

Plan Local d'Urbanisme

Ville de Choisy-le-Roi

Règlement

Zone UP



P.O.S. approuvé le 25 novembre 1991

P.O.S. modifié en dernier lieu le 15 février 2012

P.L.U. arrêté le 15 février 2012

P.L.U. approuvé le 10 octobre 2012

LES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES A LA ZONE UP

CARACTÈRE DE LA ZONE

Cette zone couvre la partie du territoire communal occupée par le parc urbain et des terrains de sport.

Certains terrains peuvent être concernées par des servitudes d'utilité publique et/ou obligations diverses. Les usagers prendront connaissance dans le dossier « Annexes » des dispositions particulières attachées à ces servitudes et obligations diverses qui s'ajoutent au règlement de zone.

ARTICLE UP-1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

- 1.1. Toute occupation et utilisation du sol, sauf celles répondant aux conditions mentionnées à l'article 2 ci-après.

ARTICLE UP-2 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

- 2.1. Les constructions nécessaires au service public ou d'intérêt général, dans la mesure où elles sont liées à un usage sportif, de loisirs ou éducatif.
- 2.2. Les constructions à usage d'habitation à condition d'être destinées au logement des personnes dont la présence permanente est liée au fonctionnement des équipements publics ou nécessaires pour assurer la direction, la surveillance, l'entretien et la sécurité des établissements, installations et services implantés dans la zone.
- 2.3. Les exhaussements et affouillements des sols indispensables à la réalisation des constructions et installations autorisées.
- 2.4. Les aménagements nécessaires à la préservation des sites et paysages;
- 2.5. Les travaux nécessaires à l'aménagement et l'entretien des cheminements piétons, cyclistes et équestres existants ou à créer;
- 2.6. Les équipements d'accompagnement des cheminements de randonnées tels ceux de balisage, de signalétique, etc.
- 2.7. Les ouvrages et travaux liés à la gestion des eaux usées et pluviales, aux réseaux de distribution d'eau potable, d'électricité et de télécommunication.
- 2.8. Les dispositifs liés à la production d'énergie renouvelable éolienne, solaire, géothermique,
- 2.9. Les locaux de maintenance.
- 2.10. La reconstruction d'un bâtiment régulièrement édifié, détruit en tout ou partie à la suite d'un sinistre dans sa volumétrie d'origine et dans la limite de la surface de plancher préexistante nonobstant les dispositions des articles 3 à 14.

ARTICLE UP-3 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1. Accessibilité des voiries ouvertes à la circulation publique, aux handicapés et aux personnes à mobilité réduite

- 3.1.1. Il est rappelé que la création ou l'aménagement des voiries ouvertes au public doivent être conforme à la législation en vigueur.

3.2. Accès routier

- 3.2.1. Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée permettant la circulation automobile et en état de viabilité. Cet accès doit se faire :
- soit directement par une façade sur rue,
 - soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins, éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil,
 - soit par l'intermédiaire d'un passage privé.
- 3.2.2. L'accès à la voie publique ou privée doit présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Il doit présenter une largeur minimum de 3,50 mètres.
- 3.2.3. Les accès ne doivent présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou privées ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de leur nature et de l'intensité du trafic.
- 3.2.4. Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, toute construction ou extension ne peut être autorisée que sous réserve que l'accès ou les accès soient établis sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre. Les accès sont réalisés pour permettre une parfaite visibilité de la voie avant la sortie des véhicules.
- 3.2.5. Des conditions particulières peuvent être imposées dans le cadre des lotissements, en matière de tracé, de largeur et de modalité d'exécution, dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains riverains ou avoisinants, ou en vue de leur intégration dans la voirie publique.

3.3. Voirie

- 3.3.1. Toutes les nouvelles voiries, qu'elles soient publiques ou privées, doivent :
- être adaptées aux activités qu'elles sont amenées à desservir
 - être aménagées de manière à permettre aux véhicules de secours, de lutte contre l'incendie, de livraison et de services publics tels ceux assurant l'enlèvement des ordures, d'y avoir libre accès et circulation
 - assurer la sécurité des piétons et des cyclistes, notamment en matérialisant leur passage.
- 3.3.2. Les voies à créer doivent se connecter aux voies publiques existantes.
- 3.3.3. Les voies nouvelles en impasse doivent permettre le demi-tour des véhicules notamment de collecte des ordures ménagères et des services de secours et d'incendie.
- 3.3.4. Les voies pompiers doivent avoir une largeur de chaussée suivant la réglementation en vigueur et les exigences des organismes de secours.

ARTICLE UP-4 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT

4.1. Alimentation en eau potable

4.1.1. Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement sous pression de caractéristiques suffisantes.

4.1.2. La protection des réseaux d'eau publics et privés doit être assurée par des dispositifs de non-retour conformes à la norme antipollution.

4.2. Assainissement

4.2.1. Eaux usées domestiques

- Toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement d'eaux usées en respectant les caractéristiques de ce réseau et conformément à la réglementation en vigueur.
- Toutefois en l'absence d'un tel réseau, ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées en fonction de la nature du sol ou du sous-sol. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau lorsqu'il sera réalisé. Ce raccordement sera alors obligatoire et se fera aux frais du propriétaire, qui devra satisfaire à toutes obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau.
- Même dans les cas où seul un réseau unitaire existe, toute construction nouvelle doit être équipée d'un réseau d'assainissement de type séparatif avec deux sorties distinctes jusqu'au regard de branchement, en limite de propriété.
- Tout projet d'aménagement devra prendre en compte les éventuelles mises en charge des réseaux publics jusqu'à la cote altimétrique de la voie publique en vue d'éviter le reflux d'eaux d'égouts dans les caves, sous-sols et cours. L'orifice d'évacuation des réseaux internes sera équipé d'un clapet anti-retour. Les regards situés à des niveaux inférieurs à cette cote, et qui n'auront pu être évités, devront être rendus étanches. Les clapets anti-retour et les regards de visites devront être situés sur l'unité foncière qu'ils desservent.
- Le branchement au réseau d'assainissement des canalisations d'évacuation des liquides industriels résiduels devra être soumis à la réglementation en vigueur et particulièrement en ce qui concerne le traitement préalable de ces liquides.

4.2.2. Eaux résiduaires des activités

- Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux usées liées aux activités autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise à un pré-traitement conforme à la législation en vigueur et aux prescriptions de l'autorité compétente en matière d'assainissement.
- L'évacuation des eaux résiduaires et des eaux de refroidissement au réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un prétraitement approprié.

4.3. Eaux pluviales

4.3.1. Le principe général est la retenue des eaux pluviales sur la parcelle au moyen :

- du traitement et de l'infiltration des eaux pluviales sur les espaces libres de la parcelle,
- des toitures plantées,
- de bassins, citernes. ..

4.3.2. En cas d'impossibilité technique de retenue à la parcelle avérée, due à la nature ou à la pollution du sol et/ou sous-sol (capacité insuffisante d'absorption), à la configuration de la parcelle ou la nature du milieu récepteur en milieu naturel ou d'insuffisance de capacité d'infiltration dans le sous-sol, les constructions et aménagements pourront rejeter leurs eaux pluviales dans le réseau collectif. Le débit maximum des eaux pluviales admises dans le réseau est limité à 5 litres par seconde et par hectare.

4.3.3. L'imperméabilisation et le ruissellement engendrés par les constructions et aménagements devront être quantifiés afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter dans les réseaux communaux et départementaux. Les rejets supplémentaires devront faire l'objet d'une technique de rétention alternative ou bien d'une technique de non imperméabilisation adaptable à chaque cas. Les rétentions seront réalisées, en priorité, à ciel ouvert en fonction des opportunités et intégrées au parti architectural et à l'urbanisme.

4.3.4. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales provenant de la propriété, sont à la charge du constructeur. Des aménagements tels que bassin ou autres dispositifs pourront être imposés pour permettre la rétention des eaux pluviales sur le terrain et la limitation des débits évacués.

4.3.5. Les eaux issues des parkings aériens pourront subir un traitement de débouillage, déshuilage, avant rejet dans le réseau d'eaux pluviales.

4.3.6. En cas de balcon ou de terrasse surplombant le domaine public, les eaux pluviales doivent être récupérées afin d'éviter tout ruissellement sur les emprises publiques.

4.4. Eaux souterraines

4.4.1. les rejets d'eaux souterraines aux réseaux publics sont soumis à autorisation de l'administration (même lorsque ces eaux ont été utilisées dans des installations de traitement thermique ou dans des installations de climatisation).

4.4.2. Le pétitionnaire doit prémunir le projet des variations de niveau des eaux souterraines et prévoir, si nécessaire, un cuvelage étanche, afin d'éviter l'intrusion de ces eaux dans les sous-sols ainsi que leur drainage vers les réseaux publics.

4.5. Déchets

4.5.1. Les constructions comportant plus de 3 logements ou un commerce ou une activité doivent présenter, sur l'unité foncière, des locaux de stockage de tous les déchets dimensionnés de manière à recevoir et permettre de manipuler sans difficulté tous les contenants nécessaires à la collecte sélective de tous les déchets qu'elles génèrent.

4.5.2. Toute construction desservie par un réseau de collecte enterré ou semi-enterré, sélective visant à la prévention et à la valorisation des ordures ménagères devra se conformer aux conditions techniques fixées.

ARTICLE UP-5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

ARTICLE UP-6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1. Dispositions générales

6.1.1. En façade sur rue, les constructions doivent être édifiées avec un recul minimum de 4 mètres par rapport à l'alignement du domaine public.

6.1.2. Dans le cas de travaux d'isolation thermique et/ou phonique d'une construction existante, des saillies d'un maximum de 30 cm, localisées sur l'unité foncière et dans la marge de recul, sont autorisées

ARTICLE UP-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

7.1. Dispositions générales

7.1.1. Les constructions doivent être édifiées en retrait des limites séparatives en respectant une marge d'isolement (L) telle que la différence de niveau entre tout point haut de la construction projetée (H) et le point bas le plus proche de la limite séparative n'excède pas deux fois la distance comptée horizontalement entre ces deux points : $L=H/2$ sans pouvoir être inférieure à 4 m minimum.

7.2. Dispositions applicables aux immeubles existants

7.2.1. Lorsque, par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions du présent article, le permis de construire ne peut être accordé que :

- Pour des travaux qui ont pour objet de rendre plus conforme au règlement du PLU l'implantation ou le gabarit de cet immeuble;
 - Pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.
 - Pour les extensions respectant les dispositions des articles 7.1, 7.2 et 7.3.
- 7.2.2. Dans le cas de travaux d'isolation thermique et/ou phonique d'une construction existante, des saillies pouvant aller jusqu'à 30 cm dans la marge d'isolement peuvent être autorisées dans la limite de l'unité foncière.
- 7.2.3. Dans le cas d'aménagements ou de constructions destinés à l'accès des personnes à mobilité réduite, des saillies dans la marge d'isolement peuvent être autorisées sous la réserve expresse que leur implantation ne puisse en aucun cas être réalisée dans d'autres conditions optimales sur l'unité foncière et que toutes les dispositions soient prises pour limiter au maximum les vues sur les unités foncières voisines.

ARTICLE UP-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

8.1. Dispositions générales

- 8.1.1. Une distance d'au moins 6 m est exigée entre deux constructions non contiguës.
- 8.1.2. Lorsque la façade de la construction en vis-à-vis de la construction non contiguë est un mur aveugle ou ne comporte que des jours aux sens de l'article 676 Code Civil (verre dormant) respectant les dispositions de l'article 677 du même Code, la distance entre les deux bâtiments peut être ramené à 3 mètres.
- 8.1.3. L'aménagement, l'extension ou la surélévation des constructions existantes qui ne respecteraient pas les règles du présent article sont admis, à condition toutefois que la partie en extension ou en surélévation respecte les autres règles du présent règlement.

ARTICLE UP-9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

9.1. Dispositions générales

- 9.1.1. l'emprise au sol des constructions est limitée à 30% de la superficie de l'unité foncière.

9.2. Dispositions relatives aux constructions existantes

- 9.2.1. Dans le cas de travaux d'isolation thermique et/ou phonique d'une construction existante, des saillies d'un maximum de 30 cm, localisées sur l'unité foncière et dans la marge de recul, sont autorisées. Ces saillies ne sont pas comptabilisées dans le calcul de l'emprise au sol.

ARTICLE UP-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de hauteur maximale.

ARTICLE UP-11 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1. Aspect extérieur des constructions

- 11.1.1. Les terrains non bâtis, les constructions de toute nature doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue de l'agglomération, ni à l'harmonie des paysages ou de l'architecture régionale, locale ou de la zone ou du secteur.
- 11.1.2. Les différents murs d'un bâtiment, y compris des annexes, qu'ils soient aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent être construits en matériaux de même nature ou ayant entre eux une suffisante parenté d'aspect et de couleur. Ils devront présenter un aspect convenable et donner des garanties de bonne conservation.
- 11.1.3. L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux tels destinés à être recouverts est interdit.
- 11.1.4. Les couvertures apparentes en tôle ondulée, en papier goudronné sont interdites.
- 11.1.5. L'implantation des châteaux d'eau devra être choisie en vue de leur meilleure intégration au site et au paysage.

11.2. Clôtures

- 11.2.1. Pour les terrains situés en zone inondable, les clôtures devront être ajourées, et présenter les caractéristiques suivantes :
 - Ne pas constituer un obstacle au passage des eaux en crue,
 - Ne pas créer un frein à l'évacuation des eaux en décrue
 - Ne pas présenter, sous la côte des PHEC, une surface pleine représentant plus d'un tiers de la surface de la clôture.

ARTICLE UP-12 : STATIONNEMENT

12.1. Dispositions générales

- 12.1.1. Il est rappelé que les places de stationnement doivent respecter les prescriptions du décret n°2006-1659 du 21 décembre 2006 relatif aux prescriptions techniques pour l'accessibilité de la voirie et des espaces publics pris en application de l'article 46 de la loi du 11 février 2005 et de l'arrêté du 15 janvier 2007 portant application de ce décret.
- 12.1.2. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques et des espaces verts plantés. Sur la parcelle même doivent être aménagées des aires suffisantes pour assurer le stationnement et l'évolution des véhicules.

12.2. Nombre de places à réaliser

12.2.1. Le nombre de places de stationnement à réaliser doit correspondre aux besoins de la construction en tenant compte de sa nature, du taux et du rythme de sa fréquentation, de sa situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité, de sa localisation au regard de la desserte en transport en commun.

ARTICLE UP-13 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

13.1. Dispositions générales

13.1.1. Espaces boisés classés : Sans objet

13.1.2. Les espaces verts protégés : Dans les espaces verts protégés au titre de l'article L.123-1-5.7° tels que figurés au « plan du patrimoine architectural urbain et paysager » :

- Aucune construction nouvelle au-dessus du niveau du sol ne peut y être réalisée. Les éventuelles constructions existantes en sous-sol peuvent être maintenues et réhabilitées mais ne peuvent pas s'étendre au sein de l'espace vert protégé.
- Seuls sont autorisés des aménagements légers (sentiers piétons et/ou vélo) et des installations de loisirs de types aires de jeux, bancs, kiosques, aires de stationnement pour vélos...
- Les arbres existants sont protégés. L'abattage des arbres est admis uniquement pour des motifs de sécurité ou phytosanitaire. Tout arbre abattu devra être remplacé au sein même de l'espace vert protégé par un sujet équivalent en matière d'essence et de taille à l'âge adulte. Lors de la plantation, l'arbre ne pourra pas présenter une taille inférieure à 2 mètres.
- Ces espaces pourront accueillir des installations temporaires (cirque...)

13.1.3. Les alignements d'arbres

- Pour les alignements d'arbres existants ou à planter figurant au « plan du patrimoine architectural urbain et paysager » sont protégés au titre de l'article L.123-1-5, 7° du code de l'urbanisme.
- L'abattage de tout ou partie des alignements d'arbres n'est admis que pour des motifs liés à l'état phytosanitaire, ou au caractère dangereux des sujets. Les sujets abattus doivent être remplacés à l'identique.
- L'abattage sans remplacement de tout ou partie des alignements d'arbres n'est autorisé que lorsque cet abattage est rendu nécessaire pour la réalisation d'un accès ou d'une voie à créer ou pour des motifs sérieux liés à la sécurité des circulations ou des réseaux souterrains.

13.2. Obligation de planter

13.2.1. Principes généraux

- On entend par espaces libres, la surface du terrain constructible non affectée aux constructions, aux aires de stationnement, à la desserte.
- Les espaces libres doivent être plantés et traités en espaces verts paysagers ou jardins, comportant des arbres de haute tige et des arbustes d'essences diversifiées.
- Les plantations existantes doivent être maintenues en bon état de conservation. Cependant, l'abattage d'arbres sera autorisé s'il est indispensable à l'implantation des constructions ou à l'établissement d'un accès.

13.2.2. Surface totale plantée

- Définition : La surface totale plantée est constituée par la somme des éléments suivants auxquels ont été appliqués les coefficients correspondant :
 - Surface de pleine terre (Spt) : coefficient 1
 - Végétation caractérisée par une épaisseur du substrat d'au moins 15 cm (Svi) : coefficient 0,5
 - Mur végétalisé (Smv) : coefficient 0,2
- La surface totale plantée (S) peut donc s'exprimer par la formule suivante :
- $$S = Spt + (Svi \times 0,5) + (Smv \times 0,2)$$

- Surfaces plantées minimum
 - Au moins 50 % de la superficie totale de l'unité foncière doivent être traités en pleine terre et plantée.
 - Pour les constructions et installations d'équipements publics ou d'intérêt général, il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE UP-14 : POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS.

Les possibilités maximales d'occupation des sols résultent de l'application des articles 3 à 13 du règlement.