

## - 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 Charenton-le-Pont.

#### **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.111-4, 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.) étant entièrement urbanisé ne comporte que des zones urbaines. Chaque zone est désignée par un indice : lettre majuscule (ex.: UA, 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 dispositions propres à chacune de ces zones font l'objet du titre II.

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.

En application des articles L 123-1 et L 123-2 du Code de l'urbanisme, y figurent aussi les localisations des terrains et les emplacements réservés destinés 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.

Les propriétaires des terrains concernés par les dispositions précédentes peuvent 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.

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, deviennent, sauf modification du P.L.U., celles qui s'appliquent à la zone.

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

Sans objet

**ARTICLE 5 - Adaptations mineures et dérogations**

1) Les règles et servitudes définies par ce Plan Local d'Urbanisme peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes, conformément à l'article L. 123-1-9 du code de l'urbanisme. Elles ne peuvent cependant être accordées que par rapport aux articles 3 et 13 du règlement de chaque zone.

2) Des dérogations peuvent également être accordées dans les cas mentionnés à l'article L.123-5 du Code de l'Urbanisme.

3) En outre des dérogations, peuvent être prévues par l'ordonnance n°2013-889 du 3 octobre 2013 relative au développement de la construction de logement

**ARTICLE 6 - Définitions**

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

**PROPRIÉTÉ ou Unité 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'EMPRISE AU SOL**

Le coefficient d'emprise indique le rapport de la surface occupée par la projection verticale du volume hors œuvre du bâtiment (*non compris les surplombs correspondants à des avancées de toiture, des balcons ou loggias non fermées d'un débord au plus égal à 1,00 m par rapport à la façade ou au pignons sur lequel ils se situent*) à la surface de la parcelle.

(Nota : lorsqu'un débord sera supérieur à 1,00 m. la totalité de la superficie de ce débord sera comptabilisée dans l'emprise de la construction)

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.

**SAILLIES et DÉBORDS**

Seront considérés comme saillies ou débords, au titre des articles 6, 7, 8 et 9, les balcons et oriels ponctuels contribuant à la qualité architecturale des façades.

**RÉHABILITATION, RÉNOVATION ou RESTRUCTURATION, des constructions existantes, dans leur structure.**

Dans ces cas, une extension limitée sera admise dans la limite de 10% de la surface de plancher, pour la création d'éléments de confort à usage privatifs (WC, salle de bain) ou à usage collectif (chaufferie, cage d'ascenseur,

...etc.).

Les combles et toits terrasse, pourront faire également l'objet de travaux d'aménagement; la surface de planchers ainsi créée ne sera pas comptabilisée dans les 10% visés précédemment.

## AMÉLIORATION ou AGRANDISSEMENT DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES

Pourront être considérés comme travaux d'amélioration de l'habitabilité, les agrandissements de construction existante depuis plus de dix ans, sous réserve que la surface de plancher après travaux ne soit pas supérieure à 30% de la surface de plancher de la construction ou du bâtiment considéré avant travaux.

En cas d'agrandissement par surélévation, la hauteur de la surélévation ne pourra excéder 3,00 m. dans les limites fixées aux articles 10 des différentes zones.

Au-delà de ces limites, les constructions ainsi réalisées seront considérées comme neuves (nouvelles).

**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.

## LONGUEUR ou LARGEUR de FAÇADE

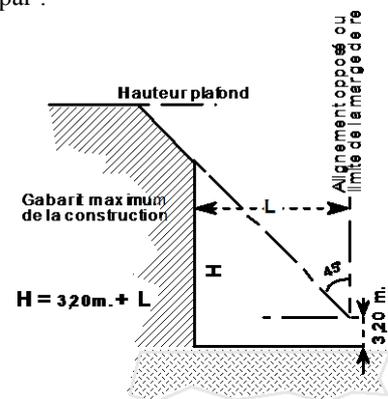
La longueur ou la largeur de façade est mesurée au droit de la construction.

## GABARIT sur RUE

(Dispositions non appliquées dans les secteurs de plan masse UM1 et UM2)

On appelle gabarit sur rue, relatif à un point donné de l'alignement actuel ou futur, la ligne brisée, tracée dans le plan vertical passant par ce point et perpendiculaire à l'alignement et constitué par :

- 1 La verticale élevée au point considéré (à l'alignement actuel ou futur, si un élargissement de la rue est prévue au P.L.U. ou à la limite de la marge de reculement) et de hauteur H mesurée à partir du sol naturel.
- 2 L'oblique de pente 1/1 dirigée vers l'intérieur de l'îlot et ayant son point d'attache à l'alignement opposé (ou alignement futur ou limite de la marge de reculement à la condition que les terrains des futures emprises ou situés dans la marge ne soient pas bâtis). Le point d'attache est pris 3,20 m. au-dessus du sol naturel.
- 3 Un plafond constitué par l'ensemble des points situés au-dessus de la surface du sol naturel à la hauteur "plafond" indiquée aux articles 10 du présent règlement.



## HAUTEURS - CONDITIONS DE MESURE

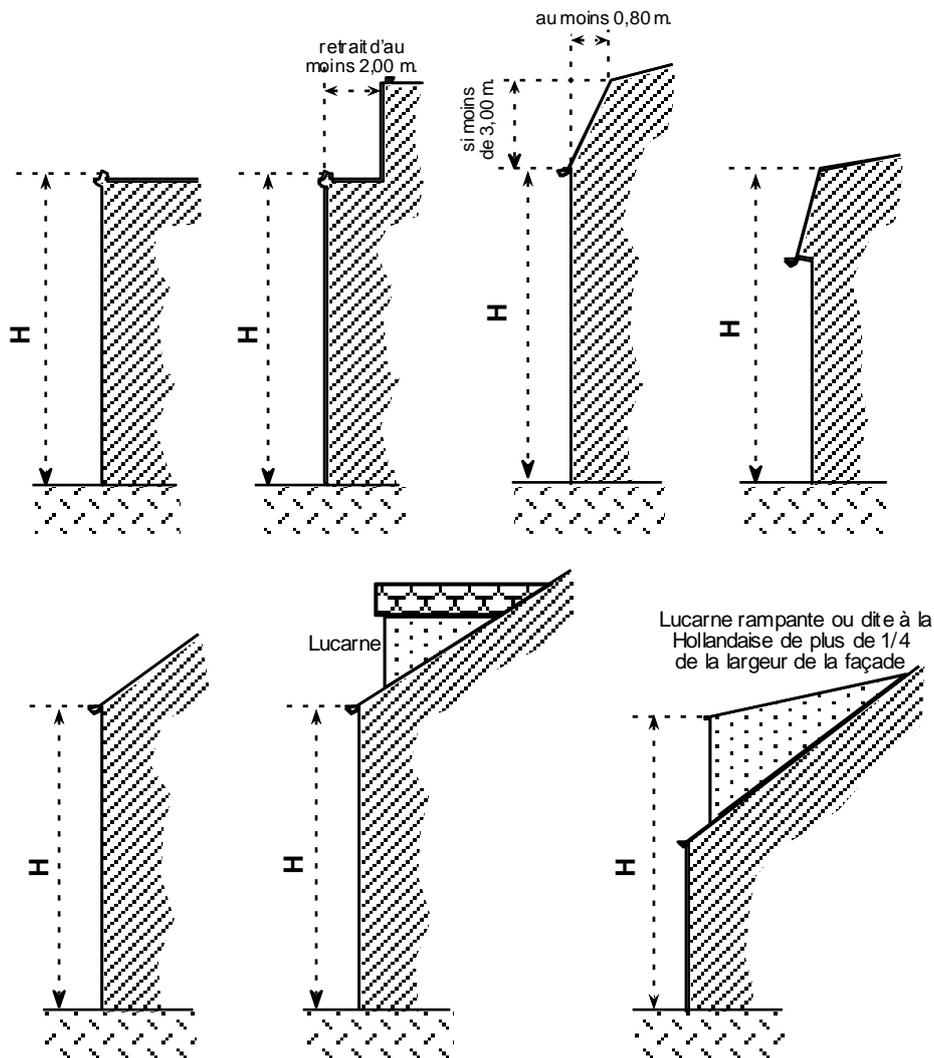
### Hauteur "plafond"

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.

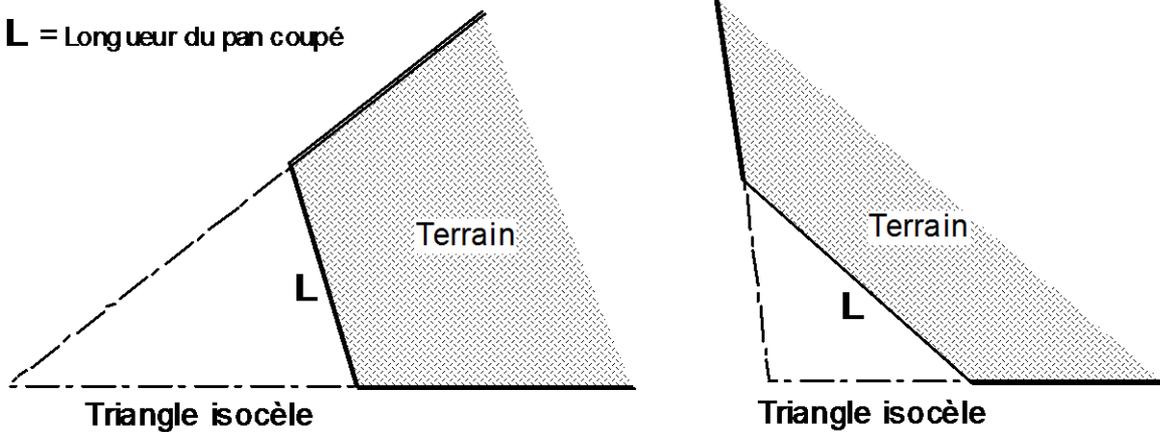
### **ALIGNEMENT**

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).

## PANS COUPÉS RÉGULIERS

**L** = Longueur du pan coupé



## VUES DIRECTES

### (Vue principale)

On appelle "vue directe" au droit d'une baie nécessaire à l'aération et à l'ensoleillement d'une pièce habitable ou de travail (cuisine et pièces annexes exclues à condition que leur surface n'excède pas 10 m<sup>2</sup>), un rectangle qui doit être laissé libre de toute construction dont la largeur est parallèle à la façade où se trouve la baie à protéger.

Elle ne peut être inférieure à la largeur de la baie majorée de 0,60 m. de part et d'autre des montants de la baie.

Sa longueur est prise par rapport au nu des fenêtres ou de la façade même lorsqu'il y a balcons, loggias ou terrasses.

### (Vue secondaire)

Sont considérées comme vues secondaires les fenêtres ou baies de moins de 0,80 m de largeur:

- lorsqu'elles assurent l'éclairage des pièces annexes d'une surface inférieure à 10 m<sup>2</sup> telles que (cuisine, salle de bain, W.C., cage d'escalier, cellier, lingerie, etc...)
- lorsqu'elles assurent l'éclairage complémentaire des pièces d'habitation ou de travail et sous réserve que ces dernières disposent déjà d'une ou plusieurs ouvertures considérées comme vue principale (dans ces cas les vues secondaires auront une largeur inférieure à celles des vues principales)

Nota: Il ne sera admis que deux fenêtres ou baies de ce type par pièces à condition qu'elles ne sont pas jumelées.

## 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.

## 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) jusqu'à sa rencontre avec la limite de

propriété.

## **ANNEXES**

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

## **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.

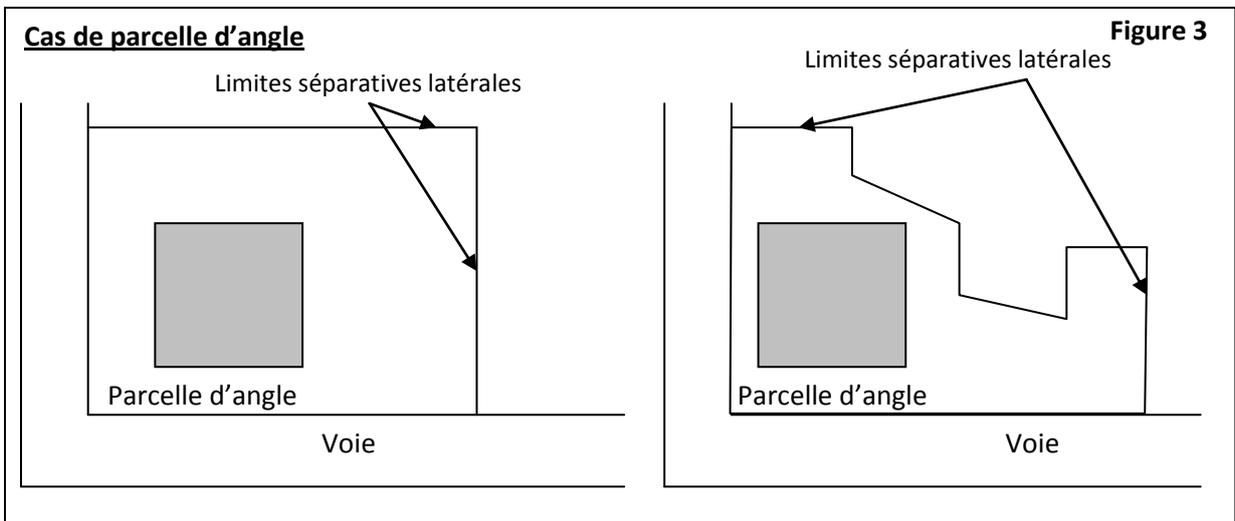
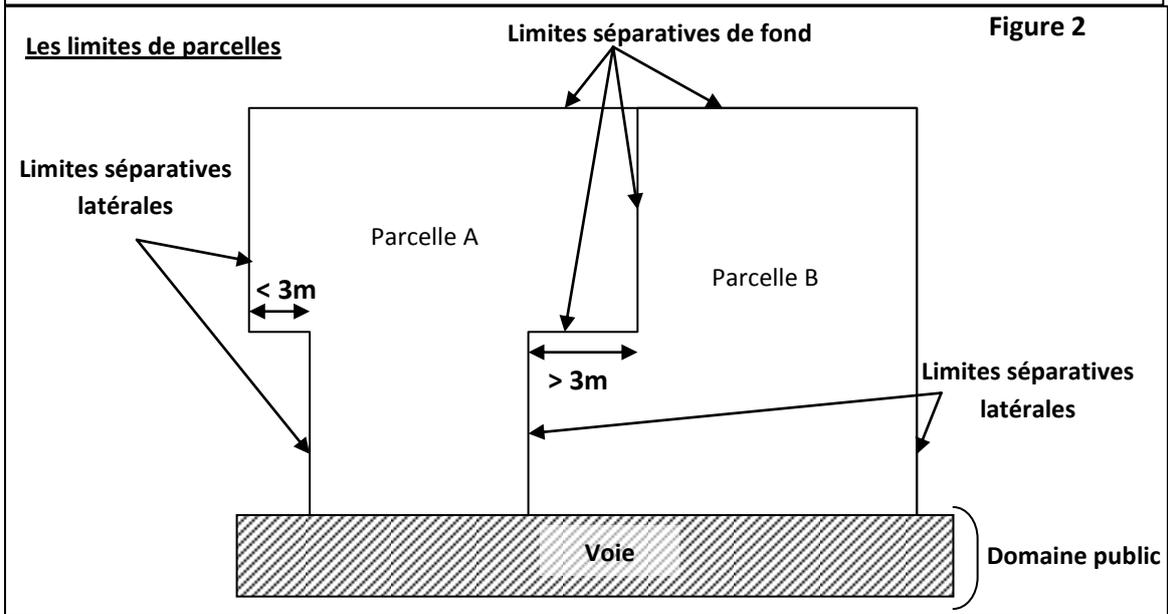
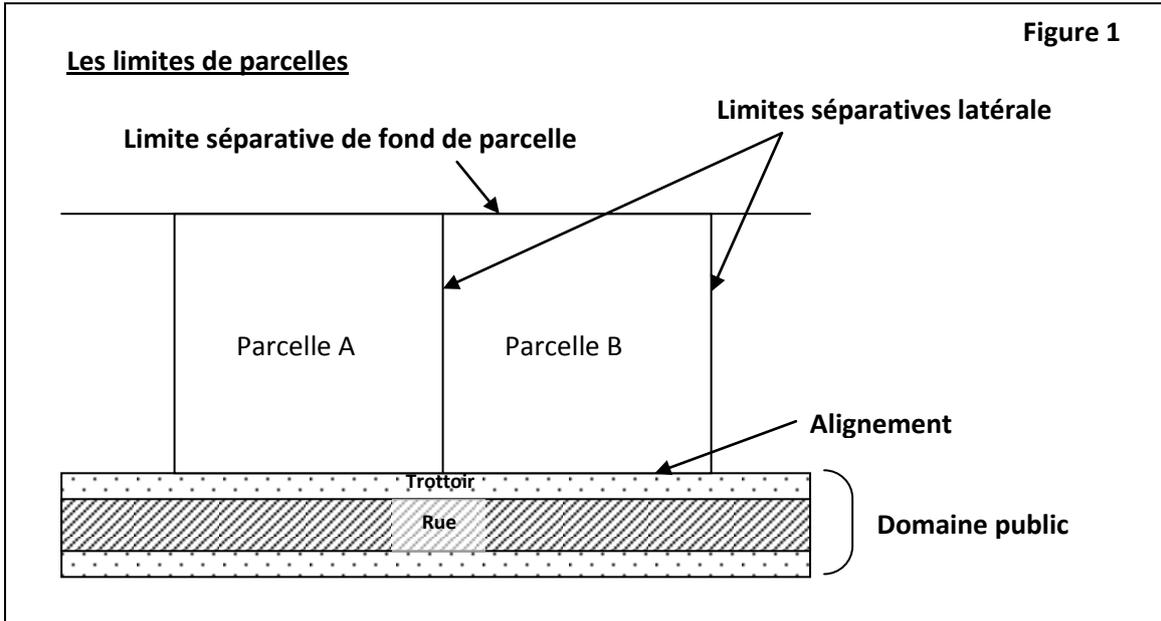
## **LIMITES SEPARATIVES**

Limites autres que celles qui séparent une unité foncière d'une voie (alignement), et séparant une unité foncière de sa voisine.

Une parcelle comporte des limites séparatives dont au minimum deux limites latérales, aboutissant à une voie de desserte (publique ou privée) et un fond de parcelle, dont aucune extrémité n'aboutit à une voie.

Les limites séparatives aboutissent directement à la voie de desserte du terrain, soit en ligne droite (figure 1) soit selon une ligne légèrement brisée ou comportant de légers décrochements inférieur à 3 mètres (figure n°2).

En cas de rupture marquée dans le tracé de la limite séparative de plus de 3 mètres, seul le segment rejoignant l'alignement est considéré comme limite séparatives (figure n°2 & 3).

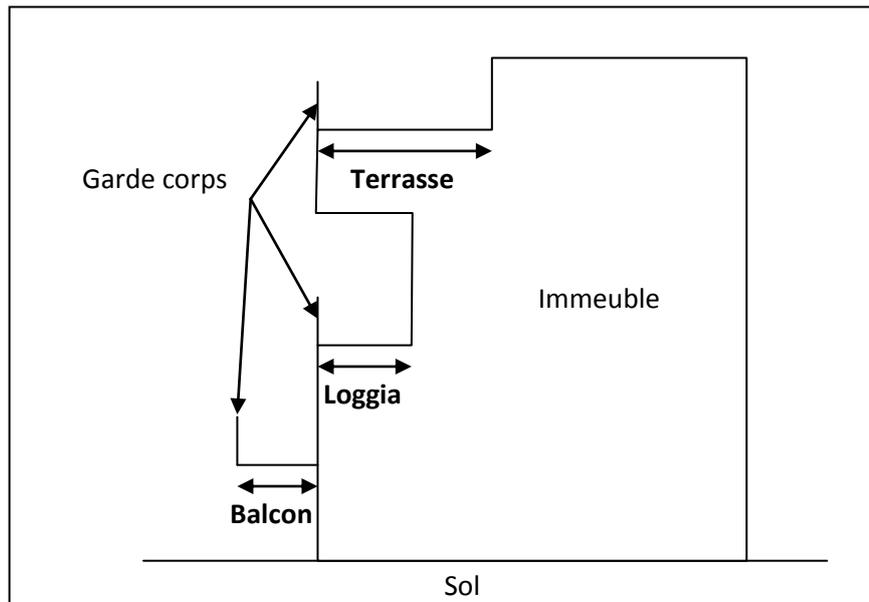


## BALCON/ TERRASSE/ LOGGIA

Balcon : Plancher accessible formant saillies en surplomb d'une façade et délimité par une balustrade ou un garde corps.

Loggia : Espace ouvert formant un balcon encastré dans une façade.

Terrasse : Plateforme accessible non close reposant sur infrastructure ou superstructure.



## BUREAUX

Locaux où sont exercées des activités de direction, gestion, études, ingénierie, informatique.

## COMMERCES

Regroupe les activités économiques d'achat et de vente de biens ou de services. La présentation directe au public doit constituer une activité prédominante.

## ELEMENTS REMARQUABLES REPERTORIES

Ces éléments dans le P.A.D.D. ont vocation à être conservés, sauf motif d'intérêt général justifié. Ils peuvent être rénovés, transformés, agrandis sous réserve de conserver le caractère de la partie d'origine du bâtiment répertorié et son aspect général. Afin de faciliter ces transformations permettant néanmoins leur conservation, une règle spécifique de hauteur est prévue aux articles 10 des zones concernées.