

Plan Local d'Urbanisme de Mézières sur Seine - RÈGLEMENT

Définitions à prendre en compte pour l'application des articles du présent règlement

DÉFINITIONS À PRENDRE EN COMPTE POUR L'APPLICATION DE L'ARTICLE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Protection au titre de l'article L.123-1,7° du code de l'urbanisme

Les éléments de paysage, les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1-5,7° du code de l'urbanisme, sont repérés sur le plan des annexes du règlement (pièce n°4.3.2 du dossier de PLU).

L'inventaire identifiant les caractéristiques de ces constructions et listant les arbres d'intérêt patrimonial identifiés au titre de l'article L.123-1,7° du code de l'urbanisme, est porté en annexe du règlement.

Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Elles recouvrent les destinations correspondant aux catégories suivantes :

- les locaux affectés aux services publics municipaux, départementaux, régionaux ou nationaux destinés principalement à l'accueil du public ;
- les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services de secours, de lutte contre l'incendie et de police (sécurité, circulation...) ;
- les crèches et haltes garderies ;
- les établissements d'enseignement maternel, primaire, secondaire, technique ou professionnel ;
- les établissements universitaires, y compris les locaux affectés à la recherche, et les établissements d'enseignement supérieur ;
- les établissements judiciaires ;
- les établissements de santé : hôpitaux (y compris les locaux affectés à la recherche), cliniques, dispensaires, centres de court et moyen séjour, résidences médicalisées... ;
- les établissements d'action sociale ;
- les établissements suivants lorsqu'ils sont financés par un prêt aidé par l'Etat : résidences sociales, logements-foyers définis à l'article R.351-55 du Code de la construction et de l'habitation et foyers-étudiants ;
- les constructions et installations nécessaires au projet de création du 3e tablier du viaduc de Guerville, et de son raccordement à l'autoroute A13

- les établissements culturels et les salles de spectacle spécialement aménagées de façon permanente pour y donner des concerts, des spectacles de variétés ou des représentations d'art dramatique, lyrique ou chorégraphique ;
- les établissements sportifs ;
- les lieux de culte ;
- les parcs d'exposition ;
- les bâtiments ou installations techniques conçus spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains ;
- les locaux destinés à héberger des entreprises dans le cadre d'une politique de soutien à l'emploi (hôtels d'activité, pépinières, incubateurs) ;
- les « points-relais » d'intérêt collectif pour la distribution des marchandises ;
- les ambassades, consulats, légations, organisations internationales publiques et institutions supérieures de l'État.

DÉFINITIONS À PRENDRE EN COMPTE POUR L'APPLICATION DE L'ARTICLE 3

- CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Voie de desserte

La voie de desserte est celle donnant accès au terrain sur lequel la construction est projetée.

Il s'agit des voies et emprises ouvertes à la circulation générale des véhicules et des piétons à la date d'approbation du PLU, qu'elles soient de statut public ou privé.

Accès

L'accès, pour les véhicules motorisés, est :

- le linéaire de façade du terrain (portail), dit « accès direct », ou de la construction (porche)
- ou l'espace (servitude de passage, bande de terrain), dit « accès indirect »,

par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain sur lequel est projetée l'opération, depuis la voie de desserte ouverte à la circulation générale.

Terrain

Un terrain est une unité foncière, composée d'une ou plusieurs parcelles cadastrales d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire.

DÉFINITIONS À PRENDRE EN COMPTE POUR L'APPLICATION DE L'ARTICLE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Limite de voie ou d'emprise publique

La limite de voie désigne, dans le présent règlement :

- la limite entre la propriété privée et le domaine public ;
- la limite d'une future voie ou place prévue dans le cadre d'un projet de construction et destinée à être ouverte à la circulation générale ;
- la limite d'emprise d'une voie privée, actuelle ou future ;
- la limite d'un emplacement réservé ou d'une localisation de réserve, figurant au plan de zonage, prévu pour la création d'une voie, d'une place, d'un cheminement ou d'un élargissement de voie.

Recul ou marge de recul et mode de calcul

Le recul ou la marge de recul correspond à la distance qui sépare la limite de voie de la façade principale de la construction existante ou projetée.

Le recul des constructions est mesuré horizontalement depuis chaque point de la façade de la construction jusqu'au point le plus proche de la limite de voie.

Ne sont pas compris dans le calcul du recul, les éléments de construction tels que les clôtures, les rampes d'accès, les perrons non clos, les débords de toiture, les corniches, les balcons et les oriels, les escaliers ainsi que les parties enterrées des constructions.

DÉFINITIONS À PRENDRE EN COMPTE POUR L'APPLICATION DE L'ARTICLE 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les limites séparatives, latérales et de fond de terrain

Les limites du terrain qui aboutissent à la voie, y compris les éventuels décrochements, brisures et coupes, constituent les limites séparatives latérales.

La limite opposée à la voie constitue la limite séparative de fond de terrain.

Un terrain d'angle est concerné principalement par des limites séparatives latérales aboutissant à une voie.

La limite de l'emprise d'une voie ferrée est considérée, dans le présent règlement, comme une limite séparative, s'appliquent donc à elle les dispositions de l'article 7.

Retrait et mode de calcul

Le retrait est la distance comptée perpendiculairement de la construction, jusqu'au point le plus proche de la limite séparative.

Sont pris en compte dans le calcul du retrait, les balcons, les coursives, les terrasses accessibles ne disposant pas d'un mur écran d'une hauteur minimum de 1,90 mètre et tout élément de construction d'une hauteur supérieure à 0,60 mètre au dessus du niveau du sol existant avant travaux.

Ne sont pas comptés pour le calcul du retrait, les éléments de modénature, les auvents, les débords de toiture, ni les parties enterrées des constructions.

Annexe

Les annexes constituent un accessoire et non une extension de la construction principale. Elles sont de faibles dimensions par rapport à la construction principale.

Les annexes ont une affectation complémentaire de celle de la construction principale telle que garage, local de stockage des déchets, local à vélos, abris de jardin, Elles sont réputées avoir la même destination que la construction principale.

Les piscines non couvertes et les locaux techniques ne sont pas considérés comme des annexes.

DÉFINITIONS À PRENDRE EN COMPTE POUR L'APPLICATION DE L'ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Emprise au sol des constructions

Il est rappelé que l'emprise au sol est désormais définie par le Code de l'Urbanisme. La définition en vigueur à la date de rédaction du règlement est la suivante :

Article R420-1 : « *L'emprise au sol au sens du présent livre est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.* »

Coefficient d'emprise au sol

Le coefficient d'emprise au sol (CES) est le rapport entre l'emprise au sol de la construction et la superficie du terrain d'assiette de la construction ou de la partie de terrain comprise dans la zone ou le secteur concerné.

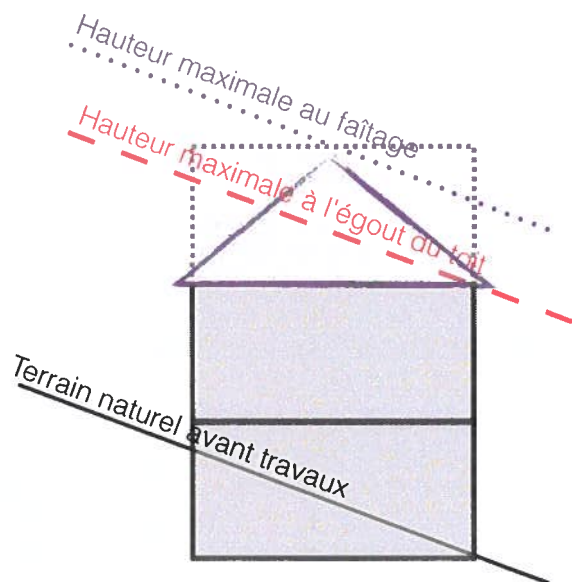
DÉFINITIONS UTILES A L'APPLICATION DE L'ARTICLE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Modalités de calcul

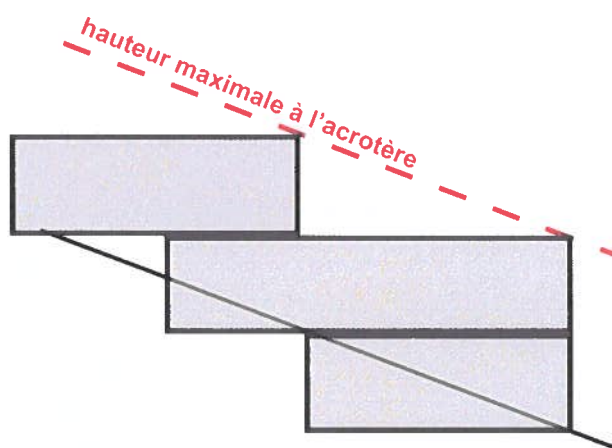
Pour chaque façade ou partie de façade concernée, la hauteur des constructions est mesurée :

- par rapport au sol naturel apparent, existant dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet de construction
- jusqu'au point d'intersection du plan vertical de la façade et du plan incliné de la toiture.

Sont exclus de ce calcul dans la limite de 1 m, les ouvrages tels que souches de cheminées et de ventilation, antennes, machineries d'ascenseur, locaux techniques, gardes corps, dispositif domestique de production d'énergie renouvelable ...



Représentation schématique en coupe : mode de calcul de la hauteur maximale des constructions

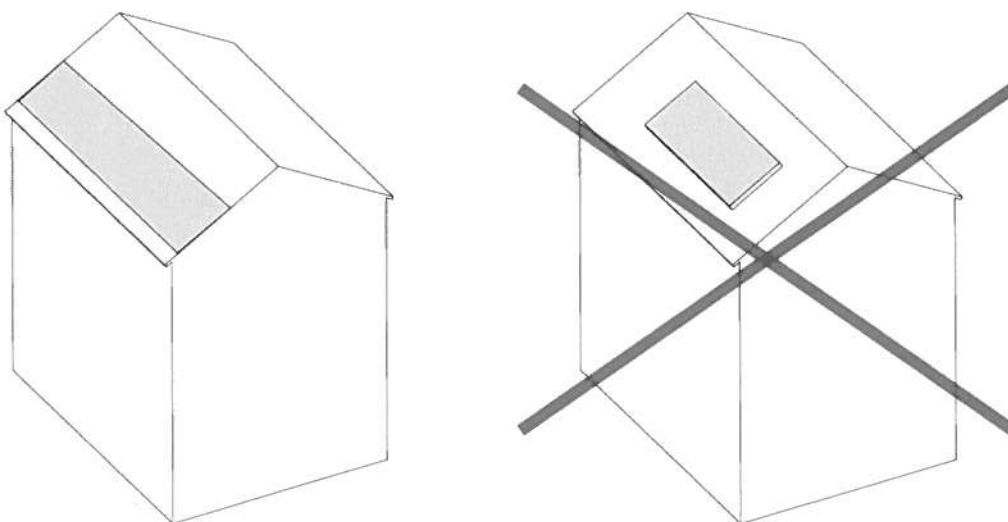


Représentation schématique en coupe : cas des toitures-terrasses

DÉFINITIONS À PRENDRE EN COMPTE POUR L'APPLICATION DE L'ARTICLE 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

Plan de la toiture

Cette définition concerne les panneaux solaires et les fenêtres de toit : leur intégration dans le plan de la toiture signifie qu'ils ne forment aucune sur-épaisseur par rapport au reste de la toiture.



DÉFINITIONS À PRENDRE EN COMPTE POUR L'APPLICATION DE L'ARTICLE 12 - STATIONNEMENT

Normes de stationnement automobile

Chaque emplacement, dans une aire collective, doit répondre aux caractéristiques minimales :

- longueur : 5 mètres
 - largeur : 2,50 mètres et 3,30 m pour les places réservées aux personnes à mobilité réduite
 - dégagement : 5 x 2,50 mètres,
- soit une surface moyenne de 25 mètres carrés par emplacement, dégagements compris.

DÉFINITIONS À PRENDRE EN COMPTE POUR L'APPLICATION DE L'ARTICLE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISÉS CLASSÉS

Les espaces boisés classés sont soumis aux dispositions des articles L. 130-1 et suivants du code de l'urbanisme

L'article L. 130-1 stipule :

« Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenants ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements.

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres Ier et II du titre Ier livre III du code forestier.

Il est fait exception à ces interdictions pour l'exploitation des produits minéraux importants pour l'économie nationale ou régionale, et dont les gisements ont fait l'objet d'une reconnaissance par un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé avant le 10 juillet 1973 ou par le document d'urbanisme en tenant lieu approuvé avant la même date. Dans ce cas, l'autorisation ne peut être accordée que si le pétitionnaire s'engage préalablement à réaménager le site exploité et si les conséquences de l'exploitation, au vu de l'étude d'impact, ne sont pas dommageables pour l'environnement. Un décret en conseil d'Etat détermine les conditions d'application du présent alinéa.

Dans les bois, forêts ou parcs situés sur le territoire de communes où l'établissement d'un plan local d'urbanisme a été prescrit, ainsi que dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à la déclaration préalable prévue par l'article L. 421-4, sauf dans les cas suivants :

- s'il est fait application des dispositions du livre I du code forestier ;*
- s'il est fait application d'un plan simple de gestion agréé conformément à l'article L. 222-1 du code forestier ou d'un règlement type de gestion approuvé conformément aux dispositions du II de l'article L. 8 et de l'article L. 222-6 du même code ;*
- si les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, après avis du Centre national de la propriété forestière.*

La délibération prescrivant l'élaboration d'un plan local d'urbanisme peut également soumettre à déclaration préalable, sur tout ou partie du territoire concerné par ce plan, les coupes ou abattages d'arbres isolés, de haies ou réseaux de haies et de plantations d'alignement. »

Rappel des servitudes et informations à prendre en compte pour l'occupation et l'utilisation des sols

EMPLACEMENTS RESERVES

n°	destination	localisation	UC	UCA	UCB	UCC	UCD	AUG	AUF	UJ	UZ	UV	UVA	UVB	AUV	UH	UE	UEA	NO	NOC	NF	A	AP	bénéficiaire
1a	liaison douce	Cité des Gravois / rue Nationale																						commune
1b	accès canalisation 800 eaux usées et liaison douce	Cité des Gravois																						commune
2	équipements publics	Rue des Gravois côté Nord																						commune
3	voirie de liaison	Rues des Gravois et Théophile Réal																						commune
4	équipement public (parking Mairie)	Rue des Gravois																						commune
5a	bassin d'eau pluviale	Rue Nationale Ouest																						commune
5b	aménagement entrée de ville	Rue Froidure																						commune
6	bassin de rétention des eaux de la Rubelle	Ruelle Thomassé																						commune
7	équipement public (Maison enclavée école)	Rue Maurice Fricoté																						commune
8a	Liaison routière F 13 A13l CERGY																							Etat
8b	Emprise SNCF																							RFF
9	élargissement de voirie	Rue de Bellevue																						commune
10	voirie de liaison (avec Rue La Villeneuve)	Rue de Mézerolles																						commune
11	aménagement de voirie	Chemin du Fourneau																						commune
12	complexe sportif et scolaire	Route de Septeuil																						commune
13	agrandissement de l'école	Rue de la Villeneuve																						commune
14a	bassin de rétention des eaux pluviales	Bois de Crane																						commune
14b	bassin de rétention des eaux pluviales	Bois de Crane																						commune
15	voirie	Rue Emile Zola																						commune
16	aménagement de voirie (rond point)	RD 113 Rue du Cimetière																						commune
17	accès canalisation	rue des Roberdes et de l'épine																						commune

	Bas de Mézières										La Villeneuve				Chauffour		Hameaux		Zones naturelles et agricoles				Service réfèrent	Cf pièce n°...
	UC	UCA	UCB	UCC	UCD	AUG	AUF	UJ	UZ	UV	UVA	UVB	AUV	UH	UE	UEA	NO NOC NOS	A	AP					
6a Zones d'aménagement concerté																					commune	5E		
6b - Périmètres à l'intérieur desquels s'applique le droit de préemption urbain défini par les articles L. 211-1 et suivants																					commune	5E		
6c - Périmètres de zones spéciales de recherche et d'exploitation de carrières et des zones d'exploitation et d'aménagement coordonné de carrières, délimités en application des articles 109 et 109-1 du code minier																					préfecture	5B		
6d - Périmètre des secteurs dans lesquels un programme d'aménagement d'ensemble (PAE) a été approuvé en application de l'article L. 332-9																					commune	5E		
6e - Périmètre des secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres, dans lesquels des prescriptions d'isolement acoustique ont été édictées en application de l'article L. 571-10 du code de l'environnement																					préfecture	5C		

	Bas de Mézières										La Villeneuve				Chaufour		Hameaux		Zones naturelles et agricoles				Service réfèrent	Cf pièce n°...
	UC	UCA	UCB	UCC	UCD	AUG	AUF	UJ	UZ	UV	UVA	UVB	AUV	UH	UE	UEA	NO NOs	NOC	NF	A	AP			
6f - Prescriptions d'isolement acoustique édictées, en application des articles L. 571-9 et L. 571-10 du code de l'environnement, et référence des arrêtés préfectoraux correspondants et l'indication des lieux où ils peuvent être consultés																						préfecture	5C	
6g - Plan des zones à risque d'exposition au plomb																						préfecture	5C	
6h - Périmètre des secteurs relatif au taux de la taxe d'aménagement, en application de l'article L. 331-14																						commune	-	
6i -servitudes d'utilité publique soumises aux dispositions de l'article L. 126-1 ainsi que les bois ou forêts soumis au régime forestier																								
A4 : Servitude de passage de 1,33m - RU de Senneville																							5B	
EL3 : Servitude de marchepied																							5B	
T1 : Servitude relative aux chemins de fer																						SNCF	5B	
I4 : Liaisons électriques aériennes																						ERDF	5B	
I3 : Poste de coupure ou de sectionnement																							5B	
I3 : canalisations de transport de gaz																						GRT gaz	5B	

	Bas de Mézières										La Villeneuve				Chaufour		Hameaux		Zones naturelles et agricoles					Service réfèrent	Cf pièce n° ...
	UC	UCA	UCB	UCC	UCD	AUG	AUF	UU	UZ	UV	UVA	UVB	AUV	UH	UE	UEA	NO NOs	NOC	NF	A	AP				
I1bis : Pipeline TRAPIL Le Havre-Paris - tronçon 3 Ga																						TRAPIL	5B		
I7 : Stockage de gaz souterrain de Beynes																							5B		
PM2 : PPR approuvé - Carrière de craie Lafarge Ciments																						préfecture	5C		
PM1 : PPR - Risques liés à d'anciennes carrières souterraines																						préfecture	5C		
EL11 : Interdiction d'accès aux parcelles limitrophes aux voies expresses																						préfecture	5C		
Eléments protégés au titre de l'article L 123-1- 5-7° du code de l'urbanisme																						commune	5D		
Zones délimitées en application du e de l'article L. 430-1 à l'intérieur desquelles s'appliquent les dispositions relatives au permis de démolir prévues aux articles L. 430-2 et suivants																						commune	5D		
Zone Natura 2000																						DREAL	5D		
AC1 : Protection des Monuments Historiques																						STAP	5D		