

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UCc

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

ARTICLE UCc 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.

ARTICLE UCc 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 irrémédiable 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, d'activités tertiaires, de commerce et de service 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.
- Les autres activités devront ne pas entraîner les nuisances suivantes :
 - o Bruits et vibrations perçus à l'extérieur et à l'intérieur des locaux voisins et dus soit au fonctionnement de l'établissement soit au stationnement et circulations en résultant,
 - o Propagation dans l'air et à l'égout de produits toxiques, gênants ou malodorants,
 - o Risque d'incendie ou d'explosion.
- La reconstruction des bâtiments détruits par sinistres qui ne respecteraient pas les dispositions des articles 3 à 13, est autorisée à condition qu'il s'agisse de reconstruire un bâtiment de même destination, de même volume et d'une surface de plancher hors œuvre nette au plus égale à celle détruite, sous réserve de satisfaire aux dispositions précédentes.
- Dans les zones à risque liées aux anciennes carrières souterraines, les projets de construction pourront être refusés ou soumis à l'observation de règles techniques spéciales.

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 D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UCc 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.

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

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 20 m du croisement des alignements respectifs de 2 voies.

En outre sont autorisés :

- un accès parking privatif unique sur l'avenue de Versailles au droit de la limite avec la cité du Clos d'Arcy, sous réserve de l'accord des autorités compétentes,
- un accès sur l'avenue du Maréchal Foch, pour les véhicules de lutte contre l'incendie et véhicules de sécurité, au droit du passage sous porche.

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 UCc 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'eau usées et d'eaux pluviales doivent être conçus de manière séparative afin qu'ils puissent être raccordés lorsque le pluvial ou le nouveau réseau 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 les collectivités auxquelles 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

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 UCc 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant

ARTICLE UCc 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

Tout bâtiment à construire doit être implanté dans les zones constructibles figurées au document graphique correspondant à l'intérieur des secteurs aux affectations principales mentionnées à l'article 3 du présent règlement.

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

Lorsque l'implantation des constructions à l'alignement est imposée au document graphique, tout bâtiment à construire doit être édifié sur cet alignement. Dans le cas contraire, un retrait d'au moins 4 mètres de profondeur par rapport à l'alignement est imposé.

Les fondations et les sous-sols des constructions ne doivent présenter aucune saillie par rapport au plan vertical passant par la limite d'implantation définie au présent article.

Lorsque les façades sont implantées en retrait de l'alignement, la limite entre les voies publiques et le domaine privé ainsi que la limite entre la voie nouvelle et le domaine privé doivent être clairement matérialisées par des clôtures à 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.

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, cette distance est calculée en considérant l'alignement fictif joignant les deux angles des alignements du débouché.

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

1) Secteur Foch :

L'implantation des constructions sur les limites séparatives des parcelles contiguës au périmètre de la ZAC est admise dans les cas suivants :

- au droit de la rue de la justice et de la rue Madeleine Chartier, à condition que les constructions nouvelles n'excèdent pas 7 mètres de hauteur mesurée à l'égout du toit sur la limite séparative de propriété et lorsque toutes les mesures sont prises pour empêcher la propagation de nuisances sur les parcelles contiguës.
- Au droit de l'avenue de Versailles.

2) Secteur stade :

L'implantation des constructions sur les limites séparatives des parcelles contiguës au périmètre de la ZAC est admise dans les cas suivants :

- sur la limite nord de la ZAC au contact du stade Léo Lagrange, à condition que les constructions nouvelles n'excèdent pas 10 m de hauteur mesurée à l'égout du toit sur la limite de propriété et lorsque toutes les mesures sont prises pour empêcher la propagation de nuisances sur les parcelles contiguës.

3) Marge de recul :

En cas de recul, la marge mesurée horizontalement et perpendiculairement à leur façade, par rapport aux limites de parcelles contiguës à la zone doit être égale à :

- la hauteur de façade mesurée à l'égout du toit avec un minimum de 8 mètres si celle-ci comporte des baies impliquant une vue directe sur les pièces d'habitation ou de travail,
- la moitié de cette hauteur avec un minimum de 4 mètres dans le cas contraire.

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

ARTICLE UCc 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 UCc 9 : EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol maximum est fixée par le document graphique, page 47, 48.

ARTICLE UCc 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

1) Dispositions générales :

Le nombre de niveaux habitables est limité à un rez-de-chaussée et 6 étages, le dernier niveau habitable pouvant être situé sous la toiture. Toute construction nouvelle ne peut dépasser, à partir du sol, la hauteur maximum indiquée pour chaque partie de l'îlot sur le document graphique ci-joint appelée « hauteur plafond ».

La hauteur plafond est de 21 mètres.

Peuvent dépasser de la hauteur plafond, de 1 mètre maximum, certains ouvrages indispensables ou de faible emprise telles que les souches de conduits, les machineries d'ascenseurs, les paraboles et antennes, à condition que celles-ci soient implantées au moins à 5 mètres en recul de la verticale de la façade sur rue, les garde-corps, les égouts de toiture et les acrotères.

2) Gabarits-enveloppes en bordure des voies publiques ou privées, et espaces publics :

Le gabarit-enveloppe est l'ensemble des lignes qui forment l'enveloppe à l'intérieur de laquelle doivent s'inscrire les constructions.

Le gabarit-enveloppe en bordure des voies publiques ou privées et des espaces publics s'applique exclusivement aux constructions et parties de constructions bordant les voies à l'intérieur d'une bande de 20 mètres à partir de l'alignement des voies.

Les règles de gabarit enveloppe ne sont pas applicables dans les secteurs où la hauteur maximale autorisée est fixée à 21 mètres.

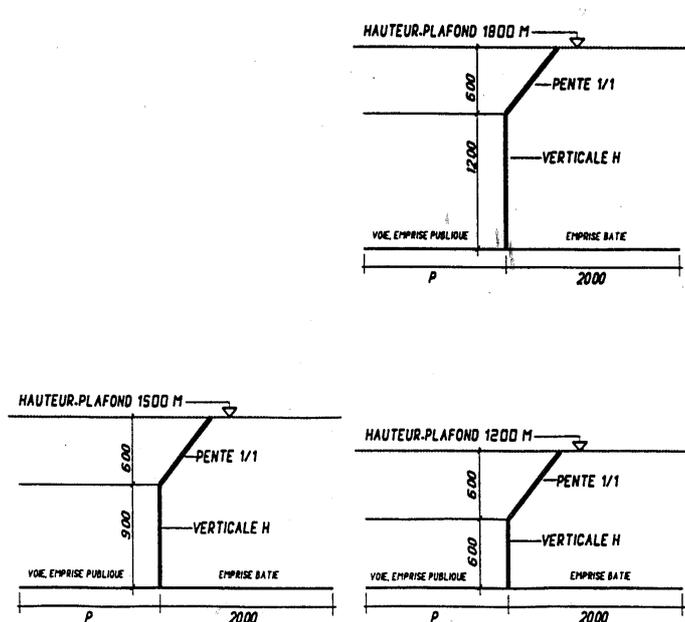
Le gabarit-enveloppe se compose :

- a) d'une verticale H mesurant la hauteur de la façade depuis le sol naturel et définie comme suit :

H est égale à la hauteur plafond définie dans le paragraphe 1° du présent article et indiquée sur le document graphique ci-joint.

- b) d'une oblique de pente 1 pour 1 élevée au sommet de la verticale H et limitée à la hauteur-plafond définie dans le paragraphe 1° du présent article et indiquée sur le document graphique ci-joint.

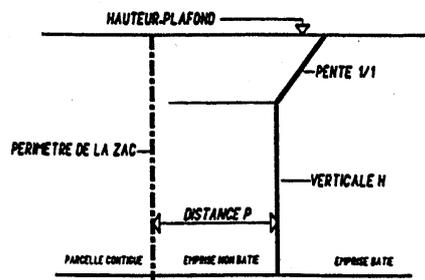
Dans le cas d'une construction située à l'intersection de deux voies de largeurs inégales ou d'un espace public et d'une voie, la hauteur de la verticale la plus élevée peut être maintenue, pour des raisons d'architecture ou d'environnement en bordure de la voie la moins large. Ce gabarit-enveloppe est seulement applicable à la façade de la construction d'angle et au plus dans la largeur d'une bande de 15 mètres afférente à la voie la plus large.



3) Gabarits-enveloppe des constructions en vis-à-vis du périmètre de la zone, ne correspondant pas à une voie.

Sous réserve de l'application des dispositions de l'article 7, le gabarit-enveloppe des constructions ou partie de construction à édifier en vis-à-vis du périmètre de la zone ne correspondant pas à une voie, se compose :

- a) d'une verticale de hauteur H égale à la distance P mesurée horizontalement et perpendiculairement entre la construction et la limite séparative en vis-à-vis.
- b) d'une oblique de pente 1 pour 1 élevée au sommet de la verticale H et limitée à la hauteur-plafond définie dans le paragraphe 1° du présent article et indiquée sur le document graphique ci-joint.



Toutefois les règles de gabarit-enveloppe ne sont pas applicables dans les secteurs où la hauteur maximale autorisée est fixée à 21 mètres.

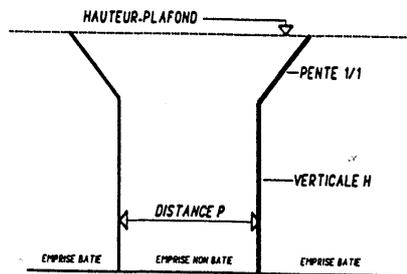
4) Gabarits-enveloppes des constructions en vis-à-vis à l'intérieur du périmètre de la zone.

Sous réserve de l'application des dispositions de l'article 8, le gabarit-enveloppe d'une construction ou partie de construction à édifier en vis-à-vis de la façade d'un bâtiment comportant des vues se compose successivement :

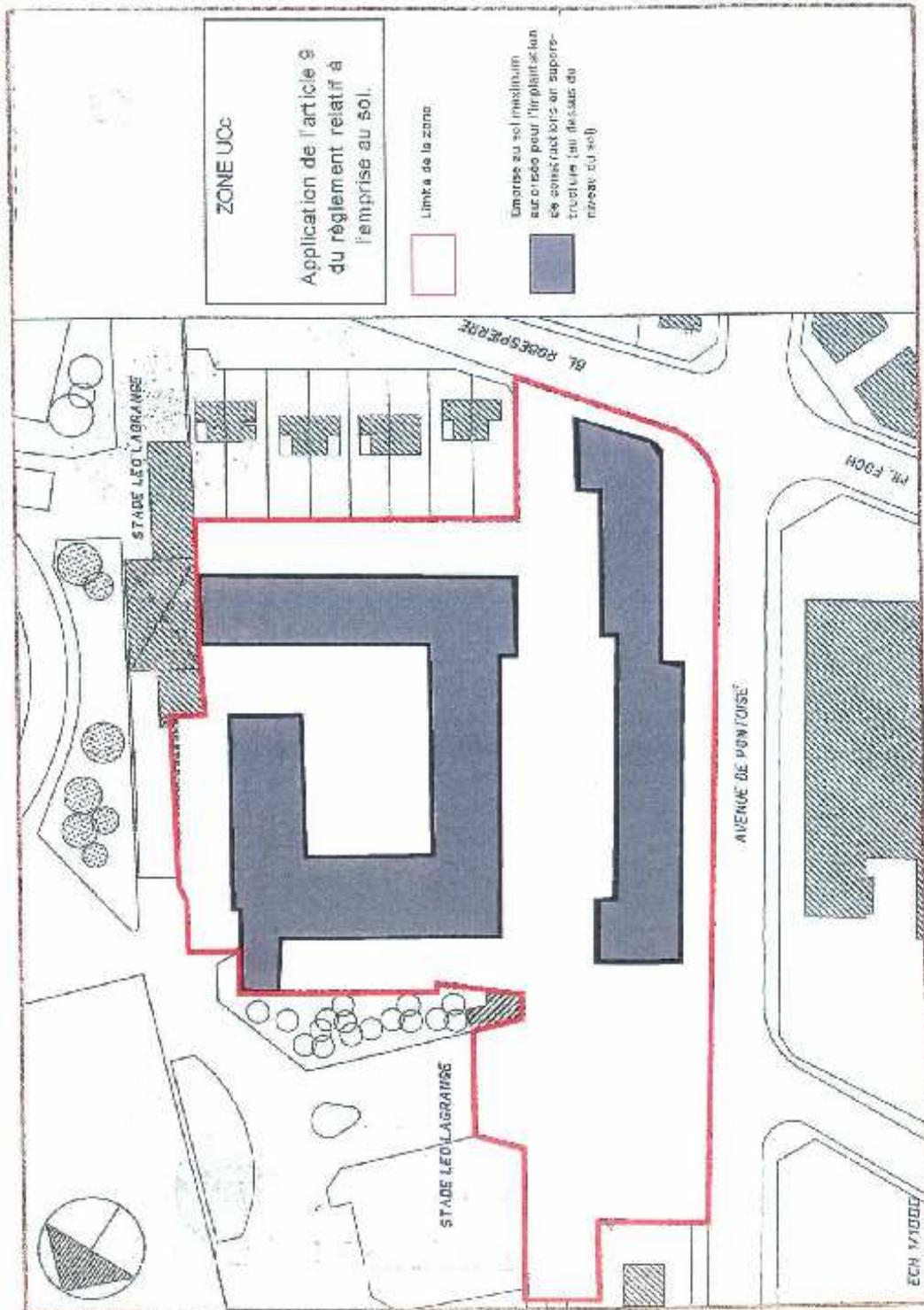
- a) d'une verticale de hauteur H égale à la distance P mesurée horizontalement et perpendiculairement entre les constructions en vis-à-vis.
- b) d'une oblique de pente 1 pour 1 élevée au sommet de la verticale et limitée à la hauteur-plafond définie dans le paragraphe 1 du présent article et indiquée sur le document graphique ci-joint.

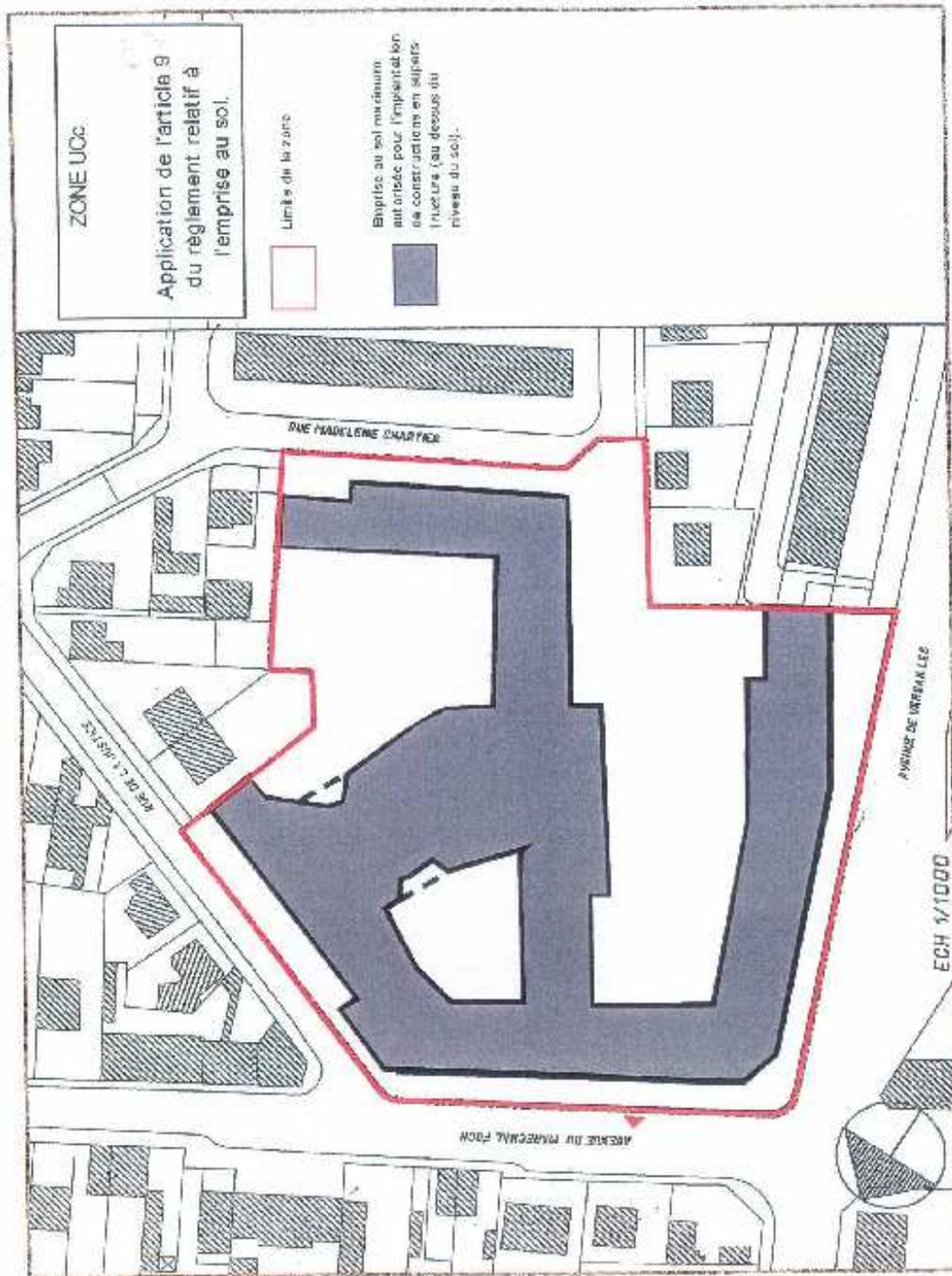
Toutefois les règles de gabarit-enveloppe ne sont pas applicables dans les secteurs où la hauteur maximale autorisée est fixée à 21 mètres.

Gabaris-enveloppes des constructions en vis-à-vis à l'intérieur du périmètre de la Z.A.C.: schéma



La façade de la construction à édifier ne peut comporter de vues que dans la mesure où le gabarit-enveloppe défini ci-dessus, appliqué au bâtiment en vis-à-vis –qu'il comporte ou non des vues- est respecté.





ARTICLE UCc 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 tenir compte du caractère dominant du bâti dans le centre ancien 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 lorsque le plan ci-joint le précise.

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

En vis-à-vis des voies et espaces publics, les baies et les ouvertures doivent être plus hautes que larges.

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 gardes-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 faitage.

Sont autorisées les toitures de type « Mansart », 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) Ouvrages en saillies

Sous réserve du respect des dispositions de l'article 10, certains ouvrages peuvent dépasser les gabarits-enveloppe et dans les conditions définies ci-après :

- a) Sur toutes les voies publiques et privées et les emprises publiques sont autorisées :
- Des éléments d'architecture avec une saillie sur la verticale H du gabarit-enveloppe au plus égale à 0,30 mètres sur une hauteur de 3 mètres depuis le niveau du trottoir.
 - des balcons, parties de constructions et éléments d'architecture en encorbellement situés à partir de 4,60 mètres au moins au dessus du niveau du trottoir à condition que leur saillie sur la verticale H du gabarit-enveloppe soit au plus égale à 0,80 mètres et que leurs largeurs cumulées, mesurées parallèlement à la façade, soit au plus égales à un tiers du linéaire de cette façade.
 - sur toutes les voies, des auvents protègent les accès d'immeuble, les enseignes des commerces, situés à au moins 2,70 mètres au-dessus du niveau du trottoir, d'une saillie au plus égale à 0,80 mètres. En outre, les éléments en saillies admis sont distants d'au moins 0,60 mètres des limites d'assiette foncière des bâtiments.
 - Les lucarnes isolées dépassant 3 mètres maximum de hauteur mesurée à leur égout, la verticale H du gabarit-enveloppe, à condition que leurs largeurs cumulées, mesurées parallèlement à la façade, ne représentent pas plus d'une moitié du linéaire de cette façade.
- b) Sur les espaces libres intérieurs sont autorisées :
- Les éléments de façade d'une saillie maximale de 2 mètres en avant de la partie verticale H du gabarit-enveloppe.
 - Les lucarnes isolées dépassant de 3 mètres maximum de hauteur mesurée à leur égout, la verticale H du gabarit-enveloppe, à condition que leurs largeurs cumulées, mesurées parallèlement à la façade, ne représentent pas plus d'une moitié du linéaire de cette façade.

5) Clôtures

Les clôtures sont obligatoires lorsque la construction est implantée en retrait de l'alignement et doivent être conçues, de par leurs caractéristiques, la nature, l'aspect et la couleur de leurs matériaux, pour tenir compte du caractère résidentiel et pavillonnaire du quartier environnant.

De plus les matériaux apparents de ces clôtures doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver, de façon permanente, un aspect satisfaisant.

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 1 mètre de hauteur.

Sont interdits les clôtures :

- en grillage treillis soudé,
- en plaque de fibrociment
- en PVC ou plastique
- en parpaing ou briques creuses apparentes
- en tôle ondulée
- composées uniquement de végétaux

6) Façades commerciales

Les vitrines et devantures seront vitrées à 70 % à l'exclusion des surfaces comportant les enseignes ou ventilations.

Sont interdits : toute devanture débordant la limite du commerce ainsi que les profilés en aluminium naturel et anodisé argent et doré (mat ou brillant)

Les enseignes sont soit intégrées à la vitrine, soit en drapeau et ne peuvent dépasser 0,80 mètres de largeur.

Sont interdites les enseignes sur les toits des immeubles.

ARTICLE UCc 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.

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

Pour mémoire une place de parking, dégagement inclus représente environ 25 m²

Nombres d'emplacements minimum :

Logements individuels :	2 places par logement
Logements collectifs :	1 place pour 3 chambres individuelles
	1 place pour 2 studettes
	1 place par tranche de 80 m ² de SHON (financement PLA, PLI, PAP)
	1 place par tranche de 65 m ² de SHON (libre)

Nota : les constructeurs ont la possibilité de prévoir des places de stationnement double pour un ratio supérieur à 1 place par logement.

1 place de stationnement pour

les bureaux par tranche de 60 m² de SHON

les activités non commerciales par tranches de 100 m² de SHON

les commerces par tranche de 50 m² de surface de vente

ARTICLE UCc 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Le document graphique ci-joint indique les espaces minimum libres de toute construction, privés ou publics, qui doivent être aménagés et plantés.

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, repérées sur le document graphique ci-joint au titre de zone de jardin, 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.

III POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UCc 14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL

La surface hors-œuvre nette maximale à construire comprend :

- secteur Foch : 25 000 m² SHON
- secteur Stade : 17 500 m² SHON

Ces secteurs sont délimités sur le document graphique joint pages 47, 48.

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^{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.

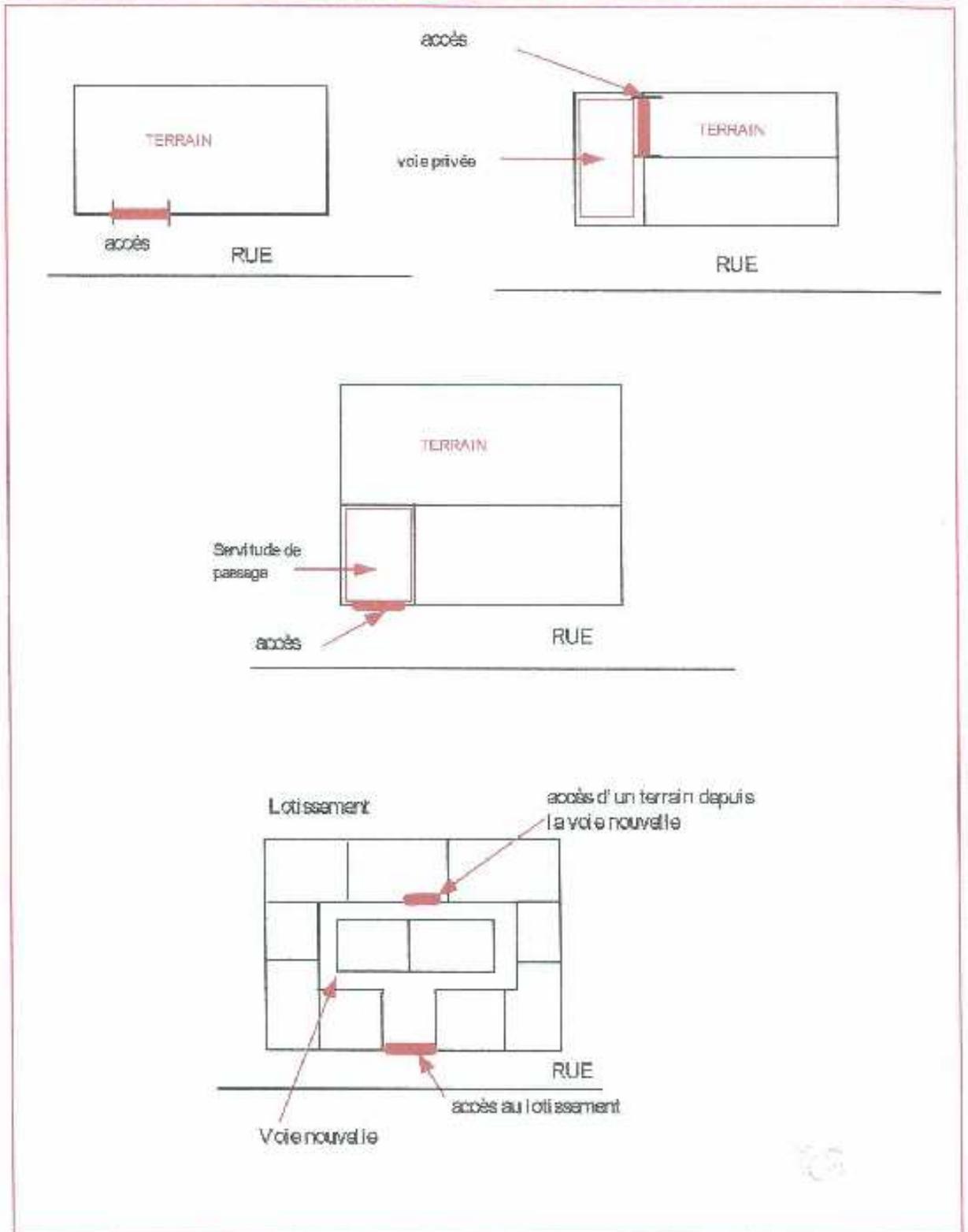
VOIE PRIVEE COMMUNE

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

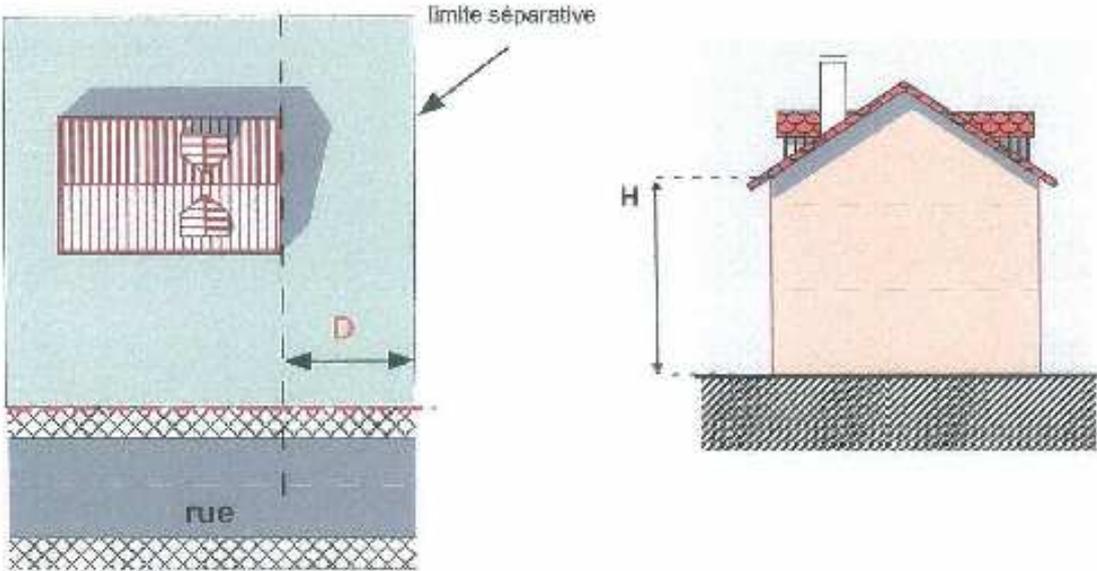
ARTICLE 3

DEFINITION DES ACCES ET VOIRIES

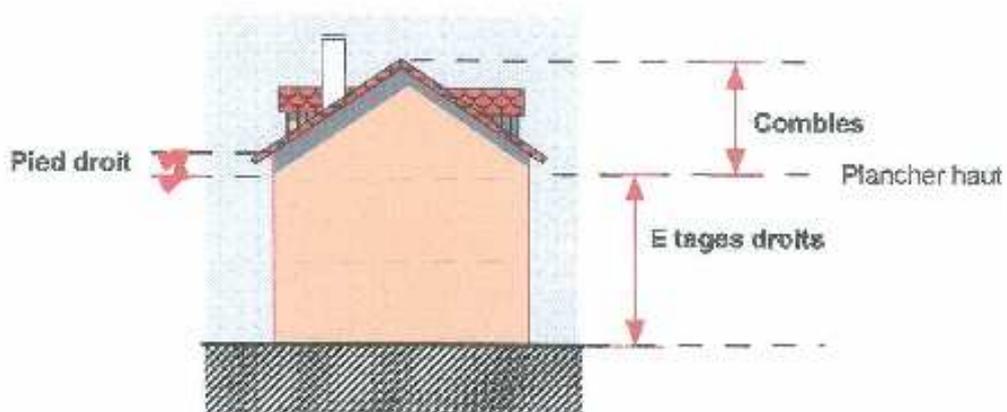


IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

CAS GENERAL

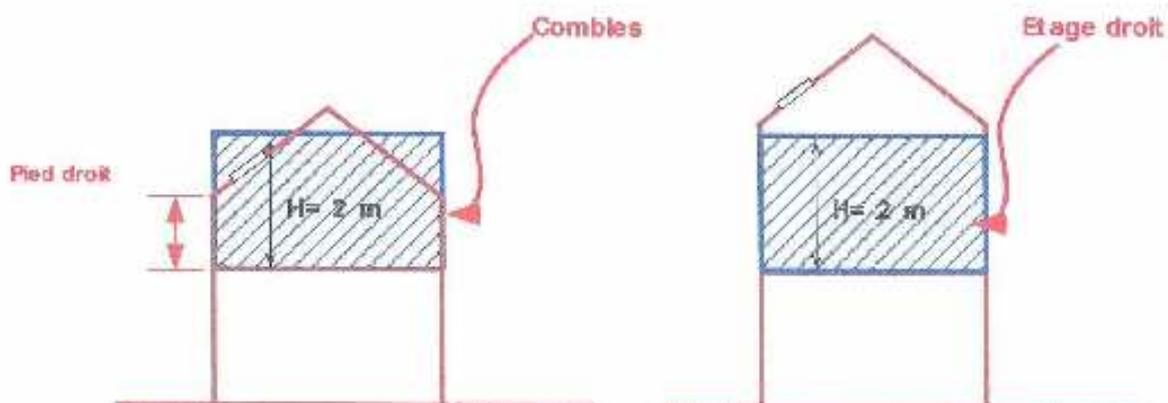


Définition des combles et des étages droits

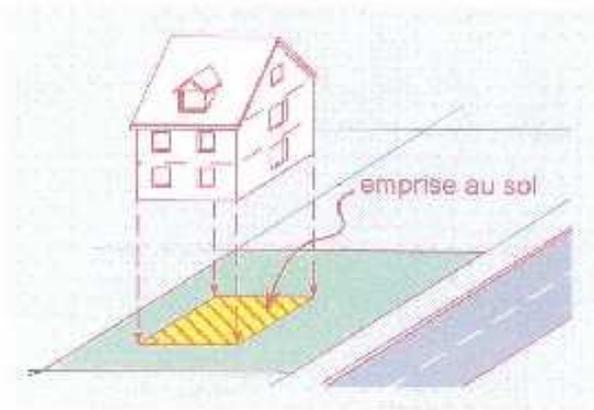


Le comble est constitué de l'espace compris entre le plancher haut et la toiture du bâtiment (voir croquis ci-dessous).

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)

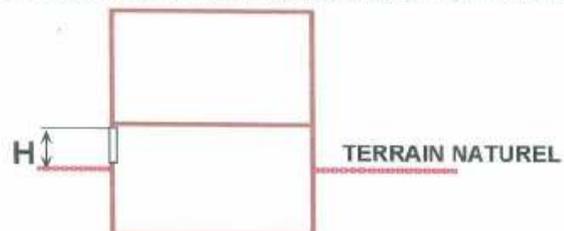
Les ouvertures situées dans les pièces humides (salle d'eau, WC) placées à plus d'1m70 du plancher

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

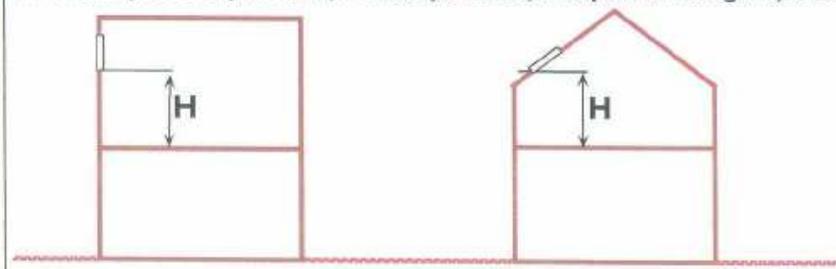
Rappel: les pavés de verre sont des éléments de construction, à ce titre, ils ne sont pas considérés comme des vues.

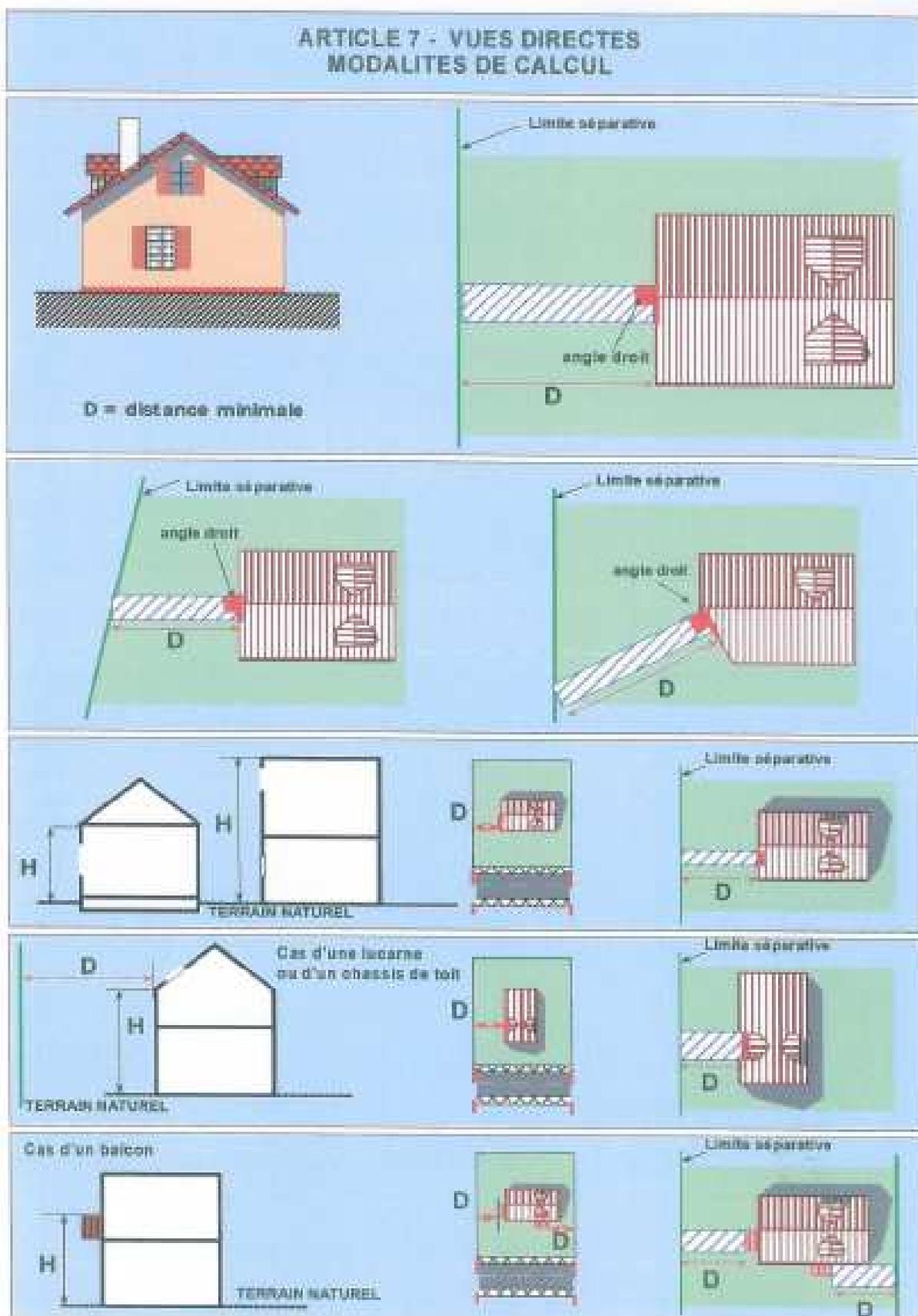
Sont considérés comme éléments non constitutifs de vue directes:

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



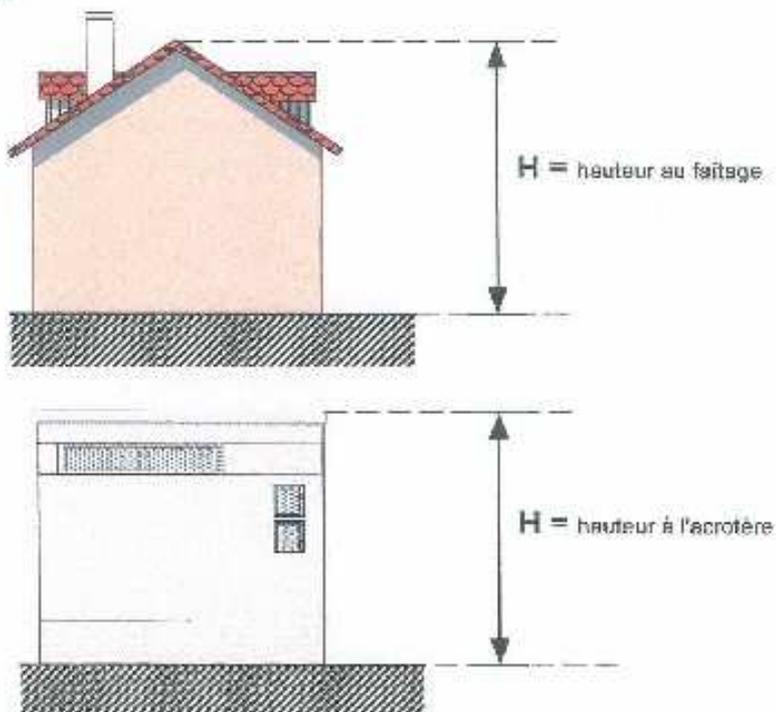
Ouverture placée à plus de 1,90 m du plancher, H supérieur ou égal 1,90 m





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

