PLAN D'OCCUPATION DES SOLS

Département des Yvelines

Commune de Carrières-sur-Seine

REGLEMENT

POS approuvé par DCM du 12 décembre 2000

mis à jour le 14 mars 2001

modifié par DCM du 17 septembre 2002

mis à jour le 24 octobre 2007

modifié par DCM du 13 décembre 2010

Tableau récapitulatif des modifications approuvées le 17 septembre 2002

MODIFICATIONS	DISPOSITIONS CONCERNEES
Améliorer la cohérence des dispositions réglementaires	
ZONE UG	
Supprimer l'interdiction de créer des escaliers dans les marges de reculement	• Titre 2 du règlement : article 6
Prévoir des dispositions réglementaires pour les terrains ayant une largeur inférieure ou égale à 12 mètres. Harmoniser le contenu de l'article 7 avec celui de l'article 5.	• Titre 2 du règlement : article 7,a)
Corriger une omission concernant les terrains d'une profondeur inférieure à 25 mètres	• Titre 2 du règlement : article 7-b, 1°
TOUTES ZONES	
Renvoyer à la partie annexe relative aux définitions s'agissant de la notion d'accès et de voirie.	• Titre 2 du règlement : article 3 et annexe
Définir la notion de cour commune	• Titre 2 du règlement : article 7 • Annexe du règlement
ZONE UI	
Corriger une erreur matérielle	• Titre 2 du règlement : article 2
ZONES UG et UH	
Prendre en compte la réalité du parcellaire	• Article 5
Intégration de nouvelles dispositions réglementaires	
TOUTES ZONES	
Prendre en compte le nouvel article L.421-3 du code de l'urbanisme	• Titre 2 du règlement : article 12
ZONE UG	
Préciser les modalités de calcul de la hauteur des constructions autorisée en limite séparative de fond de parcelle.	• Titre 2 du règlement : article 7-b, 1°
Réduire l'obligation de planter à un arbre par 100 m² minimum des espaces libres.	• Titre 2 du règlement : article 13-2

Les dispositions modifiées sont repérées dans le texte par une note en bas de page.

Modifications approuvées le 13 décembre 2010

Les articles UA 3, UC 3, UE 3, UG 3, UH 3, NC 3

L'article UG 5

L'article UH 7

Dans les annexes, la définition des Baies et des Vues

Les dispositions modifiées sont repérées dans le texte par une note de bas de page.

TITRE I - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Ce règlement est établi conformément à l'article R 123-21 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE I - Champ d'application territorial du Plan

Le présent règlement s'applique au territoire de la Commune de Carrières-sur-Seine.

ARTICLE II - Portée respective du Règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

1. Les articles du Code de l'Urbanisme : L.110, L.111-1-1, L.111-9, L.111-10, L.121-10, L.421-4, L.421-5 ; R.111-2 ; R.111-3 ; R.11-3-2, R.111-4 ; R.111-14-2 ; R.111-15 ; R.111-21.
2. Les servitudes d'utilité publique indiquées en annexe.
3. Les dispositions du Code de l'Urbanisme ou d'autres législations concernant :
- les zones d'aménagement concerté (ZAC),
- les zones d'aménagement différé (ZAD).

ARTICLE III - Division du territoire en zones

a. La zone urbaine comprend les zones et les secteurs suivants

• UA, avec les secteurs UAa et UAb,
• UC,
• UE,
• UG,
• UH, avec les secteurs UHa et UHb,
• UI, avec le secteur UIa,
• UK (Marine Nationale),
• UM (Domaine Ferroviaire).

b. La zone naturelle comprend les zones et les secteurs suivants

• NA, avec les secteurs NAa, NAb, NAc et NAd,
• NC,
• ND.

ARTICLE IV - Adaptations mineures

Les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures.

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de cet immeuble avec les dites règles, ou qui sont sans effet à leur égard.

ARTICLE V - Panneaux, enseignes et affiches publicitaires

L'arrêté municipal portant réglementation de l'affichage de la publicité, des enseignes et pré-enseignes sur le territoire de la commune s'applique.

Pour les cas non traités par l'arrêté municipal, les textes législatifs et réglementaires relatifs à la publicité, aux enseignes et aux pré-enseignes s'appliquent.

ARTICLE VI - Cavernes et carrières

La création, l'extension, l'aménagement, l'utilisation d'espaces situés en cavernes (troglodytes ou en carrières) sont soumis à permis de construire dans les mêmes conditions que tous les autres locaux.

Dans les espaces où existent d'anciennes carrières, les projets de constructions font l'objet d'un examen de la part de l'Inspection générale des Carrières ; un refus de permis de construire pourra être prononcé ou l'observation de règles techniques spéciales exigées (articles R.111-2 et R.111-3 du Code de l'Urbanisme).

ARTICLE VII- Isolement acoustique

Il est rappelé pour information les prescriptions résultant de l’application du Code de la Construction et de l’Habitation : dans les bandes situées de part et d'autre des voies bruyantes figurant aux documents graphiques, des prescriptions d'isolement acoustique seront imposées lors de la demande de permis de construire pour les bâtiments à usage d'habitation

Toutes les dispositions réglementaires et graphiques faisant référence à l'arrêté ministériel du 6 octobre 1978, ainsi qu'aux arrêtés préfectoraux du 27 août 1981 et du 4 décembre 1981, sont abrogé&es.

L'arrêté du 30 mai 1996 a défini les modalités de classement des infrastructures de transports terrestres. En application de ce texte, le classement sonore et les zones de protection acoustique ont été définis par l'arrêté préfectoral du 10 octobre 2000 selon 5 types.

Dans les bandes d'isolement acoustique 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.

ARTICLE VIII- Vestiges archéologiques

Il est rappelé les dispositions de l'article 14 de la loi du 27 septembre 1941 validée qui dispose :

"Lorsque par suite de travaux ou d'un fait quelconque, des monuments, des ruines, substructions, mosaïques, éléments de canalisation antique, vestiges d'habitation ou de sépulture anciennes, des inscriptions ou généralement des objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique sont mis à jour, l'inventeur de ces vestiges ou objets et le propriétaire de l'immeuble où ils ont été découverts sont tenus d'en faire la déclaration immédiate au Maire de la Commune qui doit la transmettre sans délai au Préfet."

La découverte doit également être portée à la connaissance du chef du Service régional de l'Archéologie à Versailles.

Les contrevenants sont passibles des peines prévues par l'article 322.2 du Code Pénal.

ARTICLE IX- Zonage d'assainissement

La totalité du territoire communal est situé en zone d'assainissement collectif pour l'application des dispositions de l'article L.123-1 12° du Code de l'Urbanisme.

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

CARACTÈRE DE LA ZONE ND

La zone ND est une zone naturelle non équipée qu'il convient de protéger en raison de la qualité du site ; elle peut aussi comporter des équipements d'intérêt collectif culturels ou sportifs.

Elle bénéficie, en grande partie, d'une protection au titre de l'article L.123.1.7 du Code de l'Urbanisme, ainsi qu'il est indiqué au plan de zonage.

Une partie du lieu-dit l'Ile Fleurie est touchée par le Projet d'Intérêt Général (P.I.G.) du dépôt FINA à Nanterre.

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

ARTICLE ND 1 - Occupations et utilisations du sol admises

a. Rappels

1. L'édification des clôtures est soumise au régime de la déclaration préalable ;

2. Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme ;

3. Les démolitions sont soumises au permis de démolir.

b. Sont exclusivement admis

1. Les parcs, jardins et espaces verts.

2. Les équipements collectifs de sport, de loisirs et de culture ainsi que les constructions nécessaires à leur exploitation et assainissement, le tout défini dans un plan d'organisation global.

3. Le réaménagement et l'extension mesurée des bâtiments existants pour des raisons de confort, d'hygiène ou de sécurité.

4. Les cimetières.

5. Les affouillements et exhaussements de sol, à la condition qu'ils soient liés à la réalisation d'équipements définis en 2 et 4 ci-dessus ou d'espaces verts, et les exhaussements dans les zones inondables.

6. Les constructions nécessaires au fonctionnement de l'autoroute A14.

ARTICLE ND 2 - Occupations et utilisations du sol interdites

1. Sont interdites, les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article précédent et en particulier :

- Les terrains de camping, les terrains de caravaning,
- Le stationnement des caravanes isolées ou groupées,
- Les coupes et abattages d'arbres, de nature à compromettre le maintien du paysage, dans les espaces protégés au titre de l'article L.123.1.7 du Code de l'Urbanisme et identifiés aux documents graphiques,
- Les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs
- Les abris de jardins,
- Les installations et travaux divers et les dépôts à l'air libre,
- Les établissements industriels,
- Les immeubles de bureaux.

Toutefois, l'activité agricole, à l'exclusion de la construction de tout bâtiment ou serre, reste possible temporairement sur les terrains de la zone ND non encore aménagés.

2. Dans le périmètre D1 du P.I.G., sont interdits en complément du §1 :

- Les établissements recevant du public.
- Toute construction d'immeuble d'habitation et de bureaux.
- Le passage de toute voie à grande circulation (plus de 2 000 véhicules/jour), y compris des voies ferrées voyageurs.

3. Dans la zone comprise entre les périmètres D1 et D2 du P.I.G., sont interdits en complément du §1 :

- Toute construction d'immeuble d'habitations et de bureaux.
- Les établissements recevant du public de 1ère, 2ème, 3ème et 4ème catégorie.
- Le passage de toute voie à grande circulation (plus de 2 000 véhicules/jour), y compris des voies ferrées voyageurs.

L'implantation d'établissements de 5ème catégorie recevant du public est envisageable sous réserves :

- Qu'elle n'engendre pas un apport trop important de population sur le site.
- Que les commissions et instances de sécurité se prononcent sur toutes mesures additionnelles capables de renforcer les constructions et de protéger les personnes.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE ND 3 - Accès et voiries

Les accès et voiries doivent être réduits aux stricts besoins de fonctionnement des équipements ; ils doivent respecter, en outre, les exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

ARTICLE ND 4 - Desserte par les réseaux

a. Eau

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable. Si celui-ci est insuffisant ou inexistant, son renforcement ou sa création doit s'effectuer suivant les dispositions du contrat existant entre la ville et le concessionnaire d'eau.

b. Assainissement

1. Eaux usées

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'assainissement. A défaut de réseau public ou en cas d'impossibilité technique de se raccorder au réseau, un dispositif d'assainissement autonome, conforme aux normes en vigueur, peut être admis après autorisation du Maire, délivrée après avis technique de la Direction Départementale des Affaires Sanitaires et Sociales. Ce dispositif doit être prévu pour être facilement débranché en vue du raccordement direct au réseau public lorsqu'il sera réalisé. L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement suivant la réglementation en vigueur.

2. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur public.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant ou en cas d'impossibilité technique de se raccorder, des aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont exigés. Ils sont à la charge exclusive du propriétaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

c. Electricité, téléphone

Dans les voiries nouvelles, les réseaux d'électricité et de téléphone doivent être souterrains. Les raccordements correspondants doivent être souterrains.

ARTICLE ND 5 - Caractéristiques des terrains

Sans objet.

ARTICLE ND 6 - Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies publiques et privées

1. Les constructions nouvelles doivent s'implanter à une distance de 8 m minimum de l'alignement futur (marge de reculement telle que définie sur les documents graphiques) ou de l'alignement actuel, s'il n'est pas défini d'alignement futur.
Toutefois, des dispositions différentes peuvent être autorisées ou imposées pour des raisons d'harmonie architecturale et urbanistique pour tenir compte des espaces non bâtis protégés au titre de l'article L.123.1.7 du Code de l'Urbanisme.

2. En ce qui concerne les voies privées, la limite latérale de la voie est prise comme alignement.

ARTICLE ND 7 - Implantations par rapport aux limites séparatives

a. Implantation par rapport aux limites séparatives aboutissant aux voies

1. L'implantation des constructions doit respecter les règles suivantes :
Pour les terrains dont la largeur au droit de la construction est inférieure ou égale à 17 m, les constructions peuvent s'implanter sur les deux limites et sur une profondeur construite maximum de 15 m.
Pour les terrains dont la largeur au droit de la construction est supérieure à 17 m, les constructions ne peuvent s'implanter que sur l'une seulement des deux limites. Dans ce cas, la distance de la construction à l'autre limite doit respecter les règles suivantes :

- Dans le cas d'un mur aveugle : une distance de 4 m minimum.
- Dans le cas d'un mur comportant des baies : une distance de 8 m minimum.

Cependant, l'ouverture de baies dans un mur implanté à une distance minimale de 4 m d'une limite séparative est acceptée, à la condition que la hauteur des allèges de ces baies soit de 1,80 m minimum ou que ces baies soient en sous-sol et n'éclairent pas de pièces destinées à l'habitation.

2. Les constructions isolées d'une hauteur maximale de 4,5 m au faîtage du toit, peuvent être implantées sur les limites séparatives.

3. Lorsqu'un bâtiment existant est implanté à 4 m ou moins d'une limite séparatrice, et que l'implantation sur cette limite est autorisée, l'extension en prolongement du bâtiment avec un mur aveugle peut être autorisée.

4. Dans les marges de recul, les saillies telles que celles résultant de l'encadrement des portes et fenêtres, des appuis de fenêtre, ou réalisées à titre d'élément décoratif, telles que bandeaux, pilastres sont limitées à 0,15 m d'avancée.

Toutes les autres saillies, notamment celles susceptible de donner des vues telles que les balcons ouverts ou fermés, les escaliers, sont interdites dans les marges de recul.

b. Implantation par rapport aux limites séparatives de fond de parcelles

1. L'implantation en limite séparative de fond de parcelles est autorisée sur les terrains d'une profondeur inférieure ou égale à 20 m. La hauteur de la construction mesurée sur la limite doit alors être inférieure ou égale à 4 m.

2. Dans les autres cas, les constructions doivent être implantées de telle sorte que la distance par rapport à la limite séparative de fond de parcelles soit égale ou supérieure à 8 m ; cette distance est ramenée à 3 m pour les parties de construction qui soit ne comportent pas de baie, soit comportent des baies qui ont une hauteur d'allège de 1,80 m minimum ou qui sont situées en sous-sol et n'éclairent pas de pièces habitables.

3. Toutefois, les abris pour automobiles, motos et vélos ainsi que les extensions ou surélévations de constructions existantes d'une hauteur inférieure ou égale à 4,5 m, mesurée au faîtage du toit, peuvent être implantés en limite séparative de fond de parcelles.

ARTICLE ND 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

La distance entre constructions non contiguës sur une même propriété doit être de 8 mètres minimum.

ARTICLE ND 9 - Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions, non compris les équipements collectifs de superstructure d'intérêt général, ne peut pas excéder 10 % de la superficie du terrain d'implantation.

L'emprise au sol des constructions ne doit pas entraîner la dénaturation des espaces verts, jardins, parcs, vergers, protégés au titre des dispositions de l'article L.123.1.7 du Code de l'Urbanisme.

Rappel : la définition de l'emprise au sol est contenue dans l'annexe au présent règlement.

ARTICLE ND 10 - Hauteur des constructions

Nota : la définition de la hauteur et de son mode de mesure est donnée dans l'annexe au présent règlement.

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 10 mètres au point le plus haut

ARTICLE ND 11 - Aspect des constructions

1. Le permis de construire ne peut être accordé si la construction, par sa situation ses dimensions ou son aspect extérieur est 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.

Les bâtiments doivent présenter une unité d'aspect et de volume, s'adapter au terrain naturel et s'intégrer au paysage et à l'environnement bâti.

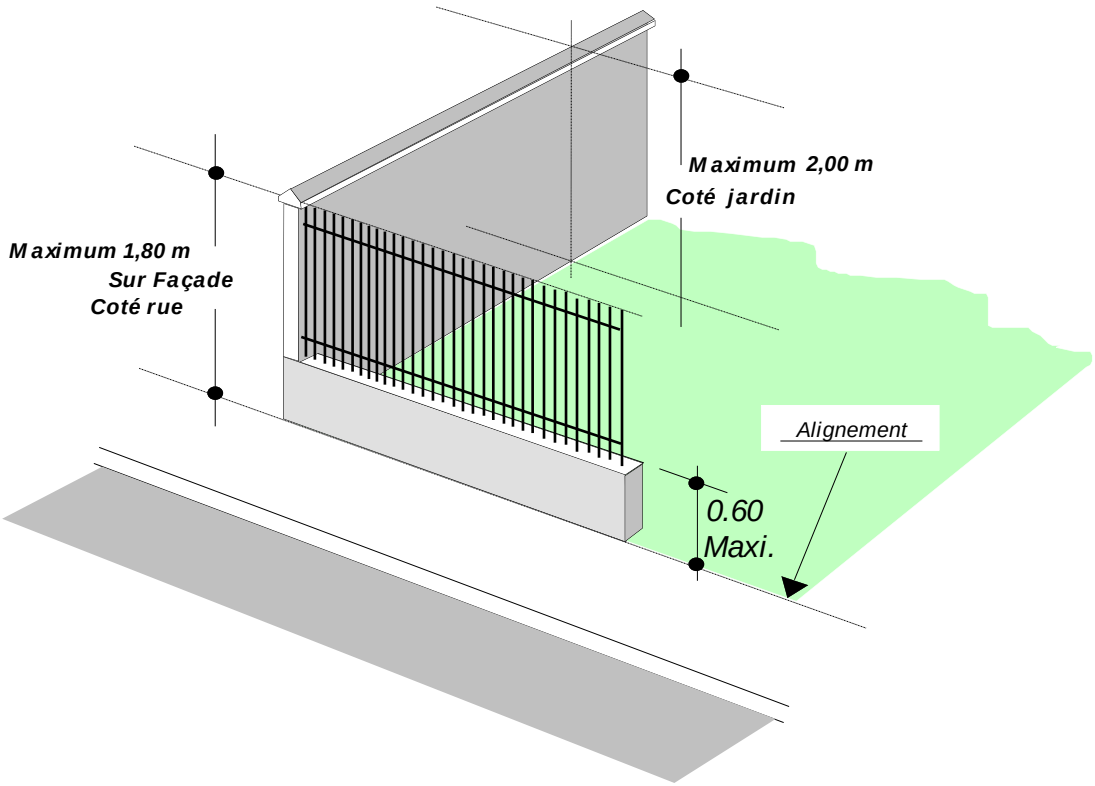
2. Les terrains non bâtis, et notamment les espaces verts, jardins, parcs et vergers protégés au titre des dispositions de l'article L.123.1.7 du Code de l'Urbanisme, les constructions de toute nature doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à l'environnement, ni à l'harmonie des paysages.

3. Les différents murs d'un bâtiment, qu'ils soient aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent présenter un aspect convenable et donner des garanties de bonne conservation. L'emploi sans enduit des matériaux tels que carreaux de plâtre, agglomérés, briques autres que les briques de parement, etc. est interdit. Les imitations de matériaux sont interdites.

4. Les clôtures en façade sur rue ne doivent pas excéder 1,8 m de hauteur au dessus du trottoir.

En cas de différence de niveau entre le trottoir et le sol naturel de la parcelle, la hauteur est mesurée à partir de celui des deux niveaux qui est le plus élevé. Dans les voies en pente, le profil de la clôture doit être déterminé en fonction de l'importance de la pente et de la longueur de la clôture.

Les clôtures sur rue sont composées soit d'une grille, de lisses horizontales, ou d'une claire voie, soit de l'addition d'une haie vive non épineuse et d'un des autres dispositifs. Un mur peut faire soubassement, sa hauteur ne devant pas dépasser 0,60 m, sauf pour s'harmoniser avec les murs voisins. L'utilisation de grillage torsadé, plastifié ou non, est interdite. Les tôles pleines sont interdites.



Il est nécessaire de conserver une unité d'aspect entre les bâtiments et tous les éléments de clôture en façade sur rue.

5. Les autres clôtures en limites séparatives ne doivent pas dépasser 2 m de hauteur, sauf contraintes techniques liées à la nature des équipements, et peuvent être réalisées soit en maçonnerie, soit en grillages de toute nature (à l'exception du fil de fer barbelé), soit en haies vives non épineuses.

ARTICLE ND 12 – Stationnement

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques.

ARTICLE ND 13 - Espaces libres et plantations

1. Les espaces verts, jardins, parcs et vergers, protégés au titre des dispositions de l'article L.123.1.7 du Code de l'Urbanisme doivent faire l'objet d'un entretien régulier. Les arbres existants dans ces espaces ne peuvent être abattus que dans le cadre d'un programme de renouvellement des plantations qui doit être approuvé préalablement dans les conditions prévues par l'article L.442.2 du Code de l'Urbanisme.

2. Les espaces non bâtis ou non occupés par des équipements collectifs doivent être aménagés en espaces verts, jardins ou vergers.

3. En outre, toute demande de permis de construire est subordonnée à la présentation :

- d'un relevé de la végétation existante ;
- d'un plan d'implantation, indiquant, soit qu'aucun arbre ne sera abattu ni gêné dans sa croissance, soit que les arbres qu'on doit impérativement abattre seront remplacés, avec leur localisation et description ;
- d'un projet d'espaces verts et de plantations, notamment pour masquer les stationnements et pour créer des écrans verts entre les installations et les voies, ainsi que pour reconstituer une bande plantée d'arbres feuillus le long des berges de Seine.

SECTION III - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE ND 14 - Coefficient d'occupations du sol (COS)

Sans objet.

ARTICLE ND 15 - Dépassement du COS

Sans objet

ANNEXES AU RÈGLEMENT

DÉFINITIONS LÉGISLATIVES OU RÉGLEMENTAIRES

1 - DÉFINITION DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS AUX ÉQUIPEMENTS

ARTICLE L.123-9 *(L n° 86-13 du 6 janvier 1986, article 9*) (1) Le propriétaire d'un terrain bâti ou non bâti réservé par un plan d'occupation des sols pour un ouvrage public, une voie publique, une installation d'intérêt général ou un espace vert peut, dès que le plan est opposable aux tiers, même si à cette date une décision de sursis à statuer lui ayant été opposée est en cours de validité, exiger de la collectivité ou du service public au bénéficie duquel le terrain a été réservé qu'il soit procédé à son acquisition.
Au cas où le terrain viendrait à faire l'objet d'une transmission pour cause de décès , les ayants droit du propriétaire décédé peuvent, sur justification que l'immeuble en cause représente au moins la moitié de l'actif successoral et sous réserve de présenter la demande d'acquisition dans le délai de six mois à compter de l'ouverture de la succession, si celle ci n'a pas été formulée par le propriétaire décédé exiger qu'il soit sursis, à concurrence du montant du prix du terrain, au recouvrement des droits de mutation afférents à la succession tant que ce prix n'aura pas été payé.
La demande d'acquisition doit mentionner les fermiers, locataires, ceux qui ont des droit d'emphytéose, d'habitation ou d'usage et ceux qui peuvent réclamer des servitudes, les autres intéressés seront mis en demeure de faire valoir leurs droits par publicité collective à l'initiative de la collectivité ou du service public bénéficiaire, et tenus de se faire connaître à ces derniers, dans le délai de deux mois, à défaut de quoi ils seront exclus de toute droit à indemnité.
La collectivité ou le service public au bénéfice duquel le terrain est réservé doit se prononcer dans le délai d'un an à compter de la réception en Mairie de la demande du Propriétaire. En cas d'accord amiable, le prix d'acquisition doit être payé au plus tard deux ans à compter de la réception en Mairie de cette demande.
(*L. n° 86-1290 du 23 décembre 1986 article 69.111 et L. n° 89 550 du 2 août 1989 article 8 VI*) A défaut d'accord amiable à l'expiration du délai d'un an mentionné à l'alinéa précédent, je juge de l'expropriation, saisi soit par le propriétaire, soit par la collectivité ou le service public bénéficiaire de la réserve, prononce le transfert de propriété et fixe le prix du terrain. Ce prix y compris l'indemnité de réemploi, est fixé et payé comme en matière d'expropriation, le terrain étant considéré comme ayant cessé d'être compris dans un emplacement réservé. Toutefois, la date de référence prévue à l'article L.13-15 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique est celle à laquelle est devenu opposable aux tiers le plus récent des actes rendant public, approuvant, révisant ou modifiant le plan d'occupation des sols et délimitant la zone dans laquelle est situé l'emplacement réservé.
Le juge de l'expropriation fixe également, s'il y a lieu, les indemnités auxquelles peuvent prétendre les personnes mentionnées au troisième alinéa ci-dess

Le propriétaire d'un terrain partiellement réservé par un plan d'occupation des sols peut requérir l'emprise totale dans les cas prévus aux articles L. 13-10 et L.13.11 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.
Si, trois mois après l'expiration du délai d'un an mentionné au quatrième alinéa ci-dessus, le juge de l'expropriation n'a pas été saisi, la réserve n'est plus opposable au propriétaire comme aux tiers, un mois après la mise en demeure de procéder à sa levée, adressée à l'autorité compétente par le propriétaire. Cette faculté ne fait pas obstacle à la saisine du juge de l'expropriation au-delà de ces trois mois, dans les conditions prévues au cinquième alinéa ci-dessus.
L'acte ou la décision portant transfert de propriété éteint par lui même et à sa date tous droits réels ou personnels existants sur les immeubles cédés, même en l'absence de déclaration d'utilité publique antérieure. Les droits des créanciers inscrits sont reportés sur le prix dans les conditions prévues à l'article L.12-3 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.
Les dispositions de l'article L.221-2 sont applicables aux terrains réservés par un plan d'occupation des sols et acquis par la collectivité ou le service public bénéficiaire de la réserve, quel que soit le mode d'acquisition.

2 - DÉFINITION DE LA SURFACE HORS OEUVRE ET DU COS.

Article R.112-2 (*D n° 77-739 du 7 juillet 1977 article 3*) - La surface de plancher hors oeuvre brute d'une construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau de la construction.
La surface de plancher hors oeuvre nette d'une construction est égale à la surface hors oeuvre brute de cette construction après déduction :

a) des surfaces de plancher hors oeuvre des combles et des sous sols non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
b) des surfaces de plancher hors oeuvre des toitures-terrasses, des balcons, des loggias, ainsi que des surfaces non closes situées au rez-de-chaussée ;
c) des surfaces de plancher hors oeuvre des bâtiments ou des parties de bâtiments aménagés en vue du stationnement des véhicules :
d) des surfaces de planchers hors oeuvre des bâtiments affectés au logement de récoltes, des animaux ou du matériel agricole ainsi que des surfaces des serres de production ;
e) (*D n° 88-1151 du 26 décembre 1988*) (1) D'une surface égale à 5 p 100 des surfaces hors oeuvre affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des a, b et c ci-dessus.

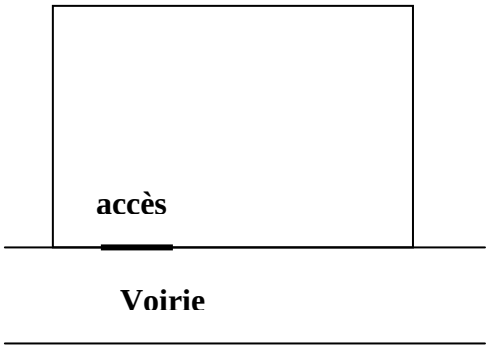
(*D n° 87-1016 du 14 décembre 1987*) Sont également déduites de la surface hors oeuvre dans le cas de la réfection d'un immeuble à usage d'habitation, et dans la limite de cinq mètres carrés par logement, les surfaces de planchers affectées à la réalisation de travaux tenant à l'amélioration de l'hygiène des locaux et celles résultants de la fermeture de balcons, loggias et surfaces non closes situées en rez-de-chaussée.

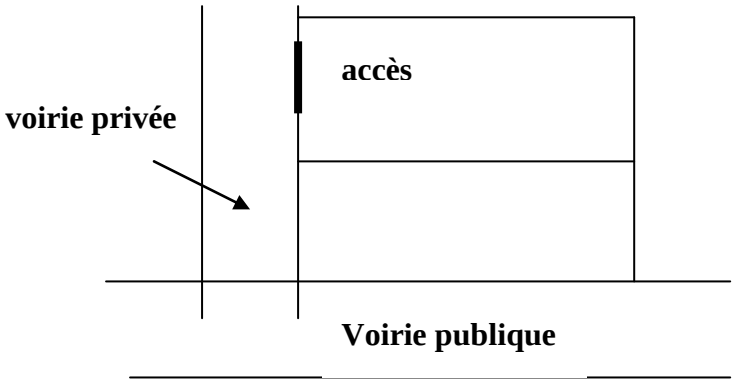
Article R. 123-22 du Code de l'Urbanisme

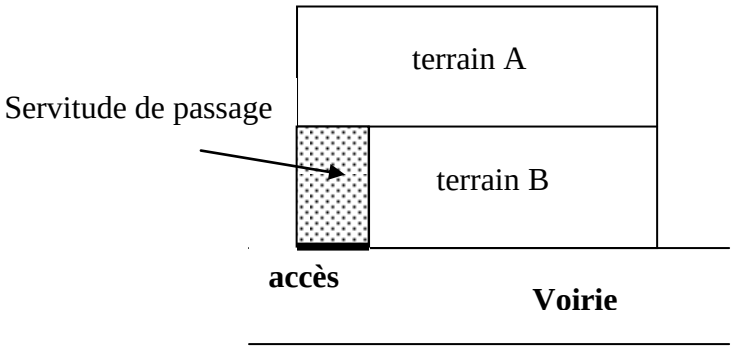
1° Sous réserve de ce qui est dit au 4° ci-dessous, le coefficient d'occupation du sol est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de plancher hors d'oeuvre susceptibles d'être construits par mètre carré de sol. Pour une même zone ou partie de zone, des coefficients différents peuvent être fixés suivant la nature, la destination et les modalités de l'occupation ou de l'utilisation du sol.
2° - Le coefficient d'occupation du sol s'applique à la superficie du terrain qui fait l'objet de la demande d'autorisation de construire ou de lotir, y compris, le cas échéant, les terrains cédés gratuitement dans les conditions fixées par les articles R.332-15 et R 332-16. La surface des bâtiments existants conservés sur le terrain, appréciée comme il est dit à l'article L.111-5, est déduite des possibilités de construction.
Les emplacements réservés visés à l'article R 123-18 II,3°) sont déduits de la superficie prise en compte pour le calcul des possibilités de construction. Toutefois, le propriétaire d'un terrain dont une partie est comprise dans un de ces emplacements et qui accepte de céder gratuitement cette partie à la collectivité bénéficiaire de la réserve peut être autorisé à reporter sur la partie restant de son terrain un droit de construire correspondant à tout ou partie du coefficient d'occupation du sol affectant la superficie du terrain qu'il cède gratuitement à la collectivité. Cette autorisation est instruite, et, le cas échéant, accordée comme en matière de dérogations.
3° - Le coefficient d'occupation du sol, appliqué à la superficie déterminée comme il est dit au 2°, fixe, sous réserve des autres règles du plan d'occupation des sols et des servitudes grevant l'utilisation du sol, une surface maximum de plancher hors oeuvre nette susceptible d'être édifiée qui est calculée selon les règles fixées à l'article R.112-2.
4° - Lorsque le sol est destiné à une autre utilisation que la construction d'immeubles collectifs d'habitation, le premier terme du rapport défini au 1° ci-dessus peut être exprimé en unités autres que le mètre carré de plancher fixées par le règlement en application e l'article R.123-21 (2°,e).
5° - Le règlement peut désigner des zones ou parties de zones ou le coefficient d'occupation du sol pourra être dépassé en application des articles L.123-1 et L.332-1. Le dépassement peut être imposé en raison des prescriptions d'architecture.

DÉFINITIONS COMPLÉMENTAIRES

ACCÈS [1*]







L'accès se localise à la limite de l'unité foncière, sur laquelle est projetée l'opération et de la voirie de desserte ouverte à la circulation, qu'elle soit publique ou privée.

L'accès peut être également constituée par une servitude de passage (cf. schémas).

---

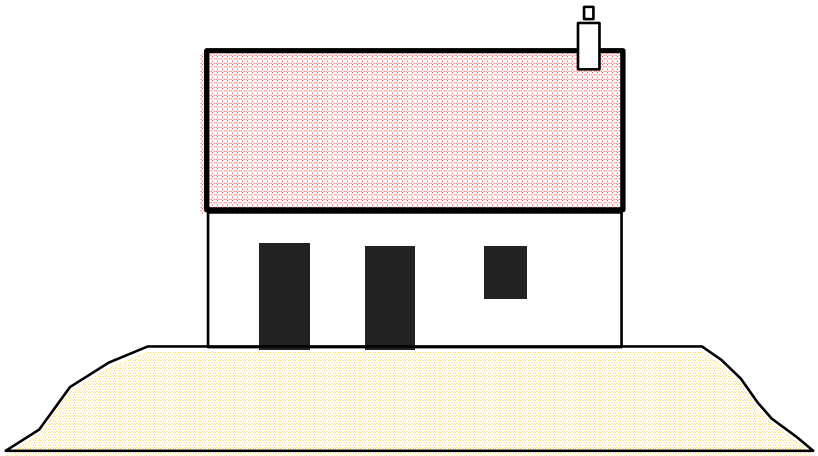
[1] Définition introduite par la modification approuvée le 17 septembre 2002. La définition de la largeur sur voie a été supprimée par cette modification.

[*] Voir définition en annexes du présent règlement

ACCÈS CHARRETIER

Un accès charretier est un accès sur une unité foncière destinée aux véhicules automobiles et remorques routières. Sa largeur maximale en zone d'habitation est de 3,5 m (voir règlement). Le débouché d'une voie sur une autre voie n'est pas considéré comme un accès charretier.

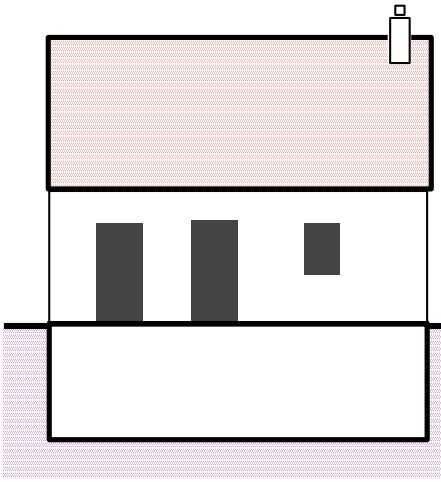
ASPECT EXTÉRIEUR :



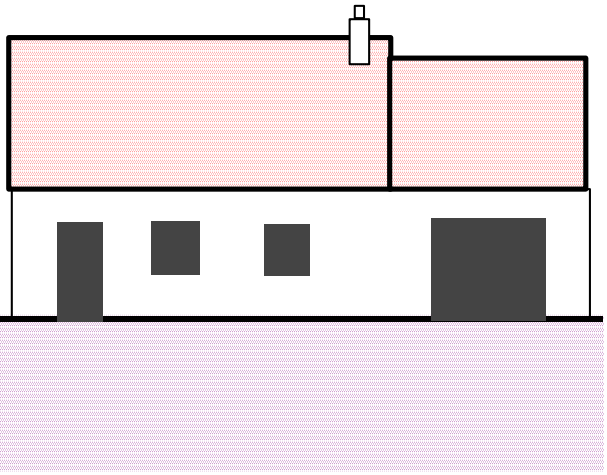
NON

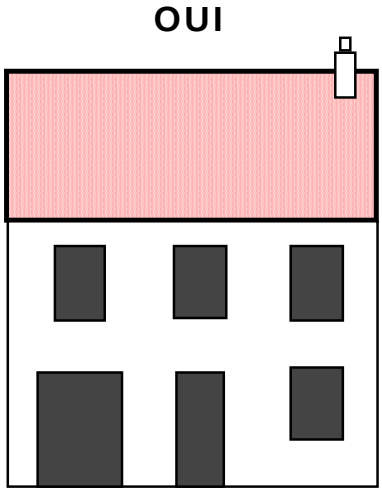
Préférer les solutions ci-dessous:

Créer un vrai sous-sol

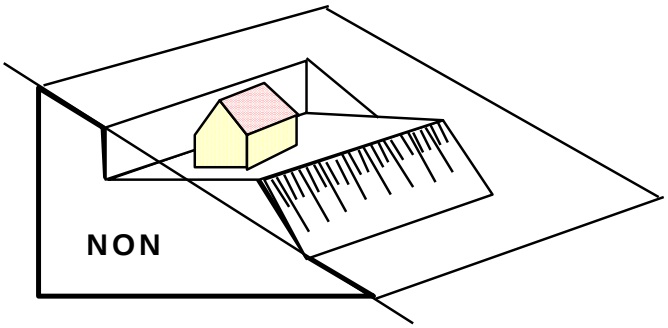


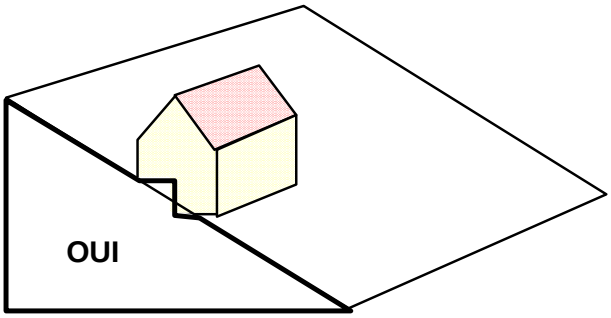
construire des annexes qui abriteront les locaux prévus en sous-sol.





Avouer les deux niveaux, lorsque le terrain
ne permet pas un véritable sous-sol





C'est le bâtiment qui doit s'adapter au sol et non l'inverse

BAIES[1]

Une baie est une ouverture pratiquée dans un mur ou dans un toit. Selon ses caractéristiques, elle constitue ou non une vue.
Constituent des baies mais pas des vues :
- les châssis fixes munis d'un matériau ou d'un vitrage translucide mais non transparent,
- les châssis même ouvrants et/ou transparents, quand la hauteur de leur allège (c'est à dire l'espace plein sous la fenêtre) est supérieure à 1,80 m par rapport au niveau du plancher de la pièce qu'ils éclairent.

Remarque : Les parties de murs en pavés de verre non transparents et non ouvrants ne sont pas considérés comme des baies. Il n'est toutefois pas recommandé d'en prévoir en limite séparative si la règle permet à une construction voisine de s'adosser également à cette même limite (supprimant tout éclairement, sans recours possible).

DÉFENSE INCENDIE

La défense incendie de la Commune doit être assurée par des poteaux d'incendie de 100 mm, conformes à la norme NFS 61.213, assurant un débit de 1 000 litres par minute, qui sont implantés dans les conditions suivantes :

- à moins de 100 mètres des bâtiments à défendre par les voies praticables pour ce qui concerne :
- les immeubles d'habitation dont le plancher bas du dernier niveau est situé à plus de 8 mètres du sol utilement accessible ;

[1] Disposition modifiée par la modification du POS approuvée le 13 décembre 2010

- les installations classées ;
- les grands immeubles de bureaux ;
- les entrepôts et bâtiments industriels ;
- les parcs de stationnement couverts ;
- Les ERP de 1^{ére} , 2eme, 3eme et 4eme catégorie ;

- à moins de 200 mètres des bâtiments à défendre par les voies praticables pour les établissements recevant un public de 5eme catégorie et pour les bâtiments d'habitation dont le plancher bas du dernier niveau est situé à moins de 8 mètres du sol.

EMPRISE AU SOL

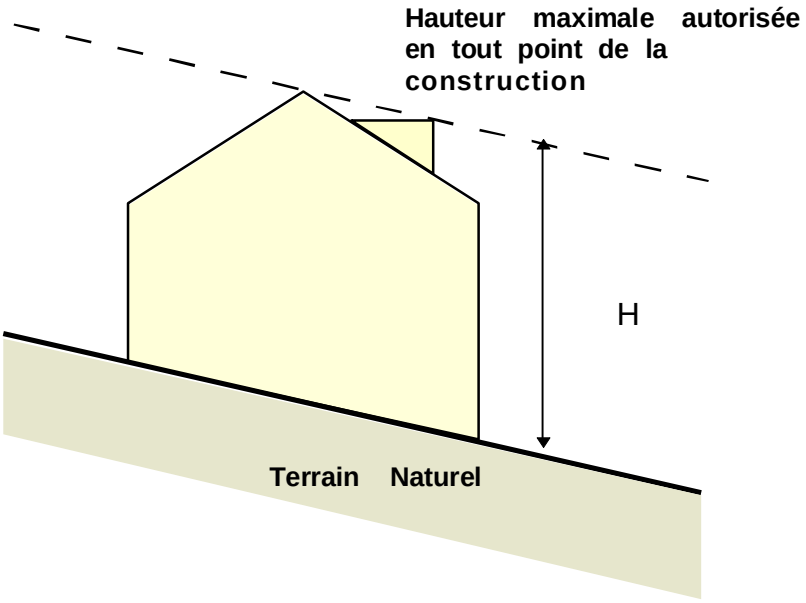
Le coefficient d'emprise au sol indique le rapport de la surface occupée par la projection verticale de volume hors oeuvre de bâtiment à la surface de la parcelle.
On ne tient pas compte, dans le calcul de l'emprise au sol des saillies de toiture et de corniche de moins de 0,30 m, gouttière pendante non comprise.

HABITATION COLLECTIVE, HABITATION INDIVIDUELLE

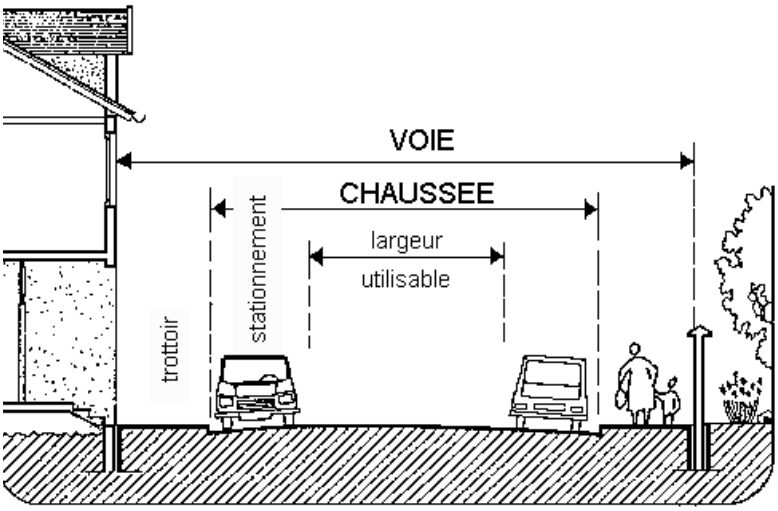
- Une habitation est dite «collective» lorsqu'elle comporte plus d'un logement desservi par une même entrée extérieure.
- Une habitation est dite «individuelle» lorsqu'elle ne comporte qu'un seul logement desservi par une entrée extérieure propre.
- Des habitations «individuelles en bande» comportent une succession de logements contigus desservis chacun par une entrée extérieure propre.

HAUTEUR MAXIMUM D'UNE CONSTRUCTION *:*

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



LARGEUR DE CHAUSSÉE *:*



LARGEUR UTILISABLE

C'est la partie de la chaussée qui reste libre dans tous les cas, avec ou sans places de stationnement autorisé.

COUR COMMUNE : [1*]

Il s'agit de la servitude de cour commune instituée en application des articles L.451-1 à L.451-3 du code de l'urbanisme.

Elle permet de calculer le retrait de la construction par rapport à l'implantation de la construction voisine, et non à partir de la limite séparative des terrains, alors que la ou les constructions sont édifiées sur deux propriétés distinctes.

Le retrait est calculé en application des dispositions de l'article 8 (implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété) et non à partir des règles édictées à l'article 7 (implantation par rapport aux limites séparatives).

---

[1] Définition introduite par la modification approuvée le 17 septembre 2002. La définition de la largeur sur voie a été supprimée par cette modification.

[*] Voir définition en annexes du présent règlement

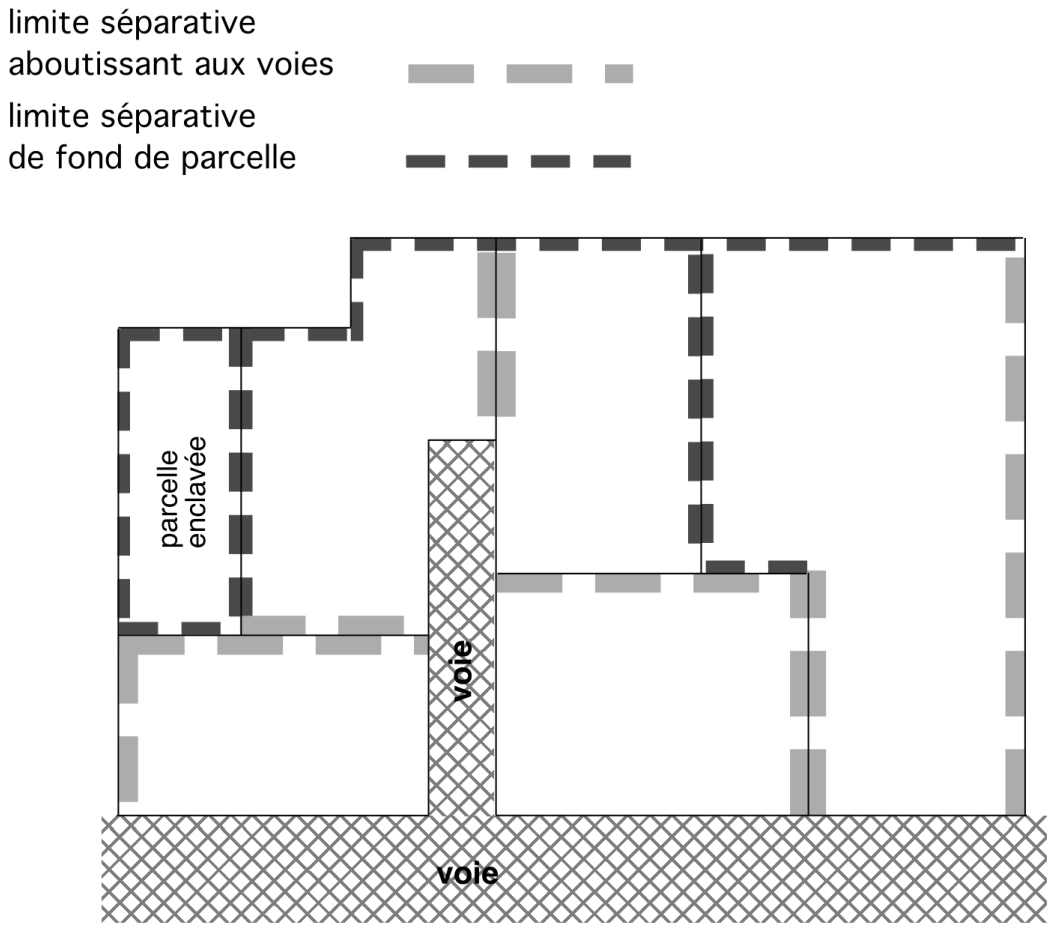
LIMITES SÉPARATIVES

Limites séparatives aboutissant aux voies

Les limites séparatives aboutissant aux voies sont les limites parcellaires joignant une voie publique ou privée comme indiqué sur le schéma ci-après.

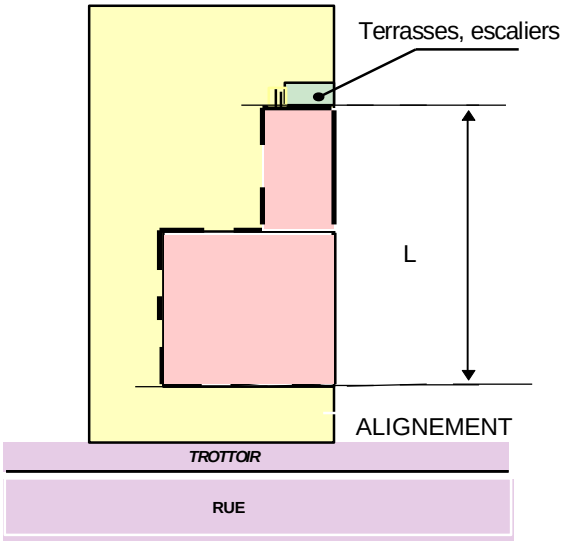
Limites séparatives de fond de parcelles

Les limites séparatives de fond de parcelles sont les limites parcellaires qui n'aboutissent pas à une voie publique ou privée comme indiqué sur le schéma ci-après.



LONGUEUR D'UN BÂTIMENT

La longueur d'un bâtiment comprend la construction close, couverte, à usage d'habitation ou non, à l'exception des terrasses, balcons et escaliers non clos.



TERRAIN

Ensemble de parcelles cadastrales contiguës, appartenant à un même propriétaire, formant une unité foncière.

VUES [1]

Une vue est un aménagement (fenêtre, lucarne, vasistas, oriel, balcon ou terrasse surélevée de plus de 60 cm par rapport au terrain naturel...) qui permet de voir depuis la construction vers l'extérieur. Pour qu'il y ait une vue, il faut qu'il y ait transparence, ou possibilité d'ouverture d'un châssis équipé d'un vitrage translucide, ou absence de dispositif de fermeture.

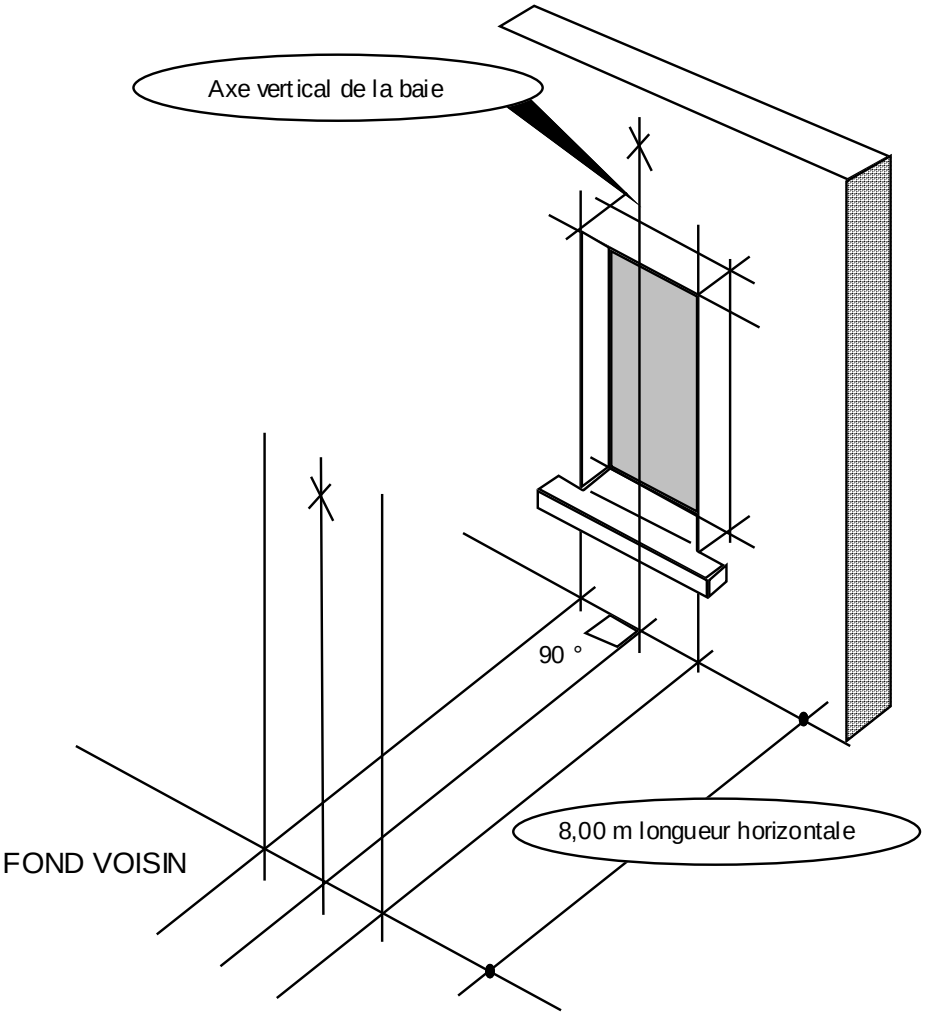
Ne constituent pas des vues mais seulement des baies :
- les portes pleines,
- les ouvertures dont la hauteur d'allège est supérieure à 1,80 m,
- les baies situées sous le niveau du terrain naturel et donnant sur une cour anglaise (c'est-à-dire une courette ou un décaissement sur lesquels donnent les fenêtres de sous-sol).

Vue droite

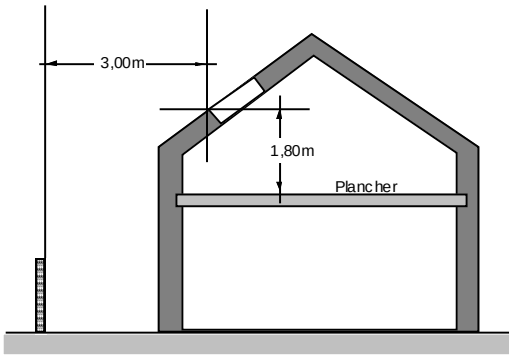
La vue droite est calculée à l'horizontale, perpendiculairement à la façade, au balcon, à la terrasse, ou à la base de l'ouverture concernée (dans le cas d'une fenêtre de toit). Il s'agit de l'espace délimité par le rectangle axé sur l'aménagement, de la même largeur que celui-ci.

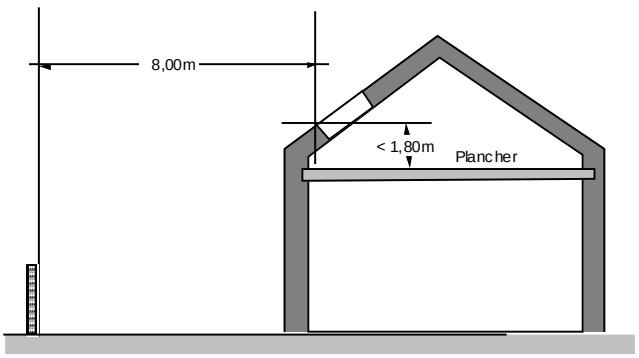
---

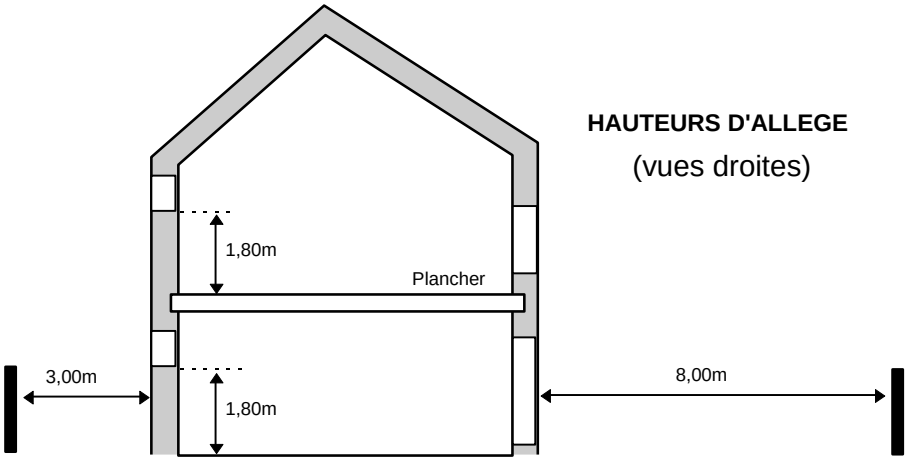
[1] Disposition modifiée par la modification du POS approuvée le 13 décembre 2010



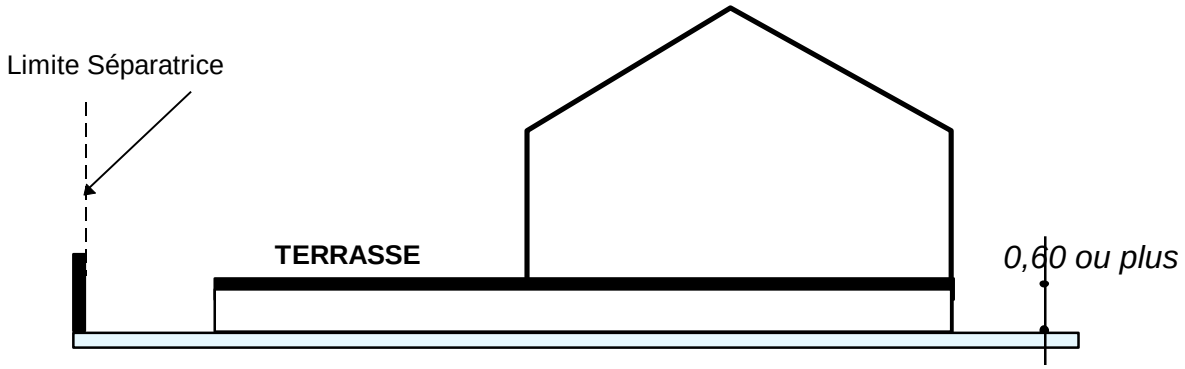
FENÊTRES DE TOIT (vues droites) :

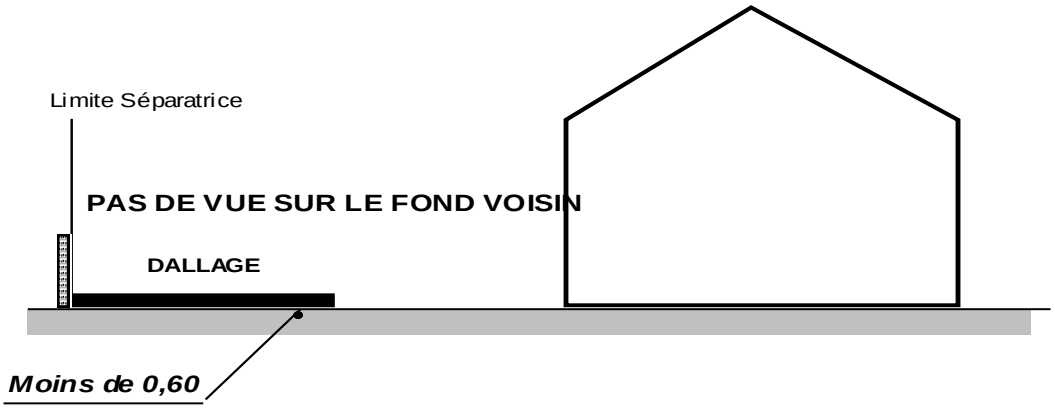


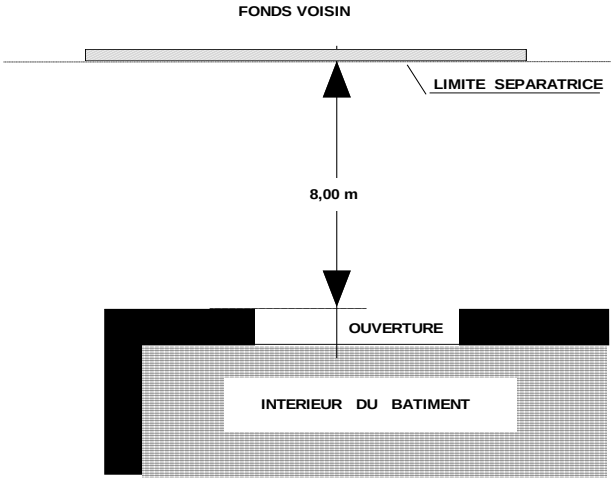


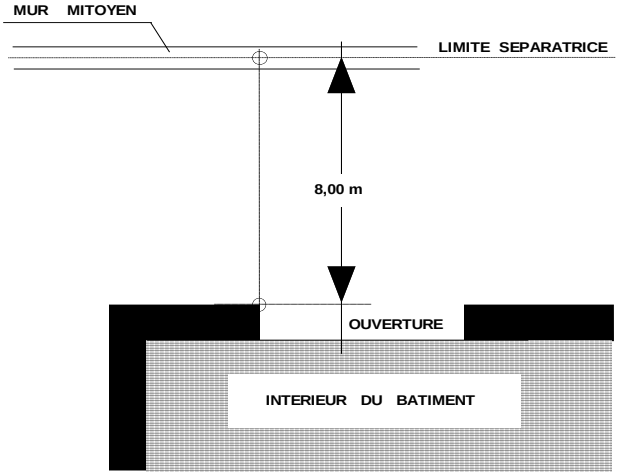


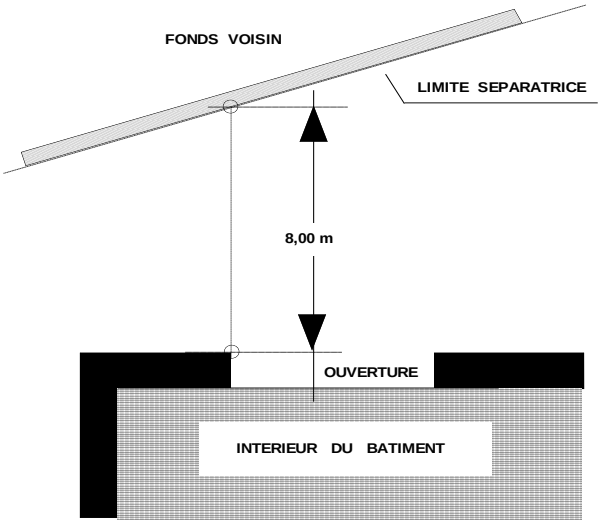
VUES SUR LE FOND VOISIN (vues droites) :

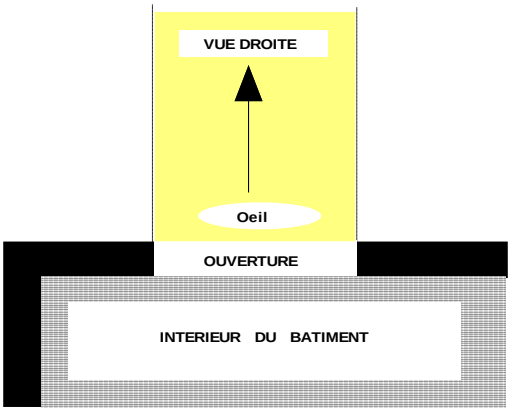






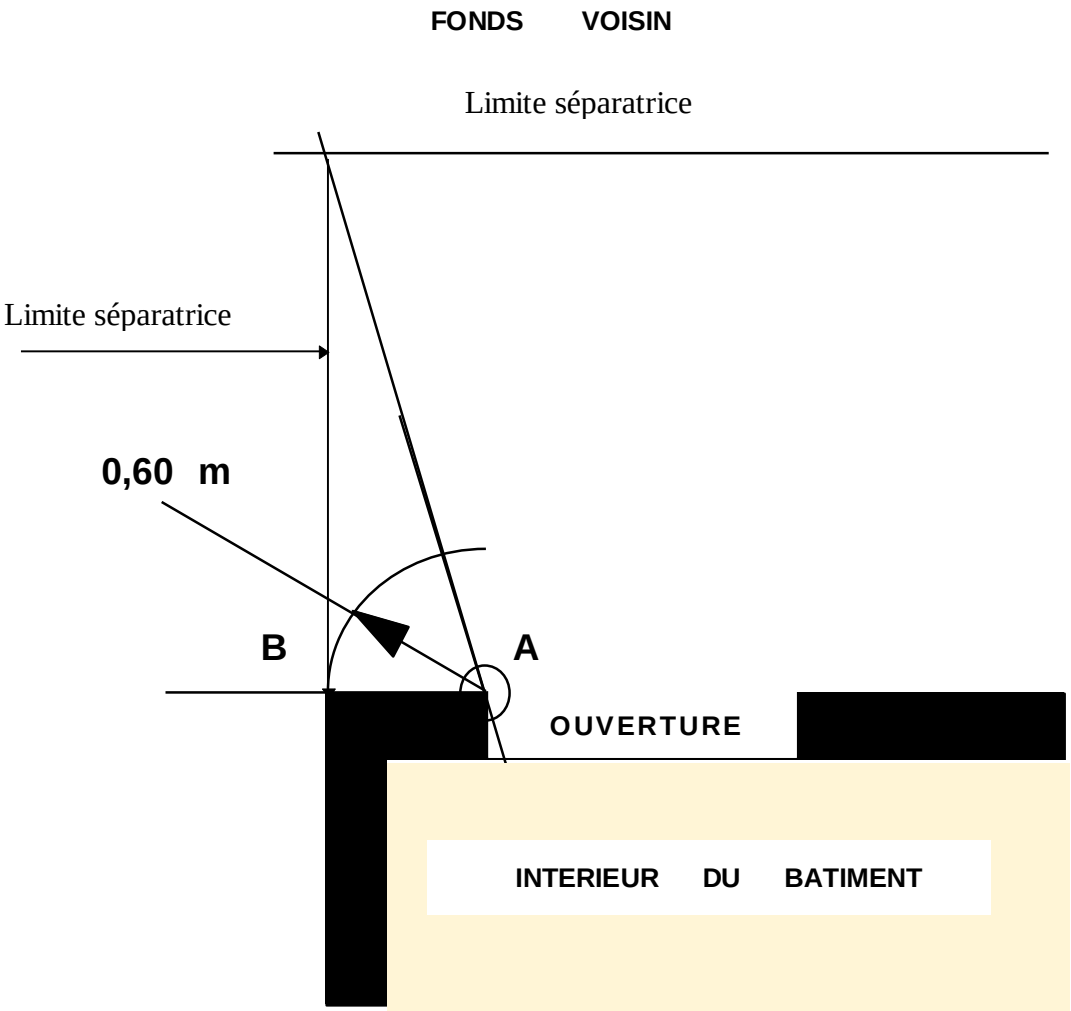






VUES OBLIQUES :

C'est l'article 679 du code civil qui s'applique. La distance minimale à respecter est de 0,60 m.



VOIRIE :

C'est la desserte de l'unité foncière sur laquelle est implantée la construction. Elle peut appartenir au domaine public ou privé. Elle doit être affectée à la circulation générale. Ne constitue pas une voirie, au sens du présent règlement, une desserte privée ne desservant au plus que deux logements ou terrains.