



PLAN LOCAL D'URBANISME DE
CARRIÈRES-SUR-SEINE

[DÉPARTEMENT DES YVELINES]

**LA LISTE DES ESPACES PARTICULIERS
[L'ANNEXE 1 DU RÈGLEMENT]**

PLAN LOCAL D'URBANISME Prescrit par la délibération du 23 mai 2011,
Arrêté par la délibération du 22 juillet 2013,
Approuvé par la délibération du 10 février 2014.

FEVRIER 2014

LES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

LE RÉGIME DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

Comme le prévoient les articles L.123-1-5-8^e, R.123-11-d, et R.123-12-4c, du Code de l'Urbanisme, le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) peut inscrire sur des terrains situés dans une zone urbaine ou urbanisable, des emplacements réservés pour des voies, des ouvrages publics, des équipements ou des installations d'intérêt général, ou encore des espaces verts.

Ces emplacements réservés sont figurés sur le document graphique par une trame losangée rouge.

Les constructions sont interdites sur les emplacements réservés, à l'exception du cas prévu par l'article L.433-1 du Code de l'Urbanisme, et à l'exception des projets désignés dans la liste.

Comme le prévoit l'article L.123-17 du Code de l'Urbanisme, le propriétaire d'un terrain sur lequel est inscrit un emplacement réservé, peut exiger de la collectivité ou du bénéficiaire qu'il ou elle procède à l'acquisition de ce terrain, dans les conditions et les délais prévus par les articles L.230-1 et suivants du même code.

Les emplacements réservés sont déduits de la superficie prise en compte pour le calcul des droits à construire. Toutefois, le terrain, dont une partie seulement est comprise dans un emplacement réservé et que son propriétaire accepte de céder gratuitement à la collectivité ou au bénéficiaire, peut voir reporter sur la partie restante un droit à construire correspondant au tout ou à la partie du coefficient d'occupation des sols (c.o.s.) affectant la partie cédée gratuitement.

LA LISTE DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

N°	DÉSIGNATION DU PROJET	BÉNÉFICIAIRE	SURFACE
1	Création d'un espace de loisirs sur l'île Fleurie	Commune	115.375 m ²
2	Extension du parc de la Mairie	Commune	700 m ²
3	Élargissement à 8 mètres de la rue du Tir	Commune	130 m ²
4	Alignement à 8 mètres de la rue des Clos	Commune	700 m ²
5	Élargissement à 10 mètres de la rue Claude-Monet	Commune	500 m ²
6	Élargissement à 10 mètres de la rue de Bezons pour l'aménagement de trottoirs	Commune	3.100 m ²
7	Élargissement à 5 mètres du chemin des Pendants	Commune	210 m ²
8	Création d'un parking public, à l'angle des rues de Chatou et de Montesson	Commune	500 m ²
9	Création d'un parking public, à l'angle des rues de Chatou et de l'Égalité	Commune	230 m ²

10	Chemin rural de Chatou et de halage	Commune	5.285 m ²
11	Aménagement d'aires de jeux sur la place des Fêtes	Commune	11.240 m ²
12	Réalisation d'un parking lié à la halte fluviale (la parcelle BL 25)	Commune	2.800 m ²
13	Réalisation d'une aire de sports et de loisirs	Commune	57.330 m ²
14	Élargissement de la rue Constance	Commune	360 m ²
15	Création d'un poste de police municipale	Commune	1.470 m ²
16	Piquage de la voie de contournement sur la route de Chatou	Commune	2.960 m ²
17	Extension du cimetière	Commune	5.915 m ²
18	Élargissement et rondelle de l'impasse de la Courbe	Commune	365 m ²
19	Ouverture du chemin des Archers	Commune	485 m ²
20	Extension de la centrale d'incinération	S.I.T.R.U.	1.025 m ²
Σ			210.680 m²

N.B. : La surface des emplacements réservés comprend la surface du domaine public éventuellement englobé dans ces emplacements réservés.

N.B. : Les emplacements réservés 3, 4, 7, 8, 9, 15, 16, 18, et 19, étant situés sur des carrières souterraines abandonnées, la réalisation des aménagements projetés devra être précédée par des études sur le risque d'effondrement et, le cas échéant, par des travaux de comblement des cavités.

LES ÉLÉMENTS REMARQUABLES DU PAYSAGE

LE RÉGIME DES ÉLÉMENTS REMARQUABLES DU PAYSAGE

Comme le prévoit l'article L.123-1-5, al. 7^e, du Code de l'Urbanisme, le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) peut « *identifier et localiser les éléments de paysage [...], à protéger, à mettre en valeur, ou à requalifier, pour des motifs d'ordre culturel, historique, ou écologique, et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection* ».

Les espaces verts remarquables, protégés au titre de l'article L.123-1-5, al. 7^e, du Code de l'Urbanisme, sont figurés sur le document graphique par une trame losangée verte.

Les « *prescriptions de nature à assurer leur protection* » sont définies aux articles 13 du règlement :

- « *Les espaces verts, jardins, parcs et vergers, protégés au titre des dispositions de l'article L.123-1-5, al.7^e, du Code de l'Urbanisme, doivent faire l'objet d'un entretien régulier ; tout aménagement, construction, reconstruction, ou installation, devra contribuer à mettre en valeur les éléments remarquables du paysage dont la surface ne doit en aucun cas être diminuée* ».

LA LISTE DES ÉLÉMENTS REMARQUABLES DU PAYSAGE

ZONE	DÉSIGNATION DU SITE	SURFACE
N	Parc et terrasses de la Mairie	18.185 m2
N	Prolongement du jardin de la Mairie	10.980 m2
N	Espace vert de l'Archerie	17.550 m2
UD + UH	Côte de Chatou	12.000 m2
UB	Espace vert commun, avenue du Maréchal-Juin	3.175 m2
UB	Jardin des Poètes et Belvédère	22.435 m2
N	Abords et talus de l'autoroute A 14	16.255 m2



PLAN LOCAL D'URBANISME DE
CARRIÈRES-SUR-SEINE

[DÉPARTEMENT DES YVELINES]

**GLOSSAIRE
[L'ANNEXE 2 DU RÈGLEMENT]**

PLAN LOCAL D'URBANISME Prescrit par la délibération du 23 mai 2011,
Arrêté par la délibération du 22 juillet 2013,
Approuvé par la délibération du 10 février 2014.

FEVRIER 2014

DÉFINITION DE LA SURFACE DE PLANCHER ET DU COS.

Article R.112-2 (Décret n°2011-2054 du 29 décembre 2011 - art. 1)

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- 1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- 2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- 3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- 4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- 5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- 6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- 7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- 8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

Article R. 123-10 du Code de l'Urbanisme (Modifié par Décret n°2012-290 du 29 février 2012 - art. 26)

Le coefficient d'occupation du sol qui détermine la densité de construction admise est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de surface de plancher ou le nombre de mètres cubes susceptibles d'être construits par mètre carré de sol.

Pour le calcul du coefficient d'occupation du sol, la superficie du ou des terrains faisant l'objet de la demande d'autorisation de construire ou de lotir comprend, le cas échéant, les terrains classés comme espaces boisés en application de l'article L. 130-1 et les terrains cédés gratuitement dans les conditions fixées par l'article et R.* 332-16. La surface de plancher ou, le cas échéant, le volume des bâtiments existants conservés sur le ou les terrains faisant l'objet de la demande est déduit des possibilités de construction.

Les emplacements réservés mentionnés au 8° de l'article L. 123-1-5 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.

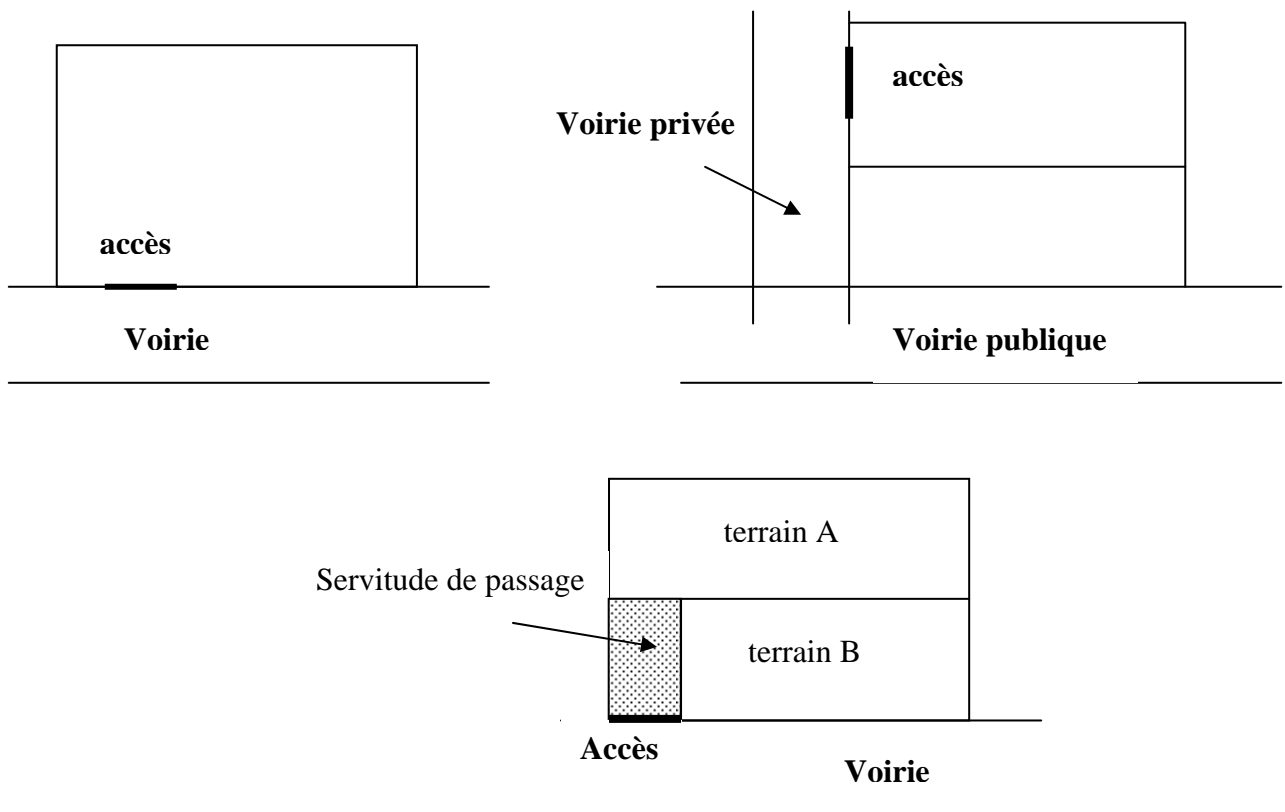
Le règlement peut fixer un coefficient d'occupation des sols dans les zones U et AU.

Dans ces zones ou parties de zone, il peut fixer des coefficients différents suivant les catégories de destination des constructions définies à l'avant-dernier alinéa de l'article R.* 123-9. Il peut également prévoir, dans les conditions prévues à l'article L. 123-1-11, la limitation des droits à construire en cas de division du terrain à bâtir.

Lorsque dans la zone N a été délimité un périmètre pour effectuer les transferts des possibilités de construction prévus à l'article L. 123-4, le règlement fixe deux coefficients d'occupation des sols, l'un applicable à l'ensemble des terrains inclus dans le périmètre délimité pour le calcul des transferts et l'autre définissant la densité maximale des constructions du secteur dans lequel celles-ci peuvent être implantées.

DÉFINITIONS COMPLÉMENTAIRES

ACCÈS



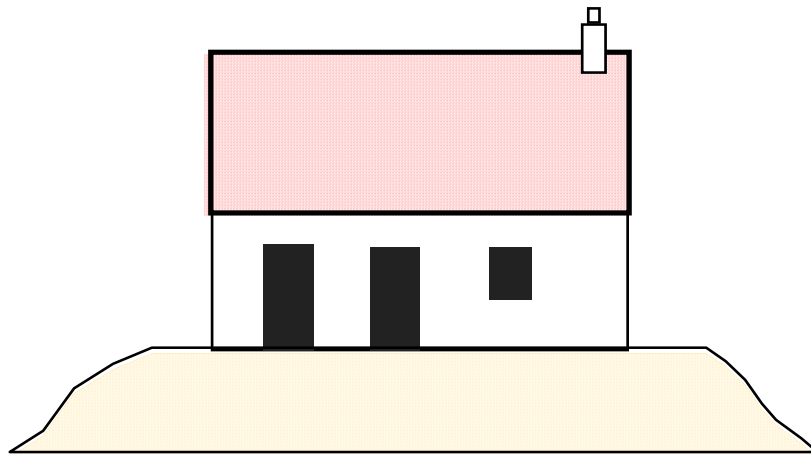
L'accès se localise à la limite de l'unité foncière, sur laquelle est projetée l'opération et de la voirie de desserte ouverte à la circulation, qu'elle soit publique ou privée.

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

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.

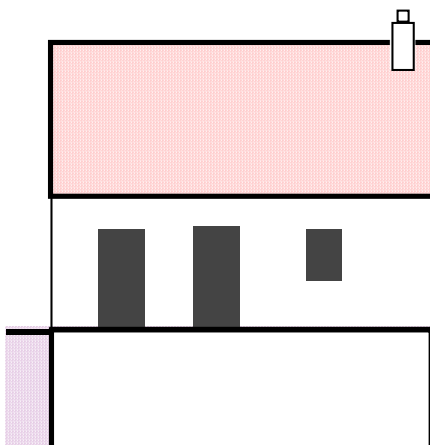
ASPECT EXTÉRIEUR :



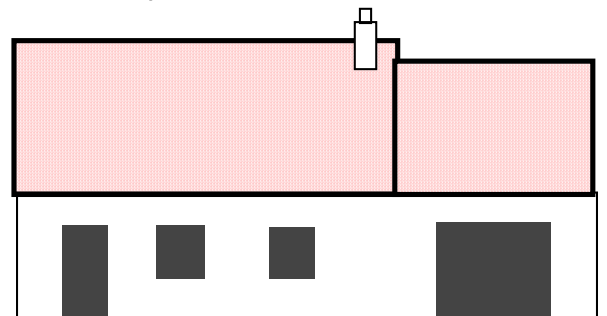
NON

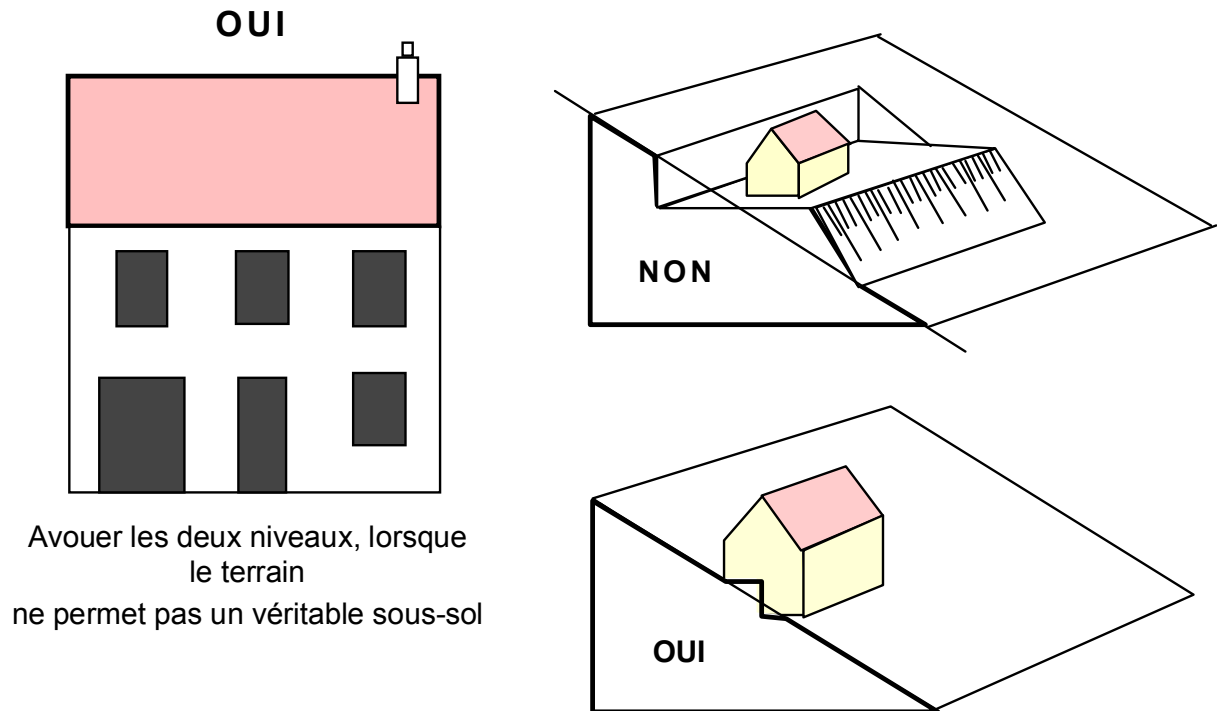
Préférer les solutions ci-dessous:

Créer un vrai sous-sol



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





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

BAIES

Une baie est une ouverture pratiquée dans un mur ou dans un toit (porte, fenêtre, lucarne, vasistas...). Selon ses caractéristiques, elle offre ou non un point de vue.

Les baies suivantes n'offrent pas de point de vue :

- les baies munies d'un châssis fixe translucide mais non transparent (vitrage ou autre matériaux),
- les châssis même ouvrants et/ou transparents quand la hauteur de leur allège est supérieure à 1,90 m par rapport au(x) plancher(s) 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.

CLAIRE-VOIE

Ouvrage composé d'éléments qui laissent passer le jour : balustrade, garde-corps, claustra. Les parties ajourées doivent représenter au moins 50% de la clôture.

CINASPIC (Constructions et Installations Nécessaires Aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif)

- CINASPIC appartenant à une personne publique (équipement public) :
Établissement appartenant à une personne publique dont la vocation est d'assurer une mission de service public et d'accueillir le public.

- CINASPIC n'appartenant pas à une personne publique :

Établissement n'appartenant pas à une personne publique mais remplissant les mêmes fonctions d'accueil du public et de mission d'intérêt collectif (école privée, crèche privée...).

Ces équipements d'intérêt collectif comprennent les établissements dédiés aux soins médicaux (hôpitaux, cliniques, maisons de retraite).

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

- à moins de 200 mètres des bâtiments à défendre par les voies praticables pour les établissements recevant un public de 5^{eme} 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.

Les sous-sols en débord de moins de 0.6 m et les rampes d'accès sont exclus du calcul de l'emprise.

ESPACE VERT

Un espace vert est un espace extérieur de pleine terre engazonné.

Pour les projets ne permettant pas de réaliser l'ensemble des espaces verts en pleine terre, les espaces verts peuvent être réalisés sur dalles avec une épaisseur de terre végétale de 30 cm minimum.

Les espaces verts, peuvent être définis de deux manières :

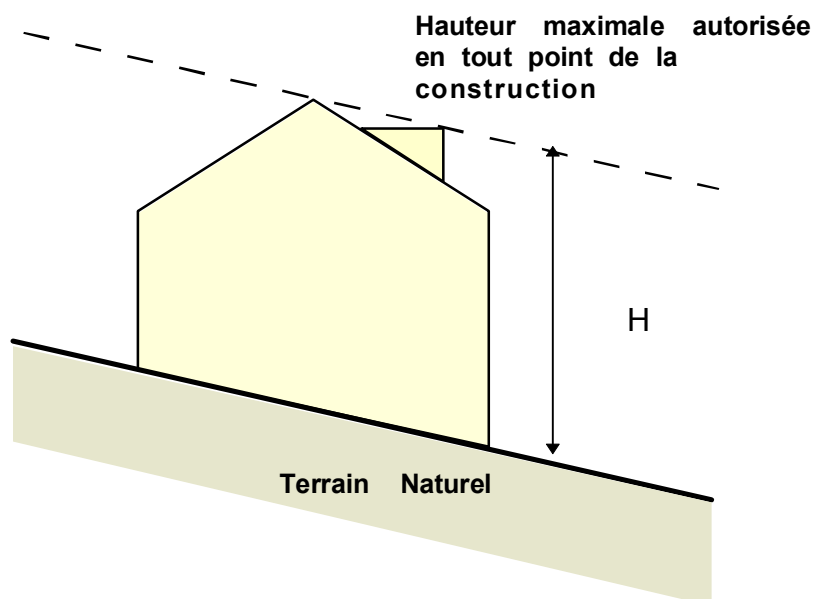
- Les espaces verts peuvent désigner l'ensemble des espaces utilisés parcs urbains, jardins publics, squares, d'une certaine dimension, accessible à pied et à vélo mais non aux engins motorisés, et ne présentant pas de dangers pour les usagers, enfants en particulier.
- Les espaces verts peuvent également désigner l'ensemble des espaces végétalisés d'une zone construite.

FESTONNAGE

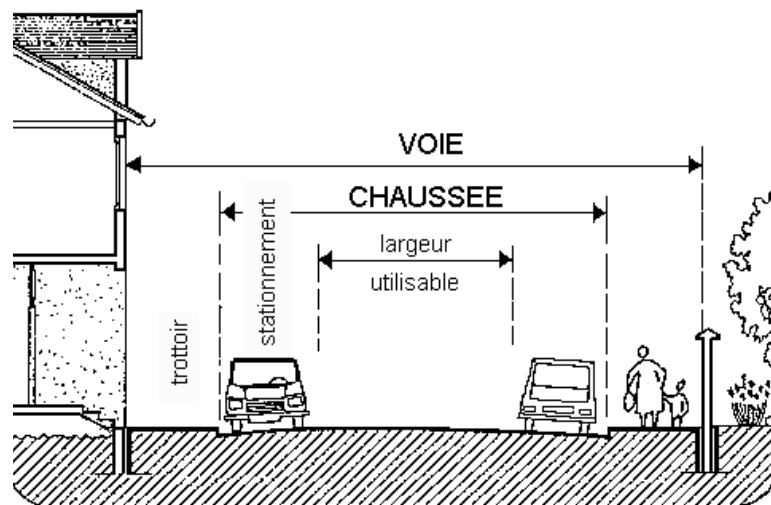
Habillage derrière une grille de clôture sans débord par rapport à la grille.

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 CHAUSÉE :



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 :

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).

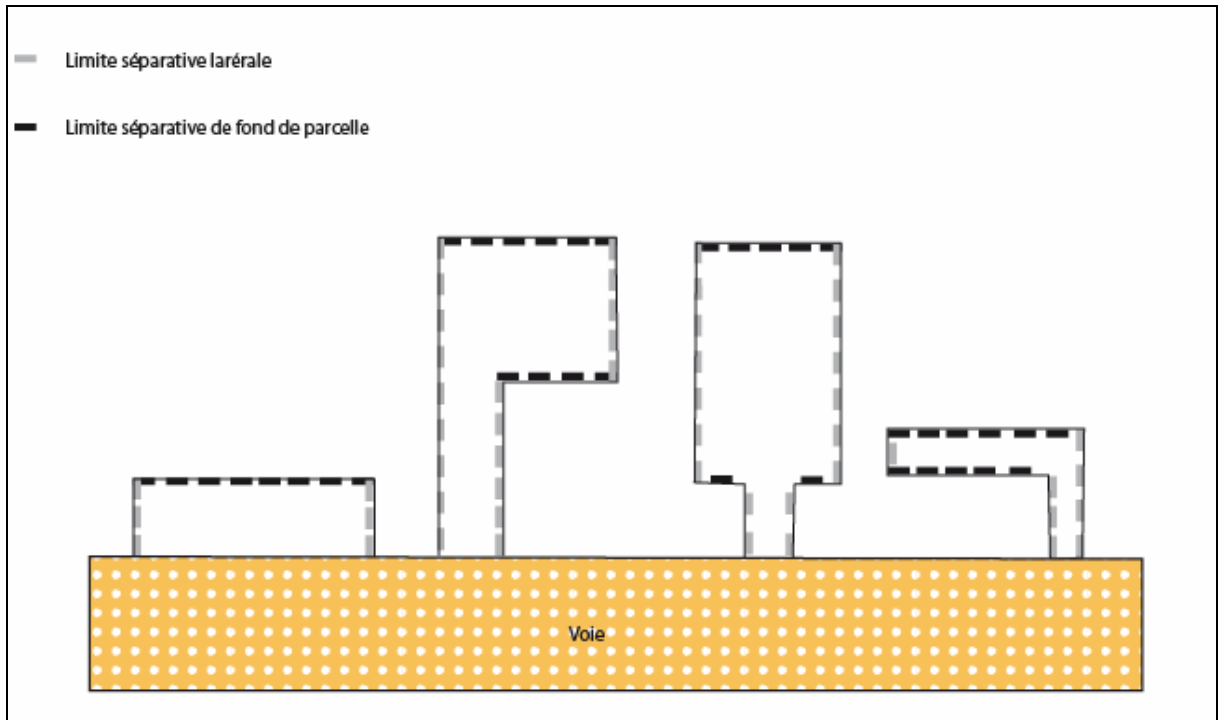
LIMITES SÉPARATIVES

Limites séparatives latérales

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

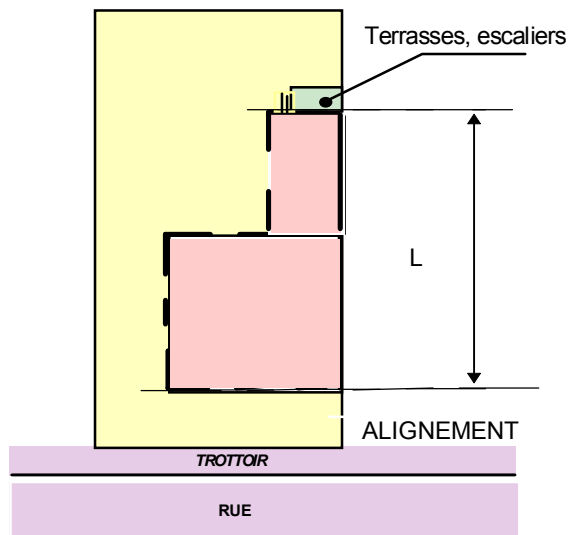
Limites séparatives de fond de parcelles

Les limites séparatives de fond de parcelles sont les limites parcellaires qui n'aboutissent pas à la 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.



MUR AVEUGLE

Façade d'une construction ne comportant aucune baie et n'offrant aucun point de vue.

TERRAIN

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

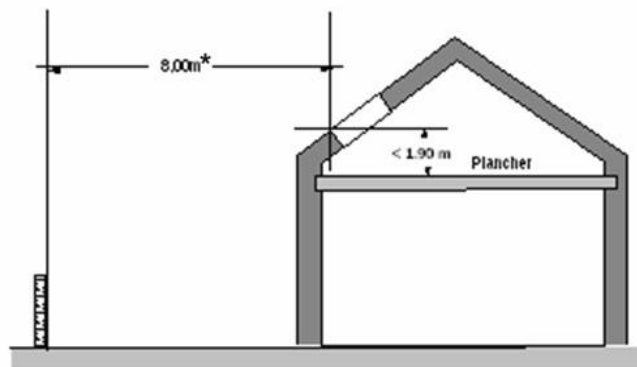
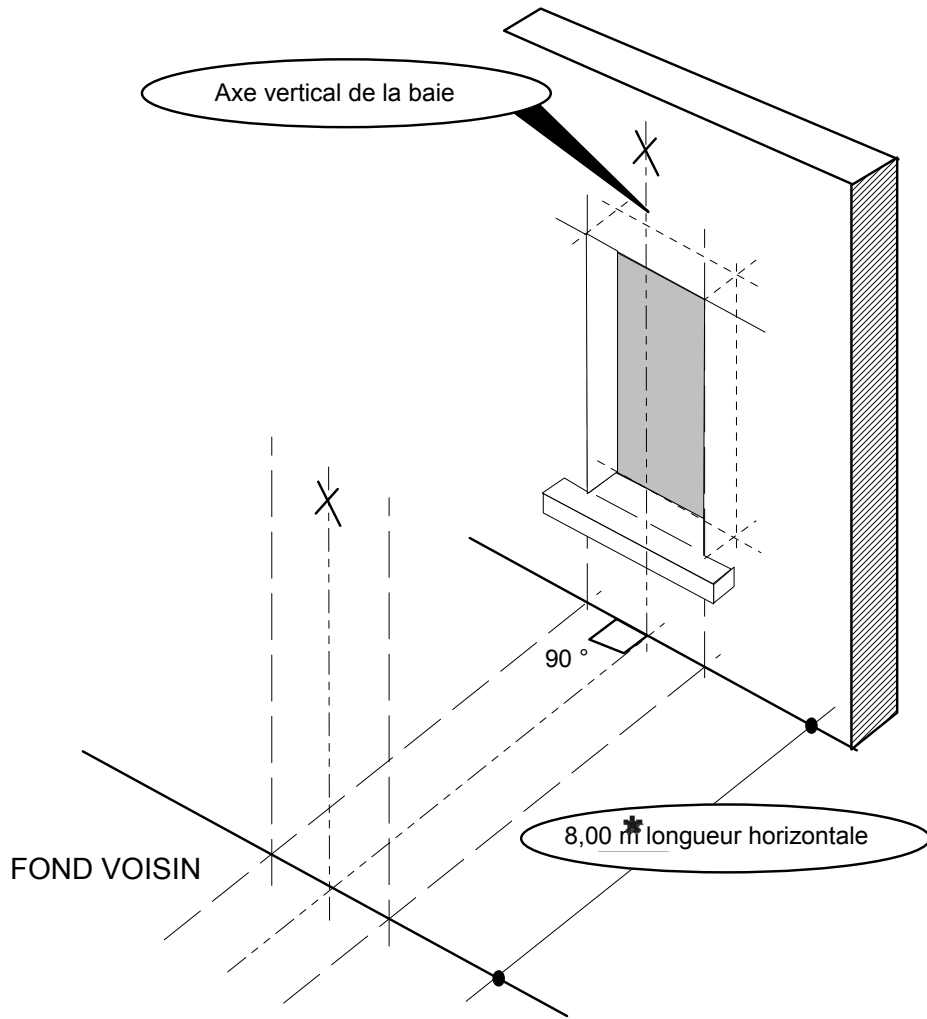
POINT DE VUE :

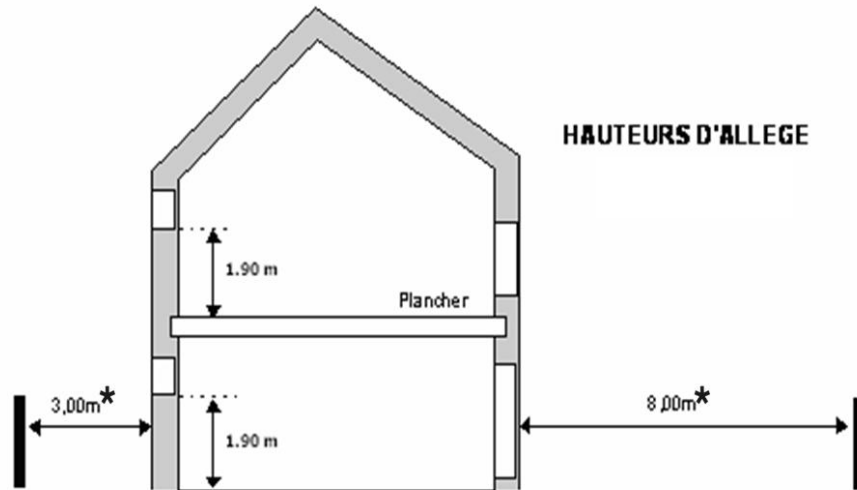
Il s'agit d'un aménagement, qui peut être une baie, un balcon ou une terrasse surélevée de plus de 60 cm par rapport au terrain naturel. Cet aménagement offre un point de vue depuis la construction vers l'extérieur, et en particulier les constructions et terrains voisins.

La création de points de vue est autorisée sous réserve de respecter certaines distances définies aux articles 7 et 8 du présent règlement.

Ces distances sont mesurées horizontalement, perpendiculairement à la baie, à la terrasse ou au balcon concernés.

NB : Concernant les balcons ou terrasses surélevées, le point de vue peut être supprimé par la création de murs pare-vue fixes et opaques, d'une hauteur de 1,90 m minimum. Le mur pare-vue peut cependant ne pas être opaque mais seulement translucide non transparent, s'il est situé à la distance minimale requise par le règlement pour la création de baies n'offrant pas de point de vue.

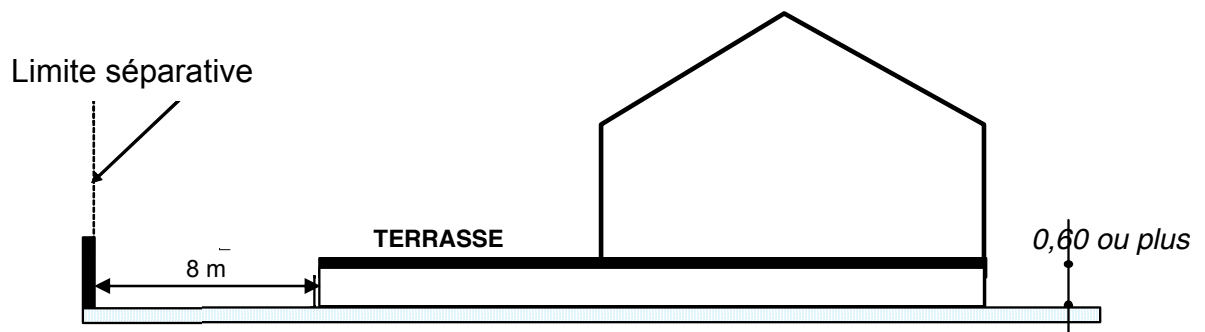




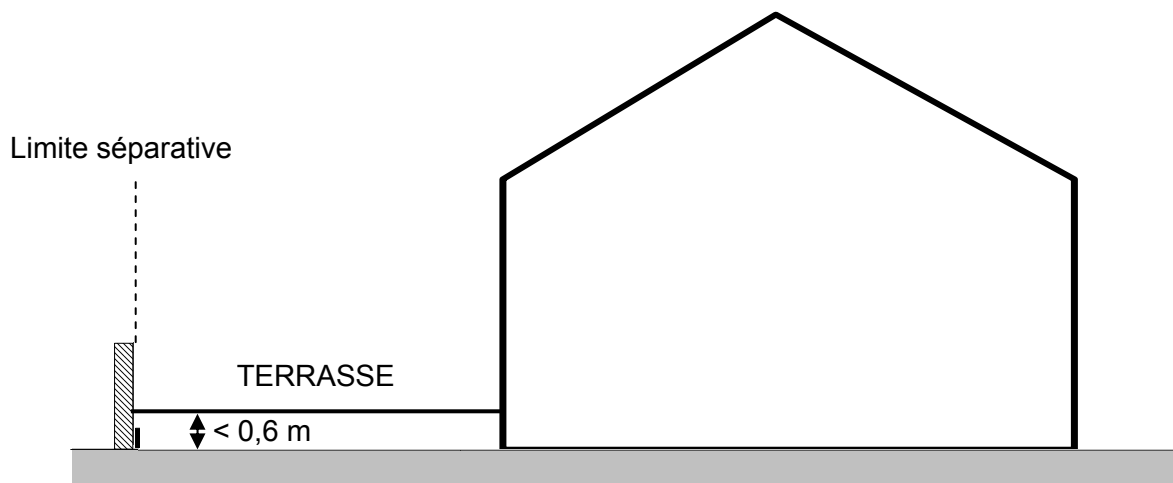
* Les distances indiquées sont celles applicables en zone UG du PLU.

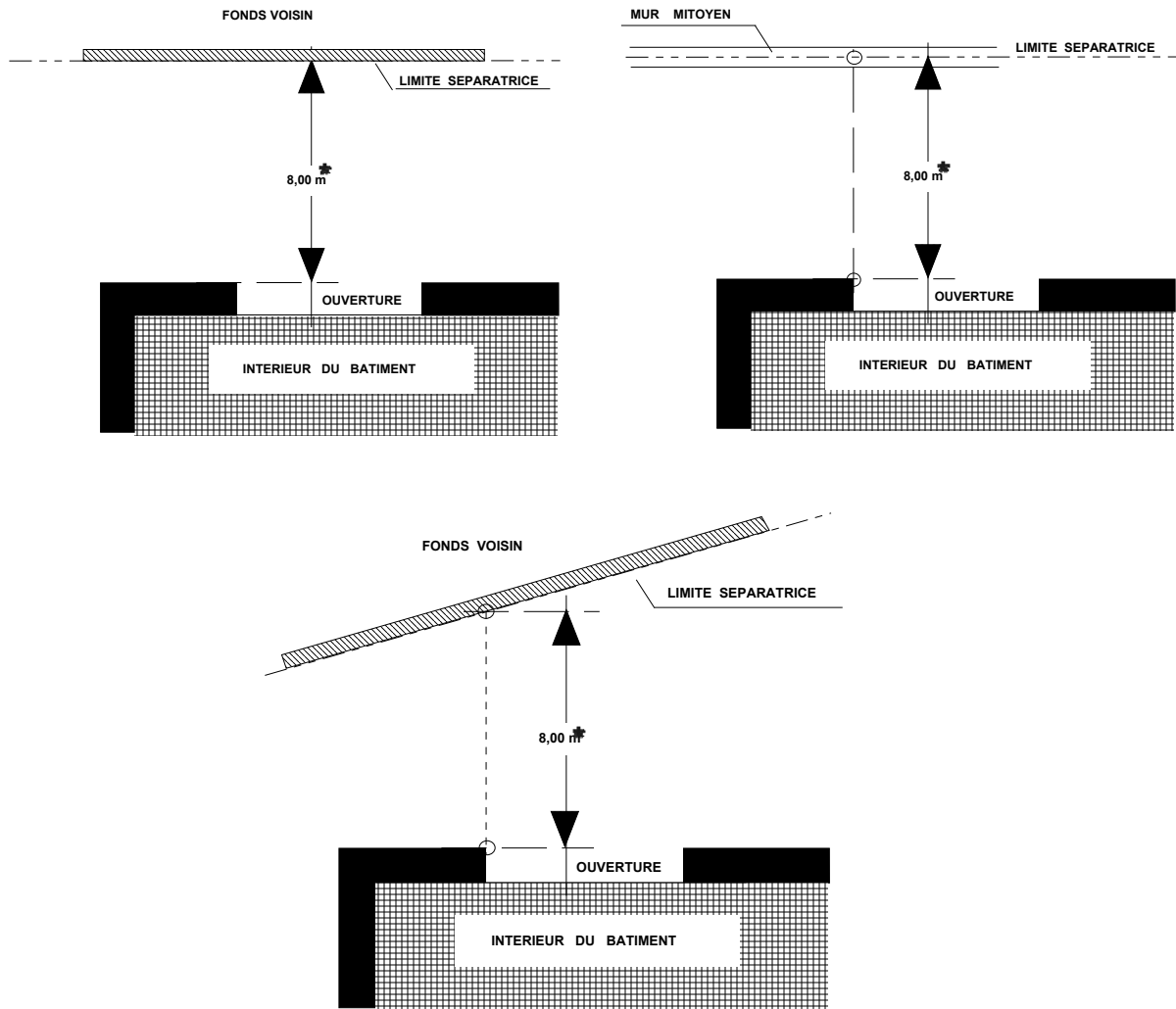
POINT DE VUE SUR LE FOND VOISIN

TERRASSE CREAT UN POINT DE VUE



TERRASSE NE CREAT PAS DE POINT DE VUE





* Les distances indiquées sont celles applicables en zone UG du PLU

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.