

# DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUh

La zone AUh couvre une zone à urbaniser à vocation d'habitat.

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

Sont interdits :

- Les activités et occupations nouvelles incompatibles avec la salubrité, la sécurité, la quiétude, la bonne tenue du voisinage et le caractère du paysage urbain et l'environnement, dont les dépôts de ferraille et de véhicules,
- Les bâtiments d'exploitation agricole,
- Les installations classées qui ne figurent pas dans la liste des installations classées annexée au présent règlement,
- Les terrains aménagés pour le camping et le stationnement de caravanes,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- les habitations légères de loisirs.
- Les constructions à usage industriel, artisanal, d'entrepôts.

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

1°) Rappels :

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable conformément à l'article R. 421-12 d du code de l'Urbanisme et en application de la délibération n°32 du Conseil Municipal du 27 septembre 2007,.
- les travaux ayant pour effet de détruire ou de porter atteinte à un élément de paysage, notamment les mouvements de terre et les coupes ou abattages d'arbres, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable au titre des travaux, installations et aménagements, en application de l'article R. 421-23, h, du code de l'urbanisme, issu du décret n°2007-18 du 5 janvier 2007. Cette déclaration pourra être refusée ou soumise à des conditions particulières, si les travaux envisagés sont de nature à porter atteinte de manière irréversible à l'aspect extérieur des lieux.

- 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.

2°) Les constructions à usage d'habitation, de commerce sont autorisées si elles respectent les conditions suivantes :

- Les installations classées doivent respecter la législation en vigueur et figurer dans la liste des installations classées annexée au PLU.
- Les aménagements et les extensions d'installations classées existantes sont permis après étude du dossier et sous réserve de ne pas nuire à l'environnement en accord avec les autorités compétentes.

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.

### **ARTICLE AUH 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 4 m.

Les accès directs de la zone depuis ou vers la RD 113 sont interdits

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 AUH 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 :

La parcelle sera desservie par un réseau séparatif, le réseau privé doit être séparatif et chaque réseau doit être raccordé séparément.

#### 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 les collectivités auxquelles appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par ces eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel.

#### 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 sud de l'autoroute A 14 : 4 l/s.ha

### 3) Électricité – Téléphone – Télédistribution.

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

### **ARTICLE AUH 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Néant

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

Les bâtiments doivent avoir un minimum de 4 m de recul par rapport à la limite de l'emprise publique du cimetière.

Par rapport à la RD113, le recul est de 45m de l'axe de la route (après étude amendement Dupont, joint au PLU).

Lorsque les façades sont implantées en retrait de l'alignement, Les surfaces comprises dans les marges de recul doivent être plantées et aménagées en jardin. Les dépôts de déchets de toute nature y sont interdits.

La distance P. mesurée horizontalement et perpendiculairement de tout point de bâtiment à construire au point le plus proche de l'alignement opposé, est au moins égale à la hauteur de la construction la plus élevée mesurée à l'égout du toit, sans pouvoir être inférieure à 8 mètres. En face du débouché d'une voie, cette distance est calculée en considérant l'alignement fictif joignant les deux angles des alignements du débouché.

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

Le recul, mesuré horizontalement et perpendiculairement à la façade, par rapport aux limites de parcelles contiguës à la zone doit être égale à la moitié de la hauteur de façade mesurée à l'égout du toit avec un minimum de 5 mètres.

Dans les marges de retrait, les ouvrages de type « rampes de parking » sont autorisés.

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

Les constructions doivent être implantées de manière à ce que la distance mesurée horizontalement et perpendiculairement entre tout point des bâtiments en vis-à-vis soit au moins égale à :

- la hauteur de la façade, mesurée à l'égout du toit, de la construction la plus élevée, avec un minimum de 8 mètres si la façade la plus basse comporte des baies créatrices de vues directes sur les pièces d'habitation ou de travail,

- la hauteur de façade de la construction la plus basse, avec un minimum de 4 mètres si cette dernière comporte des vues secondaires ou est aveugle

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

Néant

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

La hauteur des constructions ne peut pas dépasser 18 m.

### **ARTICLE AUH 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, 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.

L'aspect esthétique des constructions nouvelles ainsi que des adjonctions ou modifications de constructions existantes seront étudiées de manière à assurer leur parfaite intégration dans le paysage naturel ou urbain.

#### 2°) Traitement des façades :

Les façades des constructions doivent être ordonnées, notamment par la discrétion, la sobriété, la simplicité de leur composition et de leur volumétrie, par le rythme et les proportions de leurs ouvertures, par la nature, l'aspect et la couleur de leurs matériaux, pour rappeler le caractère du bâti de Poissy.

Les éléments de modénature, correctement rythmés, tels que corniches, bandeaux, entablements, appuis, soubassements etc... doivent être modestes et respecter les dispositions du présent article. Ils peuvent avoir plus d'importance pour souligner un traitement architectural particulier.

La disposition des percements, portes, fenêtres, baies, lucarnes doit être organisée et régulière.

Les matériaux apparents en façade doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver, de façon permanente, un aspect satisfaisant.

Les coloris de ces matériaux sont conformes au coloris définis dans la palette des couleurs préconisées à Poissy.

Les murs pignons, mitoyens ou non, laissés à découvert, ou à édifier, doivent être traités en harmonie avec les façades principales lorsqu'ils sont visibles d'une voie.

Sont interdits :

- les enduits non « grattés fin » et les enduits ciments gris,
- les peintures extérieures employées sur plus de 10 % de la façade
- les façades rideau en verre réfléchissant
- les menuiseries et serrureries en aluminium non traité ou anodisé or ou argent
- les menuiseries et occultations de baies en bois « naturel » non laqué
- les garde-corps en verre
- les ouvrages d'évacuation d'eau de pluie, chéneaux, gouttières, trop-pleins etc.... en PVC
- les conduits d'évacuations divers visibles en sous-face de porche, balcon, avancée de façade etc...
- les occultations de baies par persiennes extérieures
- les coffres de volets roulants extérieurs.

### 3°) Toitures :

Les constructions sont couvertes à 80 % de leur longueur totale par des toitures en pente d'une inclinaison comprise entre 35° et 45°. Les toitures doivent être à pente formant faîtage.

Sont autorisées les toitures de type « Mansart » et terrasses, dans ce cas il n'est pas fixé de degré de pente.

Les coloris des toitures sont conformes aux coloris définis dans la palette des couleurs préconisées à Poissy.

Sont interdits :

- les châssis de toitures en vis-à-vis des espaces publics ou des voies,
- les étanchéités apparentes, les matériaux synthétiques imitant ardoise tuile ou bois,
- les débords de toiture en pignon ou façade.

### 4) Clôtures

La hauteur maximum des clôtures autorisée est de 2 mètres. Toutefois, la partie pleine des clôtures, sur une voie ouverte à la circulation ne pourra excéder 0,8 mètre de hauteur.

### **5) PUBLICITES COMMERCIALES**

Sont interdites les enseignes sur les toits des immeubles.

### **ARTICLE AUH 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.
  - 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 :
  - 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
- équipements collectifs :
  - Dans la limite de 200 m<sup>2</sup> de SHON affectée aux bureaux, entrepôts et équipements collectifs : 1 place par tranche de 50 m<sup>2</sup> 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 ou équipements collectifs

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 AUH 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les cours couvertes, les cours anglaises et les rampes des parcs de stationnement ne sont pas considérées comme espaces libres.

1°) emprises privées non bâties autres que des voies :

- Ces emprises doivent faire l'objet d'un traitement paysager pouvant associer aux arbres et plantations diverses, des parties minérales qui n'excéderont pas un tiers de la superficie de ces espaces libres.
- Les dalles de parking à l'air libre devront être surmontées d'une épaisseur d'au moins 60 cm de terre végétale afin de pouvoir réaliser des aménagements paysagers de qualité. Ces aménagements comprendront notamment des arbustes d'ornement.

2°) Voies et Emprises publiques, voies privées :

Les espaces libres, existants ou à créer, réservés aux piétons ou affectés à la desserte automobile doivent faire l'objet d'aménagements de qualité : traitement de sols, mobilier urbain et plantations d'arbres de haute tige doivent être soigneusement mis en œuvre pour permettre une requalification d'ensemble de ces espaces et accompagner l'intégration de cette opération dans l'environnement de Poissy.

Le long de la RD113 devra être traité en continuité de la zone AUe, avec la plantation des merlons d'isollements avec une végétation arborée rappelant les vergers (fruitiers d'ornements).

**ARTICLE AUH 14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL**

La SHON (surface hors-œuvre nette) maximale à construire est de 23 000 m<sup>2</sup>.

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 Pout, chemin de la Ferme du Pout,
- Le restaurant l'Esturgeon 6, cours du Quatorze Juillet
- L'immeuble, 4 rue Frémont et le bâtiment en brique
- Le Conservatoire 21 et 23 rue du 8 Mai 1945
- La tour avenue Michel de l'Hospital proche avenue Blanche de Castille
- Les murs Tournelle et boulevard Louis Lemelle
- La Villa Saint-Louis, 10 cours du Quatorze Juillet (où vécut Claude Monet),
- 24 – 26 – 28 avenue de l'Île de Migneaux
- Maison angle avenue Émile Zola – Avenue Meissonier, 1, avenue Émile Zola
- Le Temple, 31, avenue des Ursulines,
- Maison, 3 avenue Meissonier.

## ANNEXE II:

### LISTE DES INSTALLATIONS CLASSEES ADMISES

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

## **ANNEXE III**

### **RAPPELS**

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

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

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

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

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

### **ADAPTATIONS MINEURES**

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

### **PARTICIPATION DES CONSTRUCTEURS**

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

### **DROITS ACQUIS**

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

## **IMPOSSIBILITE DE REALISATION DE STATIONNEMENT**

---

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

## **PROTECTION ARCHITECTURALE**

---

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

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

---

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

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

---

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

## Annexe IV :

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

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

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

#### - L. 311-5

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

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

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

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

#### - Chablis (dégâts dus à la tempête de 1999)

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

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

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

## **ANNEXE V**

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

### LISTE DES MOTS DEFINIS DANS LE LEXIQUE

Accès (privatif automobile)

Combles

Coefficient d'Occupation du Sol (COS)

Emprise au sol

Espace vert

Hauteur maximale (d'une construction)

Lotissement

Ordre continu

Parcelle

Unité foncière

Voie privée commune

## LEXIQUE

### ACCES (privatif automobile)

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

### COMBLES

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

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

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

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

### EMPRISE AU SOL

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

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

### EPANNELAGE

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

### ESPACE VERT

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

## HAUTEUR MAXIMALE (d'une construction)

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

## LOTISSEMENT

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

## ORDRE CONTINU (des constructions)

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

## PARCELLE

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

## UNITE FONCIERE

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

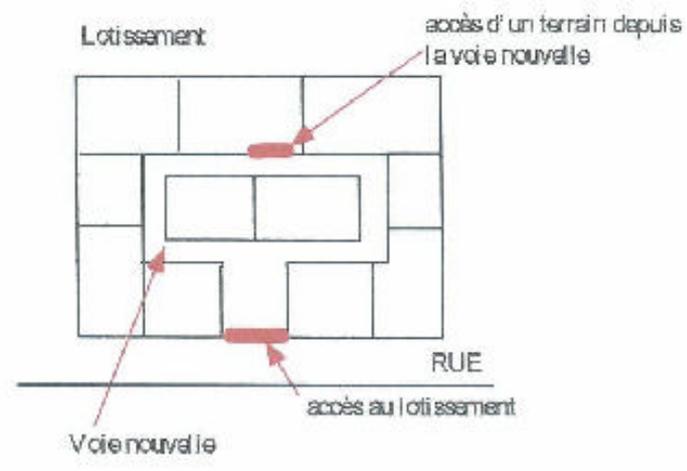
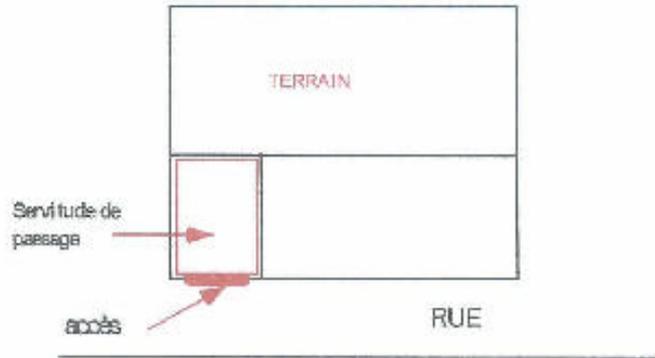
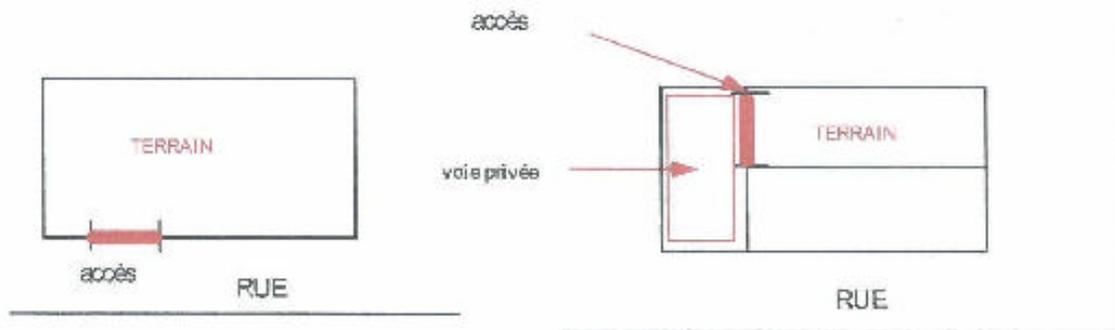
## VOIE PRIVEE COMMUNE

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

## Annexe VI : Schémas d'interprétation

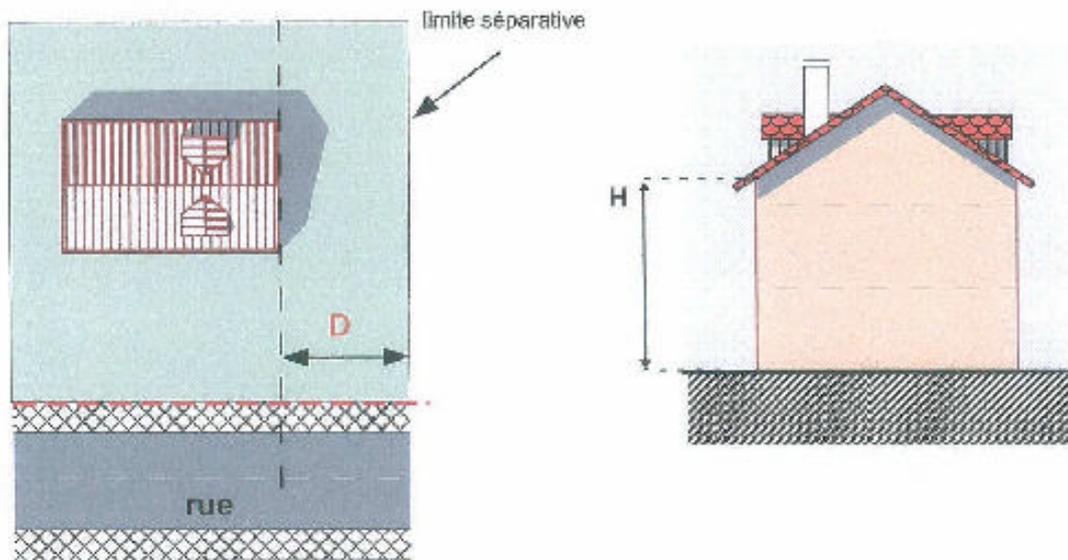
### ARTICLE 3

### DEFINITION DES ACCES ET VOIRIES

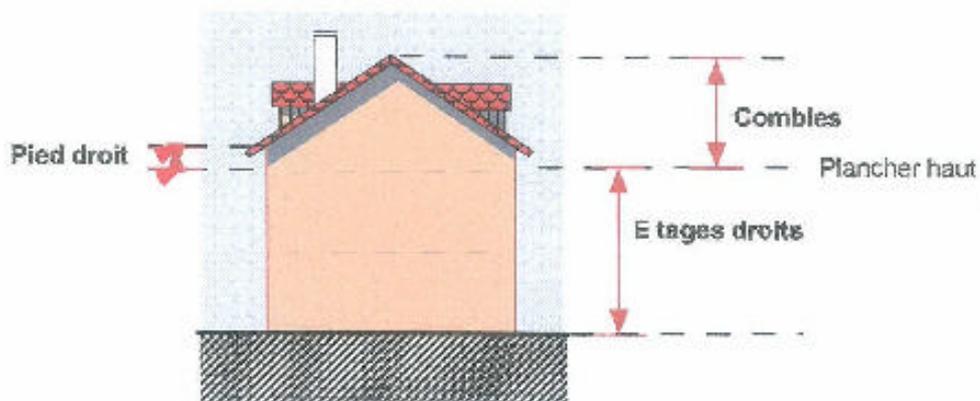


## IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

### CAS GENERAL

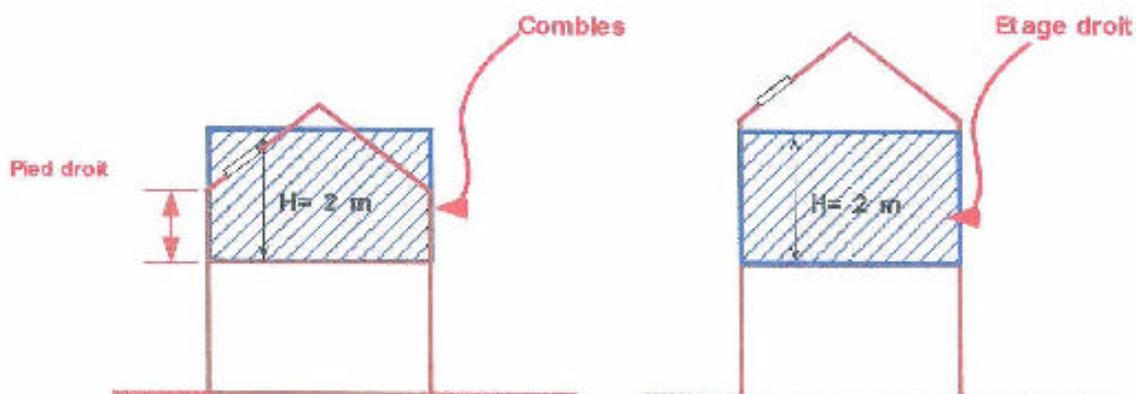


## Définition des combles et des étages droits

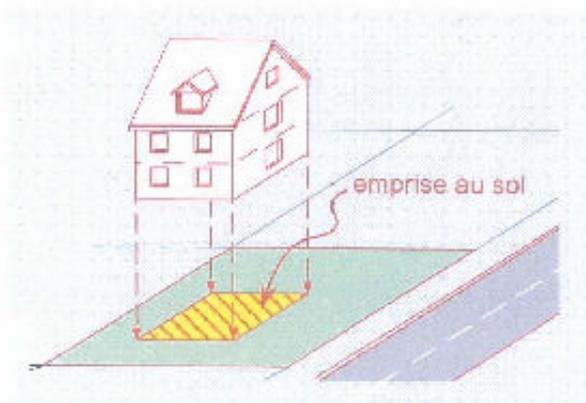


Le comble est constitué de l'espace compris entre le plancher haut et la toiture du bâtiment (voir croquis ci-dessous).

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

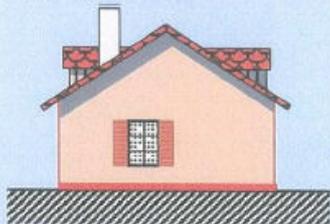


## Définition de l'emprise au sol



## La notion de vues directes

Sont considérés comme des éléments constitutifs des vues directes:



Les fenêtres

Les portes fenêtres

Les loggias

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

Les lucarnes

Les outeaux

Les châssis de toit

Les chiens assis...

Sont considérés comme éléments non constitutifs de vues directes:

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

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

les ouvertures de toit

Les portes pleines

Les châssis fixes et verre opaque

Les escaliers extérieurs

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

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

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

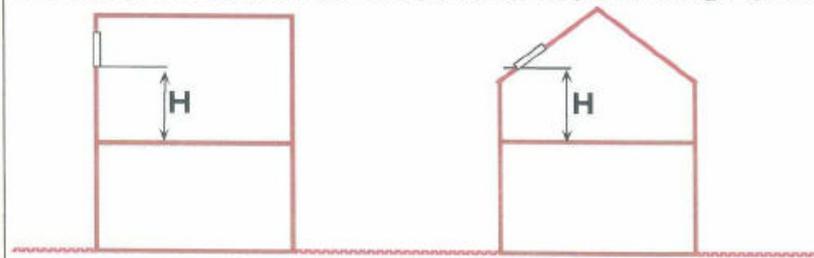
*Rappel: les pavés de verre sont des éléments de construction, à ce titre, ils ne sont pas considérés comme des vues.*

Sont considérés comme éléments non constitutifs de vue directes:

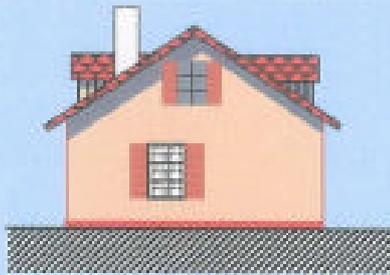
Ouverture en sous-sol à condition que H soit inférieur à 0,60 m du terrain naturel



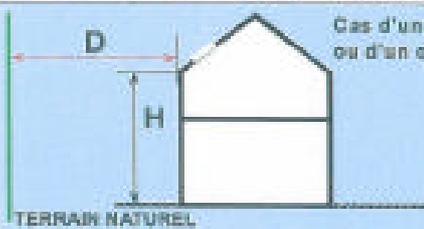
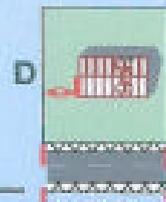
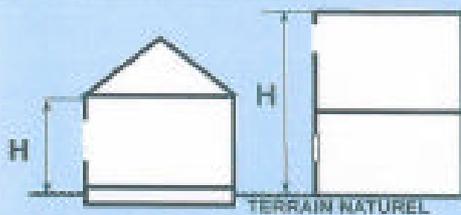
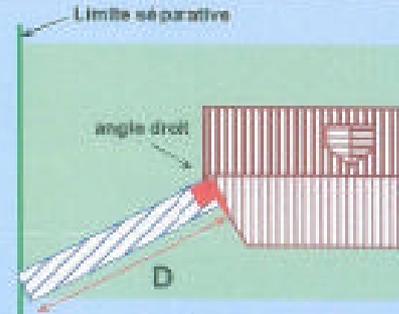
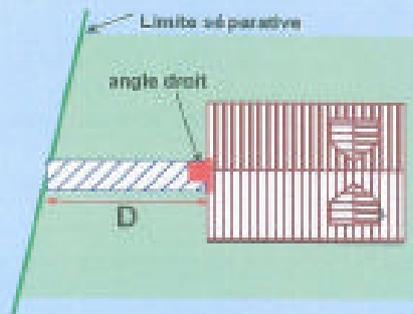
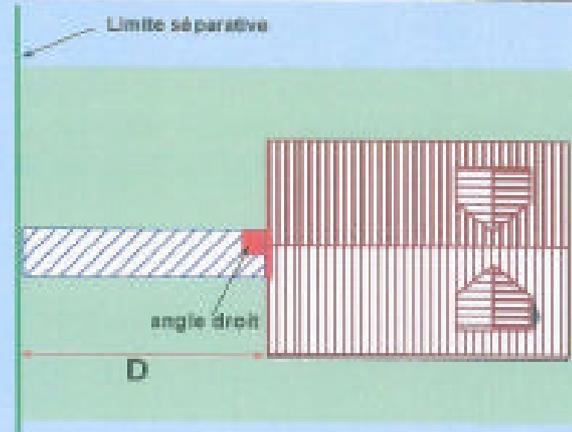
Ouverture placée à plus de 1,90 m du plancher, H supérieur ou égal 1,90 m



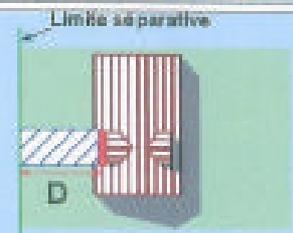
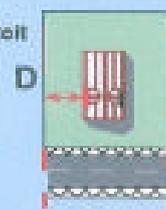
## ARTICLE 7 - VUES DIRECTES MODALITES DE CALCUL



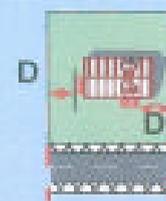
$D =$  distance minimale



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



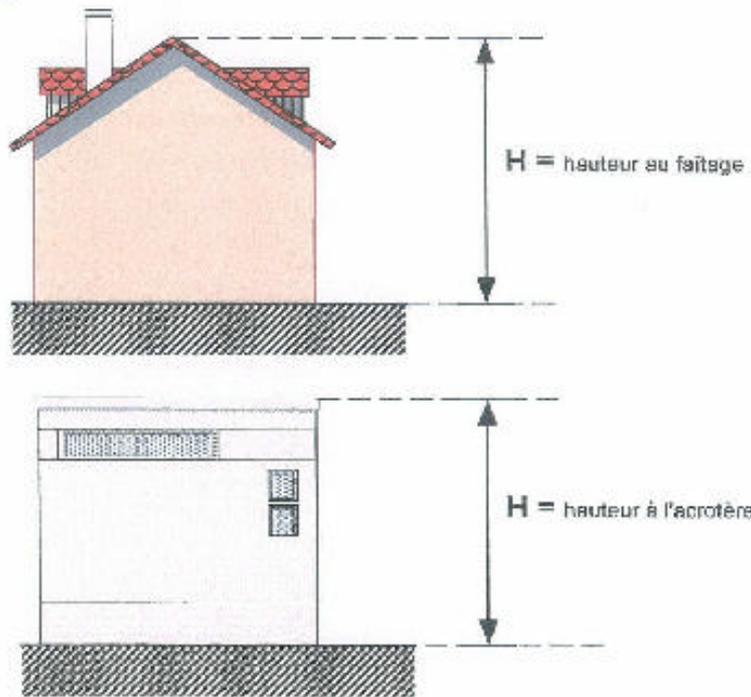
Cas d'un balcon



## ARTICLE 10

## HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

### CALCUL DE LA HAUTEUR



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

