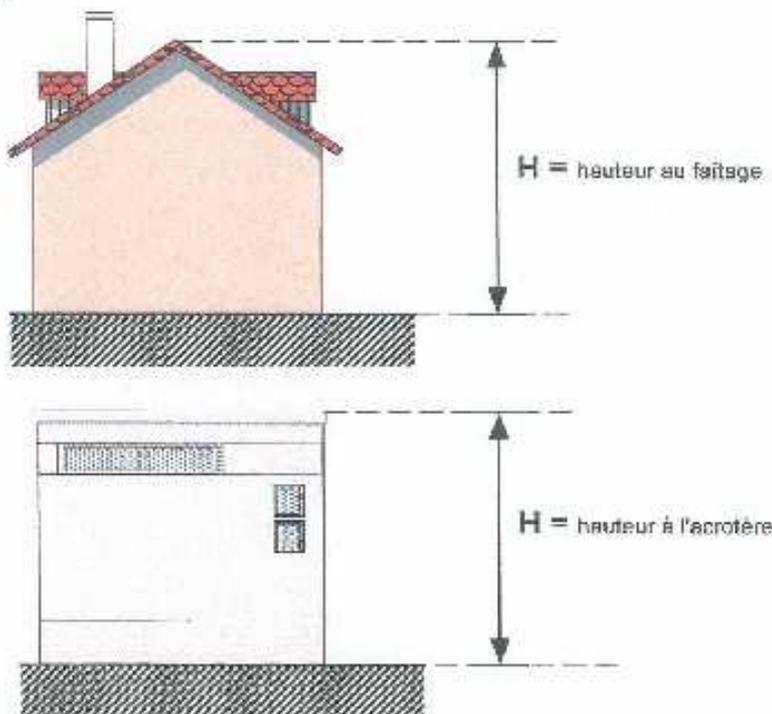


Ouverture placée à plus de 1,90 m du plancher, H supérieur ou égal 1,90 m



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

