

- TITRE I -

DISPOSITIONS GÉNÉRALES et DÉFINITIONS

ARTICLE 1 - Champ d'application territorial du plan

Le présent règlement dont les dispositions s'imposent aux particuliers comme aux personnes morales de droit public ou privé, s'applique à la totalité du territoire de la Commune de Valenton

ARTICLE 2 Portée respective du règlement à l'égard des autres législations ou réglementations relatives à l'occupation des sols.

- 1) Les règles du plan local d'urbanisme se substituent à celles des articles R.111-1 à R.111-26 du Code de l'Urbanisme à l'exception des articles R.111-2, R.111-3-2, R 111-4, R.111-14-2, R.111-15 et R.111-21 qui demeurent applicables.
- 2) Le Code de l'Urbanisme dispose que lorsque l'établissement d'un projet de P.L.U. est prescrit, ou lorsque la révision d'un plan approuvé a été ordonnée, l'autorité administrative peut décider de surseoir à statuer sur les demandes d'autorisation concernant les constructions, installations ou opérations susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution du plan. En aucun cas, le sursis ne peut excéder 2 ans.
- 3) S'ajoutent ou se substituent aux règles propres du plan local d'urbanisme, les servitudes d'utilité publique ainsi que les contraintes ou les prescriptions particulières prises au titre de législations spécifiques. L'ensemble de ces dispositions fait l'objet du titre V du présent règlement.

Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol sont reportées, lorsque leur champ d'application le nécessite, sur le plan des servitudes annexé au P.L.U.

- 4) S'ajoutent ou se substituent aux règles propres du P.L.U. les prescriptions particulières et notamment architecturales définies par un plan d'aménagement d'ensemble ou d'un plan masse (à deux ou trois dimensions) applicables à certains périmètres délimités au P.L.U. conformément à la légende de celui-ci.

ARTICLE 3 - Division du territoire en zones et secteurs - Emplacements réservés

Le territoire couvert par le plan local d'urbanisme (P.L.U.) est divisé en zones urbanisées (U) et en zones à urbaniser (AU), il comprend également une zone naturelle (Zone N). Chaque zone est désignée par un indice : lettre majuscule (ex.: UE, UB, UF, ...). Les zones peuvent être divisées en plusieurs secteurs qui sont alors désignés par l'indice de zone accompagné d'une lettre minuscule (ex. : UBa, UBb ...).

- Les zones urbanisées et à urbaniser auxquelles s'applique le présent règlement font l'objet du titre II.
- La zone naturelle à laquelle s'applique le présent règlement fait l'objet du titre III.
- Les terrains classés par le plan comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer (TC) font l'objet du titre IV du présent règlement.

Le plan comporte également les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer (TC) en application des dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'urbanisme.

Y figurent aussi les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts.

Emplacements réservés : sous réserve des dispositions du Code de l'Urbanisme, interdiction de construire est faite au propriétaire d'un terrain bâti ou non, compris par le P.L.U. dans un emplacement réservé, pour des voies ou ouvrages publics, des installations d'intérêt général ou des espaces verts.

Le propriétaire d'un terrain réservé peut demander l'application des dispositions de l'article L.123-17 du Code de l'Urbanisme stipulant qu'il peut exiger qu'il soit procédé à l'acquisition du dit terrain, sous certaines conditions, par la collectivité ou le service public au bénéfice duquel l'emplacement réservé a été institué.

D'autre part, et conformément aux dispositions de l'article R.123-10 du Code de l'Urbanisme, 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 restante de son terrain un droit de construire correspondant à tout ou partie du Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.) affectant la superficie du terrain qu'il cède gratuitement à la collectivité.

Les emplacements réservés au P.L.U. figurent en Annexe I au présent règlement avec l'indication de leurs destinations et des collectivités ou services publics bénéficiaires. Chaque réserve est affectée d'un numéro qui se retrouve sur le plan. Les emprises de voirie sont assujetties au même régime que les emplacements réservés et figurent sur un tableau spécifique à l'annexe I du présent règlement.

Si la levée de la réserve sur un terrain intervient en cours de validité du P.L.U., les règles de construction applicables audit terrain, notamment le C.O.S., deviennent, sauf modification du P.L.U., celles qui s'appliquent à la zone ou au secteur englobant le terrain.

ARTICLE 4 - **Division d'un terrain bâti (application des dispositions de l'art L.123-1-1 du Code de l'urbanisme)**

En application de l'article 18 de la Loi Urbanisme et habitat du 2 Juillet 2003, sur le territoire de la Commune de Valenton il sera fait application pour la gestion des droits à bâtir résiduels en cas de division d'un terrain bâti, des dispositions du nouvel article L.123-1-1 qui stipule notamment :

Dans les zones où ont été fixés un ou des coefficients d'occupation des sols, le plan local d'urbanisme peut prévoir que, si une partie a été détachée depuis moins de dix ans d'un terrain dont les droits à construire résultant de l'application du coefficient d'occupation des sols ont été utilisés partiellement ou en totalité, il ne peut plus être construit que dans la limite des droits qui n'ont pas déjà été utilisés.

Si le coefficient d'occupation des sols applicable au terrain est augmenté après la division, la minoration des droits à construire résultant de l'application du premier alinéa est calculée en appliquant le coefficient d'occupation des sols existant à la date de la délivrance du permis de construire.

Si le coefficient d'occupation des sols applicable au terrain est diminué après la division, la minoration éventuelle des droits à construire est calculée en appliquant le coefficient d'occupation des sols existant à la date de la division.

En cas de division d'une parcelle bâtie située dans une des zones mentionnées au premier alinéa, le vendeur fournit à l'acheteur un certificat attestant la surface hors œuvre nette des bâtiments existants sur la ou les parcelles concernées. L'acte de vente atteste de l'accomplissement de cette formalité.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux terrains issus d'une division effectuée à une date ou dans une zone où le plan local d'urbanisme ne prévoyait pas la règle prévue au premier alinéa.

ARTICLE 5- **Application des règles relatives à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives concernant les permis valant division et les lotissements**

Au sein du territoire communal de Valenton, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées aux articles 7 du présent Règlement, ne seront pas appréciées au regard de l'ensemble du projet mais seront appliquées par rapport aux futures limites séparatives (Cf. article R. 123-10-1 du Code de l'Urbanisme).

ARTICLE 6 - **Adaptations mineures**

Des adaptations mineures à l'application stricte, des règles 3 à 13 du présent règlement peuvent être accordées dans la mesure où elles sont rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes. (Cf. article L. 123-1 du Code de l'Urbanisme)

ARTICLE 7 - Définitions

Ces définitions sont liées aux termes utilisés pour l'application des règles des différentes zones visées aux TITRES II et III du présent règlement

PROPRIÉTÉ OU UNITE FONCIÈRE

Il est rappelé qu'une propriété est un terrain, une parcelle ou un ensemble de parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire ou à un même groupe de propriétaires.

COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Par application de l'article R.123-10 du Code de l'Urbanisme, le coefficient d'occupation du sol est le rapport exprimant le nombre de m² de planchers hors oeuvre nette susceptibles d'être construits par m² 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.

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 du Code de l'Urbanisme.

Les emplacements réservés 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 restante 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 dérogation.

Le coefficient d'occupation du sol appliqué à la superficie déterminée comme il est dit ci-dessus permet de fixer une surface maximum de planchers hors oeuvre susceptible d'être édifiée, sous réserve des autres règles du plan d'urbanisme local et des servitudes grevant l'utilisation du sol.

Son mode de calcul est défini par les articles R.112-1 et R.112-2 du Code de l'Urbanisme et par les circulaires n° 90-80 du 12 novembre 1990 et n°99-49 du 27 juillet 1999.

Lorsqu'une construction a été édifiée sur un terrain, le propriétaire ou ses ayants droit ne peuvent réaliser sur les parties non bâties de ce terrain que des constructions correspondant aux possibilités de construire résiduelles au regard des possibilités offertes par l'application du coefficient d'occupation du sol au terrain considéré.

COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL

Le coefficient d'emprise indique le rapport de la surface occupée par la projection verticale du volume hors oeuvre du bâtiment (*non compris les balcons ou loggias d'un débord au plus égal à 0,80m. par rapport à la façade ou au pignon sur lequel ils se situent*) à la surface de la parcelle.

Lorsque la propriété est partiellement atteinte par une opération de voirie, la surface de la parcelle prise en compte est celle qui reste hors emprise de la voirie.

AMÉLIORATION DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES

Sont considérés comme travaux d'amélioration d'une construction, notamment pour l'application des différentes règles particulières, l'agrandissement, la transformation, la confortation, ou l'aménagement d'une construction existante depuis plus de 5 ans, sous réserve que la surface de plancher hors oeuvre nette de l'agrandissement éventuel ne soit pas supérieure à 50% de la S.H.O.N. de la construction avant travaux .

Au delà de cette limite, les constructions ou aménagements ainsi réalisés sont considérés, pour l'application des différentes règles, comme des constructions neuves.

NOTA: la possibilité d'amélioration d'une construction ou d'un bâtiment s'applique au regard de cette construction ou de ce bâtiment. Sur un même terrain les possibilités d'améliorations de plusieurs constructions ou bâtiments ne peuvent être reportées sur une seule construction ou sur un seul bâtiment.

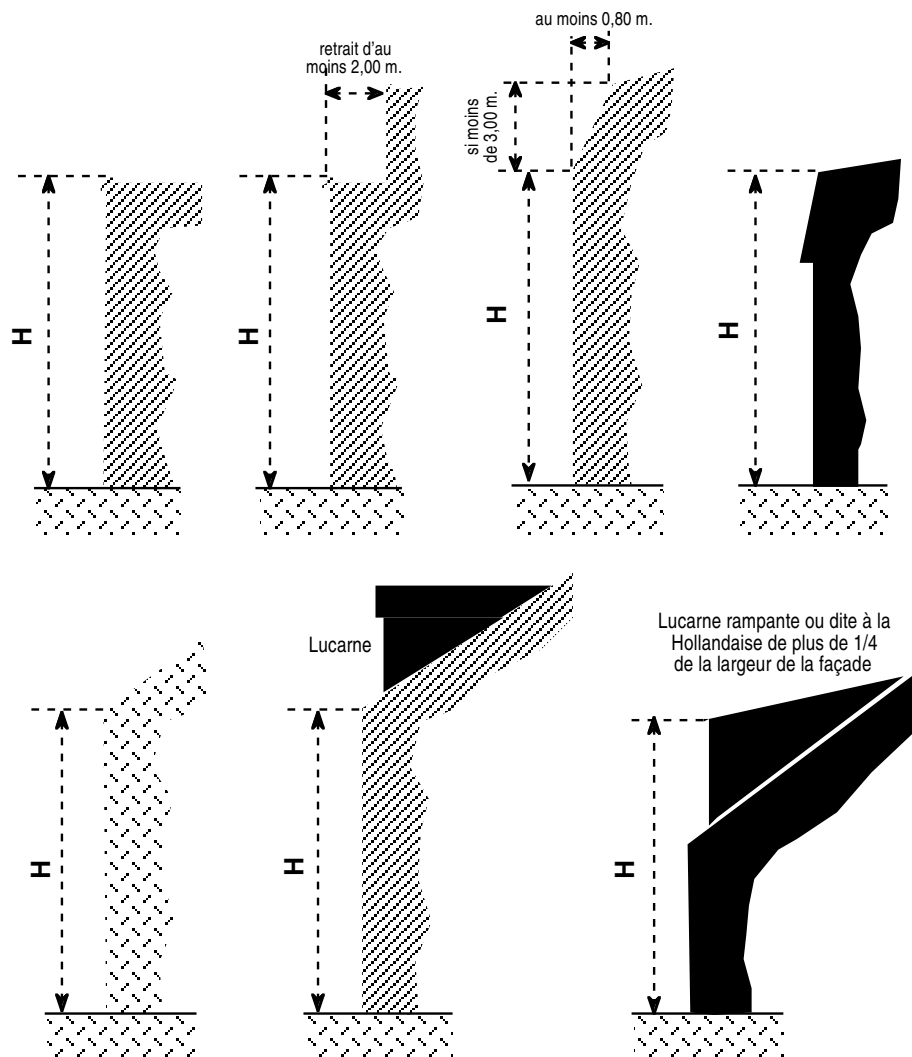
HAUTEURS - CONDITIONS DE MESURE

Hauteur "plafond"

La hauteur plafond se mesure suivant les cas, du sol naturel ou du niveau du trottoir au point le plus élevé du bâtiment non comptés les ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souches de cheminées ou de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps à condition que leur superficie n'excède pas 10% de la superficie du dernier niveau de la construction, cette surface est portée à 50% pour les immeubles de bureaux.

Hauteur de "façade"

La hauteur de façade (**H**) est la mesure verticale, prise au nu de la façade entre, suivant les cas, le sol naturel ou le niveau du trottoir et le niveau le plus élevé de la façade. Elle est mesurée dans les conditions des croquis ci-après :



Pour l'ensemble des Hauteurs *sauf cas particuliers visés dans les articles 10 de chaque zone*

Dans une bande de 20 m comptée à partir de l'alignement des voies ou pour les voies privées de la limite en tenant lieu, le point de référence pour le calcul de la hauteur sera pris au niveau du trottoir. Au delà de la bande de 20 m le point de référence sera pris au niveau du terrain naturel de la propriété au droit de la construction.

Lorsque le sol ou la voie est en pente, les façades des bâtiments sont divisées pour le calcul de la hauteur, en sections égales dont chacune ne pourra dépasser 20 m de longueur ; la hauteur se mesure au milieu de la section prise en considération. Pour les façades de moins de 20 m la hauteur se mesure au milieu de la façade concernée.

VUES DIRECTES

La vue directe est constituée par un rectangle qui doit être laissé libre de toute construction dont la largeur est parallèle à la façade où se trouve la baie, la fenêtre ou l'ouverture ; sa largeur ne peut être inférieure à celle de la baie, la fenêtre ou l'ouverture, majorée de 0,60 m de part et d'autre de ses montants. Sa longueur est prise par rapport au nu de la baie, de la fenêtre ou de l'ouverture en tenant lieu.

- a) Sous réserve du b) ci-après sont considérées comme créant des vues directes au sens des articles 7 et 8 des différentes zones :
- les baies, fenêtres ou ouvertures situées sur les façades, les pignons ou les toitures des constructions.
- b) Ne sont pas considérées comme créant des vues directes au sens des articles 7 et 8 des différentes zones :
- les ouvertures situées à rez-de-chaussée dans la mesure où elles font face, sur la totalité de leur hauteur, à un dispositif formant écran en limite séparative (mur, pignon, etc ...),
 - les baies et fenêtres à condition que la surface totale vitrée de chacune d'entre elles n'excède pas 0,50 m²,
 - les ouvertures dont l'allège inférieure se situe à plus de 1,90 m du plancher au dessus duquel elles sont situées, pour les châssis en toiture cette hauteur est ramenée à 1,70 m.
 - les châssis fixes équipés de panneaux opaques ou translucides.
 - les portes pleines, ou équipées de panneaux opaques ou translucides.
 - les terrasses ou balcons, situés à plus de 0,60 m du terrain naturel, implantés à moins de 4 m des limites séparatives ou disposant d'un dispositif fixe formant écran d'au moins 1,90 m de haut.

RETRAIT *(par rapport aux limites séparatives)*

On appelle retrait l'espace situé entre une construction et une limite séparative ; sa largeur est constituée par la mesure de l'horizontale normale au nu de la façade du bâtiment considéré (*saillies et balcons exclus dans la mesure où ils ont un débord au plus égal à 0,80m.*) jusqu'à sa rencontre avec la limite de propriété.

Lorsque la largeur minimum du retrait est fonction de la hauteur des constructions pour le calcul de cette largeur minimum, les hauteurs à prendre en compte sont celles du bâtiment ou de la partie de bâtiment correspondant à la façade ou au pignon pris en considération.

ACTIVITÉS

On entend par activités pouvant bénéficier des diverses bonifications du C.O.S. définies dans les articles 14 des zones et sur le plan de zonage, toute construction ou partie de construction n'étant pas affectée à de l'habitation, telle que : bureaux, industries, entrepôts, artisanat, commerces, hôtels, équipements collectifs privés etc.

ANNEXES

Sont considérés comme annexes, les locaux secondaires constituant des dépendances non contigus au bâtiment principal, tels que : réserves, celliers, remises, abris de jardins, garages, ateliers non professionnels, etc.

LONGUEUR ou LARGEUR de FAÇADE

La longueur ou la largeur de façade est mesurée au droit de la construction.

ALIGNEMENT

C'est la limite de séparation entre le domaine public de voirie et les propriétés riveraines :

- lorsqu'il n'est pas prévu d'élargissement de la voie cette limite constitue "l'alignement actuel",
- lorsqu'il est prévu un élargissement de la voie, cette limite constitue "l'alignement futur". Dans ce cas l'élargissement figure sur le plan de zonage, il est également répertorié dans le tableau des emplacements réservés au titre de la voirie (annexe I du présent règlement).

MARGE, ZONE DE REcul OU RETRAIT (*par rapport à de la voirie*)

La marge ou la zone de recul sont des retraits imposés à une construction à édifier en bordure d'une voie publique ou privée et résultant soit d'une indication du plan, soit d'une prescription du présent règlement.

Sa largeur lorsqu'elle est spécifiée se mesure à partir de l'alignement (actuel, ou futur si un élargissement de la voie est prévu au plan) ou pour les voies privées ouvertes à la circulation de la limite en tenant lieu.

DÉPÔTS ET DÉCHARGES

L'installation de dépôts de ferraille, de vieux véhicules, de matériaux, de combustibles solides ou liquides et de déchets, etc., non soumis au permis de construire, à la législation sur les installations classées ou à la réglementation concernant le camping, est subordonnée à l'obtention d'une autorisation délivrée dans les conditions fixées par les articles R.442-2 et suivants du Code de l'Urbanisme.

La demande d'autorisation doit être adressée au Maire, conformément aux dispositions prévues par l'arrêté du 25 avril 1963.

L'extension ou la création de décharges (y compris le remblaiement de carrières) devront faire l'objet d'une déclaration préalable à la Mairie du lieu intéressé.