PLAN LOCAL D'URBANISME

REGLEMENT

PLU approbation
Délibération du Conseil Municipal du 12 Décembre 2011
Modifications
Délibération du Conseil Municipal du 14 octobre 2013
Délibération du Conseil de Territoire du 13 décembre 2017
Délibération du Conseil de Territoire du 5 février 2020

PREFECTURE DU VAL DE MARNE
20 FEV. 2020
Contrôle DE LEGALITE

SOMMAIRE

►TITRE I - DISPOSITIONS PREALABLES ET GENERALES

Préambule
Article 1 - Champ d'application territorial du plan
Article 2 - Division du territoire en zones et secteurs – article L.151-9 du code de l'urbanisme
Article 3 – Emplacements réservés – article L.151-41 du Code de l'urbanisme
Article 4 – Espaces boisés classés – article L.113-1 du Code de l'urbanisme
Article 5 – Secteurs à protéger – article L.151-19 du Code de l'urbanisme
Article 6 – Autres dispositions législatives et réglementaires relatives à l'utilisation et à l'occupation du sol applicables à tous travaux au même titre que le présent règlement
Article 7 – Adaptations mineures

►TITRE II - DISPOSITIONS ET DEFINITIONS APPLICABLES A TOUTES LES ZONES

A. Dispositions communes à toutes les zones
B. Définitions communes à toutes les zones
C. Aide à la lecture et modalités d'application des différents articles du règlement

►TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

Préambule
Article UA 1 - Les occupations et utilisations des sols interdites
Article UA 2 - Les occupations et utilisations des sols admises à des conditions particulières
Article UA 3 - Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public
Article UA 4 - Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement
Article UA 5 - La superficie minimale des terrains constructibles
Article UA 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
Article UA 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
Article UA 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
Article UA 9 - L'emprise au sol des constructions

Article UA 10 - La hauteur maximale des constructions
Article UA 11 - L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords
Article UA 12 - Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement
Article UA13- Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations
Article UA 14 - Le coefficient d'occupation des sols

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

Préambule
Article UB 1 - Les occupations et utilisations des sols interdites
Article UB 2 - Les occupations et utilisations des sols admises à des conditions particulières
Article UB 3 - Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public
Article UB 4 - Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement
Article UB 5 - Caractéristiques des terrains
Article UB 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
Article UB 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
Article UB 8 - L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
Article UB 9 - L'emprise au sol des constructions
Article UB 10 - La hauteur maximale des constructions
Article UB 11 - L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords
Article UB 12 - Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement
Article UB 13- Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations
Article UB 14 - Le coefficient d'occupation des sols

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UC

Préambule
Article UC 1 - Les occupations et utilisations des sols interdites
Article UC 2 - Les occupations et utilisations des sols admises à des conditions particulières
Article UC 3 - Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public
Article UC 4 - Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau d'électricité et d'assainissement
Article UC 5 - La superficie minimale des terrains constructibles
Article UC 6 - L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
Article UC 7 - L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
Article UC 8 - L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Article UC 9 - L'emprise au sol des constructions
Article UC 10 - La hauteur maximale de la construction
Article UC 11 - L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords
Article UC 12 - Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement
Article UC 13 - Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations
Article UC 14 - Le coefficient d'Occupation des Sols

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UD

Préambule
Article UD 1 - Les occupations et utilisations des sols interdites
Article UD 2 - Les occupations et utilisations des sols admises à des conditions particulières
Article UD 3 - Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public
Article UD 4 - Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau d'électricité et d'assainissement
Article UD 5 - La superficie minimale des terrains constructibles
Article UD 6 - L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
Article UD 7 - L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives 91
Article UD 8 - L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
Article UD 9 - L'emprise au sol des constructions
Article UD 10 - La hauteur maximale de la construction
Article UD 11 - L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords
Article UD 12 - Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement
Article UD 13 - Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations
Article UD 14 - Le coefficient d'occupation des sols

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UE

Préambule
Article UE 1 - Les occupations et utilisations des sols interdites
Article UE 2 - Les occupations et utilisations des sols admises à des conditions particulières
Article UE 3 - Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public
Article UE 4 - Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau d'électricité et d'assainissement
Article UE 5 - La superficie minimale des terrains constructibles
Article UE 6 - L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
Article UE 7 - L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Article UE 8 - L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
Article UE 9 - L'emprise au sol des constructions
Article UE 10 - La hauteur maximale de la construction
Article UE 11 - L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords
Article UE 12 - Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement
Article UE 13 - Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations
Article UE 14 - Le coefficient d'occupation des sols

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UF

Préambule
Article UF 1 - Les occupations et utilisations des sols interdites
Article UF 2 - Occupations et utilisations des sols admises à des conditions particulières
Article UF 3 - Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public
Article UF 4 - Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau d'électricité et d'assainissement
Article UF 5 - La superficie minimale des terrains constructibles
Article UF 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
Article UF 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.
Article UF 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
Article UF 9 - L'emprise au sol des constructions
Article UF 10 - La hauteur maximale des constructions
Article UF 11 - L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords
Article UF 12 - Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement
Article UF 13 - Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations
Article UF 14 - Le coefficient d'occupation des sols

►TITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

Préambule
Article N 1 - Les occupations et utilisations des sols interdites
Article N 2 - Occupations et utilisations des sols admises à des conditions particulières
Article N 3 - Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public
Article N 4 - Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement
Article N 5 - La superficie minimale des terrains constructibles

Article N 6 - L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
Article N 7 - L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
Article N 8 - L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
Article N 9 - L'emprise au sol des constructions
Article N 10 - La hauteur maximale de la construction
Article N 11 - L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords
Article N 12 - Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement
Article N 13 - Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations
Article N 14 - Le coefficient d'occupation des sols

►TITRE V – ANNEXES

Préambule
Dispositions de portée générale
Annexe 1 - Liste des emplacements réservés et servitude de localisation
Annexe 2 - Liste des Alignements et pans coupés
Annexe 3 - Liste des végétaux par quartiers

TITRE I – DISPOSITIONS ET GENERALES

Toutes les dispositions figurant dans le présent titre sont fournies :

- Soit à titre d'information lorsque ce sont de simples rappels de règles existant dans d'autres codes ou textes
- Soit à titre réglementaire, en supplément des règles spécifiques à chaque zone.

En application de l'article L.151-2 du Code de l'urbanisme, le présent règlement et les documents graphiques qui l'accompagnent constituent un élément qui compose le plan local d'urbanisme de la ville de Sucy-en-Brie au même titre que le rapport de présentation, le projet d'aménagement et de développement durable, les orientations d'aménagement et de programmation ainsi que les annexes prévues aux articles R.151-52 et R. 151-53 du Code de l'Urbanisme.

Le présent règlement et les documents graphiques qui l'accompagnent, notamment le plan de zonage, constituent un ensemble cohérent de dispositions à caractère réglementaires et, de ce fait, sont indissociables entre elles.

Le présent règlement et les documents graphiques qui l'accompagnent s'imposent aux particuliers comme aux personnes morales de droit public et de droit privé pour l'exécution de tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, pour la création de lotissements et l'ouverture des installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan.

ARTICLE 1 - Champ d'application territorial du plan

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la ville de SUCY-EN-BRIE en application de l'article L.153-1 du Code de l'urbanisme.

ARTICLE 2 - Division du territoire en zones et secteurs – article L.151-9 du code de l'urbanisme

Le Code de l'urbanisme, distingue 4 catégories de zones.

Chaque zone est désignée par un indice :

- Les zones urbaines sont repérées au plan de zonage par un indice **U**.
- Les zones à urbaniser sont repérées au plan par un indice AU.
- Les zones agricoles sont repérées au plan par un indice **A**.
- Les zones naturelles et forestières sont repérées au plan de zonage par un indice **N**.

Le territoire de la ville de SUCY-EN-BRIE comprend des zones U et une zone N. Il ne comprend pas de zones AU et A.

Chaque zone peut comprendre des sous-secteurs soumis à des dispositions spécifiques. Ces sous-secteurs sont désignés par l'indice de zone, suivies d'une lettre en minuscule.

ARTICLE 3 – Emplacements réservés – article L.151-41 du Code de l'urbanisme

Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts figurent sur le plan de zonage suivant la légende et sont numérotés dans le tableau en annexe du présent règlement.

ARTICLE 4 – Espaces boisés classés – article L.113-1 du Code de l'urbanisme

Les parcelles classées « espaces boisés classés » (EBC) figurent sur le plan de zonage suivant la légende.

ARTICLE 5 – Secteurs à protéger – article L.151-19 du Code de l'urbanisme

Les secteurs à protéger sont repérés par une trame spéciale sur le document graphique annexé au règlement. Il s'agit :

- des sentiers
- de cœurs d'îlots
- de la bande boisée du quartier des Bruyères
- des arbres d'alignement

ARTICLE 6 Autres dispositions législatives et réglementaires relatives à l'utilisation et à l'occupation du sol applicables à tous travaux au même titre que le présent règlement

6.1. Le règlement national d'urbanisme (ci-après RNU)

Le RNU, c'est-à-dire les articles L.111-1 à L.111-25 et R.111-1 à R.111-51 du Code de l'urbanisme, s'applique sur l'ensemble du territoire français.

Cela étant, dès lors que le territoire de la ville de Sucy-en-Brie est couvert par un plan local d'urbanisme, certaines des dispositions du RNU, qui seraient normalement applicables, sont de fait écartées.

► Dispositions du RNU **applicables** à Sucy-en-Brie :

- Articles L.111-6 à L.111-10 (Constructibilité interdite le long des grands axes routiers)
- Articles L.111-11 à L.111-13 (Desserte)
- Articles L.111-14 à L.111-15 (Densité et reconstruction des constructions)
- Articles L.111-16 à L.111-18 (Performances environnementales et énergétiques)
- Articles L.111-19 à L.111-21 (Réalisation d'aires de stationnement)

- Article L.111-23 (Préservation des éléments présentant un intérêt architectural, patrimonial, paysager ou écologique)
- Article L.111-24 (Mixité sociale et fonctionnelle)
- Article L.111-25 (Camping, aménagement des parcs résidentiels de loisirs, implantation des habitations légères de loisirs et installation des résidences mobiles de loisirs et des caravanes)

- Articles R111-2 ; R111-4 et R111-20 (Localisation, implantation et desserte des constructions et aménagements)
- Articles R111-21 à R111-22 (Densité et reconstruction des constructions)
- Articles R111-23 à R111-24 (Performances environnementales et énergétiques)
- Article R111-25 (Réalisation d'aires de stationnement)
- Articles R111-26 à R111-27 (Préservation des éléments présentant un intérêt architectural, patrimonial, paysager ou écologique)
- Article R111-31 (Camping, aménagement des parcs résidentiels de loisirs, implantation des habitations légères de loisirs et installation des résidences mobiles de loisirs et des caravanes)
- Articles R111-32 à R111-35 (Camping)
- Article R111-36 (Parcs résidentiels de loisirs)
- Articles R111-37 à R111-40 (Habitations légères de loisirs)
- Articles R111-41 à R111-46 (Résidences mobiles de loisirs)
- Articles R111-47 à R111-50 (Caravanes)
- Article R111-51 (Dispositions relatives aux résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs)

► Dispositions du RNU non applicables à Sucy-en-Brie :

- articles L.111-3 à L. 111-5 (constructibilité limitée aux espaces urbanisés)
- article L.111-22 (identification par le conseil municipal d'éléments d'intérêts patrimonial, paysager ou écologique à préserver)
- article R.111-3 (le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est susceptible, en raison de sa localisation, d'être exposé à des nuisances graves, dues notamment au bruit.)
- articles R.111-5 à R.111-19
- articles R.111-28 à R.111-30

6.2. Les servitudes d'urbanisme – articles L.112-3 et suivants du Code de l'urbanisme

Il s'agit de limitations administratives au droit de propriété instituées par des dispositions de l'article L.112-3 et suivant du code de l'urbanisme

6.3. Les servitudes d'utilité publique – article L.151-43 du code de l'urbanisme

Les servitudes d'utilité publique sont des limitations administratives au droit de propriété instituées par une autre législation que celle relative au droit de l'urbanisme mais instituées dans un but d'intérêt général.

Ces servitudes ont un caractère d'ordre public. Aucun particulier ne peut y déroger unilatéralement et leur respect fait l'objet de contrôles, notamment lors de la délivrance d'autorisations d'urbanisme.

De même, les autorités administratives sont en situation de compétence liée et ne peuvent déroger aux SUP, sauf dérogations expressément prévues par des dispositions législatives et réglementaires.

Il existe 4 grandes catégories de servitudes d'utilité publique.

6.3.1. Les servitudes d'utilité publique relatives à la conservation du patrimoine (naturel, culturel et sportif) et notamment :

Monuments historiques classés ou inscrits affectés eux-mêmes d'une servitude :

- Château de Berc Inv. MH. : 18 juillet 1975
- Château de Haute-Maison Inv. MH. : 20 février 1980
- Eglise St Martin Inv. MH. : 27 mars 1926

Périmètres de protection institués autour des monuments historiques situés sur la commune de Sucy ou sur d'autres communes limitrophes:

- Le périmètre de protection autour des trois monuments historiques situés sur le territoire de la ville de Sucy-en-Brie a été institué par délibération

- D'autres périmètres de protection s'appliquent sur le territoire de la ville de Sucy-en-Brie mais ont été institués par des communes limitrophes sur lesquels se trouvent également des monuments historiques. Il s'agit de :
  - Château du Piple (Boissy-Saint-Léger) Inv. MH. : 29 octobre 1975
  - Fontaine Saint-Babolein (Boissy-Saint-Léger) Inv. MH. : 29 octobre 1975
  - Orangerie (Boissy-Saint-Léger) Inv. MH. : 29 octobre
  - Parc du château d'Ormesson : terrain (Noiseau) Cl. MH. : 25 mars 1993
  - Parc du château d'Ormesson : terrain (Ormesson-sur-Marne) Cl. MH. : 25 mars 1993

6.3.2. Les servitudes d'utilité publique relatives à l'utilisation de certaines ressources et équipements et notamment :

Energie
Mines et carrières
Canalisations : canalisations de transport de matières dangereuses
Communications : servitudes aéronautiques de dégagement, servitude relative aux chemins de fer
Communications électroniques : Servitudes concernant la protection contre les obstacles des liaisons hertziennes

6.3.3. Les servitudes d'utilité publique relatives à la défense nationale

NEANT

6.3.4. Les servitudes d'utilité publique relatives à la salubrité et à la sécurité publiques

- Le plan de prévention des risques naturels prévisibles d'inondation fluviale
- Le plan de prévention des risques de mouvements de terrain

Toutes les servitudes d'utilité publique affectant l'occupation ou l'utilisation du sol sur le territoire de la commune de Sucy-en-Brie sont reportées sur le document graphique annexé au PLU et nommé « plan de servitudes »

6.4. Le règlement sanitaire départemental

L'arrêté n°85-515 du 26 février 1985 portant règlement sanitaire départemental du Val de Marne est applicable sur le territoire de Sucy-en-Brie

6.5. Les autres textes applicables

- Les démolitions sont soumises au permis de démolir en application des articles R.421-27 et R.421-28 du Code de l'Urbanisme. Les démolitions sont soumises au permis de démolir sur la totalité du territoire en application de la délibération du Conseil Municipal en date du 22 octobre 2007.

- L'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable en application de l'article R.421-12 du Code de l'Urbanisme. Les clôtures sont soumises à déclaration préalable sur la totalité du territoire en application de la délibération du Conseil Municipal en date du 22 octobre 2007.

- Les ravalements sont soumis à déclaration préalable en application de l'article R.421-17-1 du Code de l'Urbanisme. Les ravalements sont soumis à déclaration préalable sur la totalité du territoire en application de la délibération du Conseil Municipal en date du 30 juin 2017.

- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable dans les espaces boisés classés.

- Les défrichements sont soumis à autorisation préalable dans les espaces boisés non classés.

- L'article L 111-7 du Code de la Construction et de l'Habitation précise que les dispositions architecturales, les aménagements et équipements intérieurs et extérieurs des locaux d'habitation, qu'ils soient la propriété de personnes privées ou publiques, des établissements recevant du public, des installations ouvertes au public et des lieux de travail doivent être tels que ces locaux et

installations soient accessibles à tous, et notamment aux personnes handicapées, quel que soit le type de handicap.

- L'article 55 de la loi 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains, codifié à l'article L302-5 du Code de la Construction et de l'Habitation, dans sa version en vigueur au moment du dépôt du dossier

ARTICLE 7 - Adaptations mineures

Conformément à l'article L.152-3 du Code de l'Urbanisme, les règles et servitudes définies par le 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 ;

TITRE II – DISPOSITIONS ET DEFINITIONS APPLICABLES A TOUTES LES ZONES

Préambule

Les règles générales prévues ci-après s'appliquent à toutes les zones faisant l'objet du titre III et IV.

Toutefois, lorsqu'une règle spécifique est fixée dans une zone, elle se substitue expressément à la règle générale.

Mode d'utilisation des pièces réglementaires du PLU :

- **Il convient de déterminer la zone considérée et les contraintes éventuelles découlant d'une inscription graphique figurant aux documents graphiques.**
- **Les dispositions à prendre en compte sont celles applicables à l'ensemble des zones (titre II) et celles spécifiques à chaque zone (titre III).**
- **Se référer au lexique pour la définition de certains termes (B du titre II).**

A) DISPOSITIONS COMMUNES A TOUTES LES ZONES

Article 1 - Les occupations et utilisations des sols interdites

Il n'y a pas de dispositions communes à toutes les zones. Il faut se référer à l'article 1 de chaque zone.

Article 2 - Les occupations et utilisations des sols admises à des conditions particulières

Il n'y a pas de dispositions communes à toutes les zones. Il faut se référer à l'article 2 de chaque zone.

Article 3 - Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Accès

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, carrossable et en bon état de viabilité, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins, éventuellement en application de l'article 682 du Code Civil.
- L'accès doit présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, brancardage, protection des piétons, enlèvement des ordures ménagères, etc.
- 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.

- Aucun accès direct depuis un carrefour n'est admis. En cas d'impossibilité technique liée à la configuration de la parcelle à bâtir, il pourra être dérogé à cette règle avec l'accord de l'autorité gestionnaire de la voie.

Desserte des places de stationnement et bateaux d'accès
Toute propriété peut bénéficier d'un bateau d'accès sur une voie publique ou privée. L'aménagement d'un second bateau peut être autorisé lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, sous réserve que ce second accès ne présente ni gêne, ni risque pour la circulation.

Article 4 - Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

Dès leur conception, tous les travaux de construction et/ou travaux d'aménagements doivent intégrer les dispositifs techniques pour limiter le rejet des eaux pluviales, en débit et en volume, dans le réseau public. Ils doivent faire l'objet d'études spécifiques tenant compte des caractéristiques du sol et du sous-sol (perméabilité du sol dans le cas de l'infiltration).

I- Eau Potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

II – Assainissement

1) Eaux usées

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit obligatoirement évacuer ses eaux ou matières usées sans aucune stagnation par des canalisations souterraines raccordées au collecteur d'eaux usées en respectant les caractéristiques de ce réseau (réseau séparatif).

Eaux résiduaires des établissements industriels et commerciaux :
Sans préjudice de la réglementation applicable aux établissements classés, l'évacuation des eaux résiduaires des établissements industriels ou commerciaux en général est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux résiduaires au réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un prétraitement approprié (dégraissage, déshuilage, débourbage…)

2) Eaux pluviales

Toute construction doit obligatoirement évacuer ses eaux pluviales soit par infiltration, soit par stockage et rejet à débit limité de 2l/s/ha dans le réseau public en respectant les caractéristiques de ce réseau (réseau séparatif).

Dans tous les cas, une solution de rétention des eaux de pluie devra être mise en œuvre et fera l'objet d'une étude technique par le pétitionnaire.

Des solutions alternatives, durables et intégrées de gestion des eaux pluviales (rétention, récupération, infiltration dès lors que la nature du sol est adaptée et que les prescriptions du Plan de Prévention des Risques Naturels ne s'y opposent pas) doivent être privilégiées, afin de limiter et d'étaler les apports au réseau collecteur.

Ces rejets doivent être compatibles avec les objectifs de qualité du milieu récepteur. Toutes précautions doivent être prises pour que les installations d'eau potable ne soient en aucune manière immergées à l'occasion d'une mise en charge d'un égout, ni que puisse se produire une quelconque introduction d'eaux polluées dans ces réseaux.

Les aires de lavage de véhicules et de matériel industriel doivent être couvertes afin que les eaux de toiture non polluées soient dirigées vers le réseau d'eaux pluviales.

III - Electricité – Téléphone

Les constructions doivent être raccordées en souterrain aux réseaux de distribution d'électricité et de télécommunication.

IV - Raccordement au réseau de chaleur

Si une possibilité de raccord à un réseau de chaleur produit par la géothermie existe, il sera à privilégier (chauffage et production eau chaude).

V- Déchets

Pour toute construction principale nouvelle ou opération de création de logements, un emplacement doit être prévu pour accueillir les conteneurs de déchets ménagers.

Article 5 - Caractéristiques des terrains

NEANT

Article 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Il n'y a pas de dispositions communes à toutes les zones. Il faut se référer à l'article 6 de chaque zone.

Article 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dispositions particulières applicables aux constructions concernées par une convention de cour commune : l'implantation des constructions devra tenir compte des dispositions résultant d'une convention de cour commune et notamment les dimensions des marges d'isolement.

Article 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Il n'y a pas de dispositions communes à toutes les zones. Il faut se référer à l'article 8 de chaque zone.

Article 9 - L'emprise au sol des constructions

Il n'y a pas de dispositions communes à toutes les zones. Il faut se référer à l'article 9 de chaque zone.

Article 10 - La hauteur maximale des constructions

Il n'y a pas de dispositions communes à toutes les zones. Il faut se référer à l'article 10 de chaque zone.

Article 11 - L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

Il n'y a pas de dispositions communes à toutes les zones. Il faut se référer à l'article 11 de chaque zone.

Article 12 - Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

1° - Le stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules motorisés correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques. A cet effet, il devra être réalisé sur le terrain propre à l'opération, des aires de stationnement aisément accessibles, dont les normes sont définies ci-après.

Concernant la construction des établissements d'hébergement pour personnes âgées ou résidences universitaires, il sera demandé une place de stationnement pour 3 logements ou hébergements.

Pour les autres règles, il faut se référer à l'article 12 de chaque zone.

2° - Le stationnement des vélos

Ils doivent correspondre aux besoins liés aux constructions de logements, d'équipements scolaires, culturels, sportifs ou d'administration, ainsi que les constructions à usage d'activités.
La taille des espaces dédiés doit être adaptée à la nature de l'équipement, à la taille de l'opération et à son mode de fonctionnement.

Concernant le nombre de places de stationnement à réaliser, il n'y a pas de dispositions communes à toutes les zones. Il faut se référer à l'article 12 de chaque zone.

3° - L'accès aux places de stationnement

Se référer à l'article 12 de chaque zone

4° - Les dimensions des places de stationnement

Se référer à l'article 12 de chaque zone

5° - Le stationnement de surface

Il ne peut être inclus dans le calcul des espaces libres.

Article 13

Dispositions générales

La diversité de la palette végétale des quartiers de Sucy-en-Brie est un des éléments essentiels du paysage de la commune. A chaque quartier correspond un type de végétal spécifique qu'il est proposé de conforter ou de promouvoir. Pour ce faire, il est recommandé de se reporter à l'article 11 et au guide des végétaux annexé au Plan Local d'Urbanisme.

Afin de préserver le paysage urbain, d'améliorer la qualité de vie des habitants, de sauvegarder et développer le biotope, il convient d'apporter un soin tout particulier au traitement des espaces libres des constructions.

Règlement

Il n'y a pas de dispositions communes à toutes les zones. Il faut se référer à l'article 13 de chaque zone.

B) DEFINITIONS COMMUNES A TOUTES LES ZONES

Accès : Point de jonction de l'unité foncière avec une voie publique ou privée ouverte à la circulation publique.

Acrotère : Elément de façade situé au-dessus du niveau de la toiture ou de la terrasse et qui constitue des rebords ou garde-corps pleins ou à claire-voie.

Activité artisanale : Voir "Artisanat".

Activité industrielle : Voir "Industrie".

Affouillement de sol : Creuser ou déplacer des terres.

Alignement : Délimitation du domaine public de voirie au droit des unités foncières riveraines.
Voir "Servitude d'alignement".

Annexe : voir "constructions annexes".

Artisanat : Sous-destination appartenant à 3ème catégorie de destination intitulée « Commerces et activités de service » et définie à l'article R.151-27 du Code de l'urbanisme. Activités de production, de transformation, de réparation ou de prestation de service relevant de l'artisanat.

Attique : Etage supplémentaire d'une construction, édifié en retrait de la façade.

Baies principales : Ouvertures situées sur un même niveau ayant une largeur cumulée supérieure à 1,20 mètres étant précisé qu'une porte fenêtre ou une porte d'entrée comportant des éléments en vitrage clair et/ou ouvrants est considérée comme une baie principale, quelle que soit sa largeur. A contrario, une porte pleine ou à vitrage fixe et opaque ne sera pas considérée comme une baie principale.

Baies secondaires : Ouvertures situées sur un même niveau, ayant une largeur cumulée de 1,20 mètre maximum

Ne constituent pas des vues les ouvertures dont la hauteur au-dessus du plancher du rez-de-chaussée est supérieure à 2,60 mètres ou 1,90 mètre du plancher du comble.

Bureaux : Sous-destination appartenant à 5ème catégorie de destination intitulée « Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire » et définie à l'article R.151-27 du Code de l'urbanisme. Cette destination comprend les locaux et annexes dépendant d'organismes publics ou privés ou de personnes physiques et où sont exercées principalement des fonctions telles que direction, gestion, études, conception, informatique, recherche et développement.

Coefficient d'Emprise au Sol (CES) :

Projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

Les constructions qui ne dépassent pas 60 cm du niveau du sol naturel et qui ne sont pas des bâtiments, ne sont pas comptées dans l'emprise au sol.

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.

Cœur d'ilot : Espaces libres inconstructibles, paysagers ou non, expressément repérés sur le plan de zonage du présent PLU (quadrillage vert)

Constructions annexes :

Locaux de faible dimension ayant un caractère accessoire, autre que de l'habitation, au regard de l'usage de la construction principale, tels que remises, abris de jardins, piscines, garages distincts de la construction principale, locaux vélos, ateliers… (voir aussi "habitat").

La surface au sol cumulée de l'ensemble des annexes présentes sur une propriété ne peut excéder 50% de l'emprise au sol de la construction principale.

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

Locaux affectés aux services publics et destinés à accueillir des fonctions d'intérêt général notamment dans les domaines administratif, hospitalier, sanitaire, social, scolaire et des services annexes.

Les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services de secours, de lutte contre l'incendie, et de police, sécurité, circulation…ainsi que ceux conçus spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains.

Convention de cour commune :

Espace situé d'un seul côté ou des deux côtés d'une limite séparative, grevé d'une servitude de ne pas bâtir en sur-sol ou de ne pas bâtir au-delà d'une certaine hauteur.

La servitude de cour commune est généralement établie par convention.

Destination : Elles sont au nombre de 5 et sont définies à l'article R.151-27 du Code de l'urbanisme :
1° Exploitation agricole et forestière
2° Habitation
3° Commerce et activités de service
4° Equipements d'intérêt collectif et services publics
5° Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire.

Distance entre deux constructions :
La distance entre deux constructions implantées sur une même propriété correspond à la distance mesurée horizontalement et perpendiculairement entre tout point du premier bâtiment et le point le plus proche du second bâtiment.

Egout du toit : Eléments recueillant les eaux pluviales de la toiture.

Emprise publique : Espace public qui ne peut être considéré comme une voie (publique ou privée).

Emplacement réservé : Terrains sur lesquels sont interdits toute construction ou aménagement autre que ceux prévus par le document d'urbanisme (équipement public, ouvrage public, ou installations d'intérêt général, espace vert public, voirie publique).

Entrepôt : Sous-destination appartenant à 5ème catégorie de destination intitulée « Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire » et définie à l'article R.151-27 du Code de l'urbanisme. Il s'agit de locaux d'entreposage et de reconditionnement de produits ou de matériaux. Sont assimilés à cette destination tous locaux d'entreposage liés à une activité industrielle, commerciale ou artisanale.

Espace Boisé Classé : En application de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme, le PLU peut classer des bois, forêts, parcs, arbres isolés, haies, plantations d'alignement… à conserver, protéger ou créer, qu'ils soient ou non soumis au Code forestier, enclos ou non. Ce classement interdit tout changement d'affectation et tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de ces boisements.

Espace libre : Espace non consommé par le bâti. Il se calcule en % par rapport à la surface du terrain d'assiette du projet, et suivant les zones, devra être de pleine terre. La superficie d'espace libre est répartie librement sur l'ensemble tu terrain d'assiette du projet.

Espace de pleine terre : Espace non construit dont le revêtement est perméable sur une profondeur de 3 mètres à compter de la surface. Il ne comporte que le passage éventuel de réseaux (électricité, téléphone, internet, eaux potable, usées, pluviales). Il doit pouvoir recevoir des plantations. Les aires de stationnement et leurs accès sont exclus des espaces de pleine terre.

Espaces verts protégés : Ces espaces à protéger sont répertoriés sur les documents graphiques au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme et dans le règlement.

Extension : Est considéré comme une extension, l'agrandissement d'une construction existante dès lors que la surface de plancher créée n'excède pas 50 % de la surface de plancher initiale.

Faîtage : Ligne de jonction supérieure de deux pans de toiture inclinés suivant des pentes opposées ; partie supérieure d'un comble. Sommet d'une toiture.

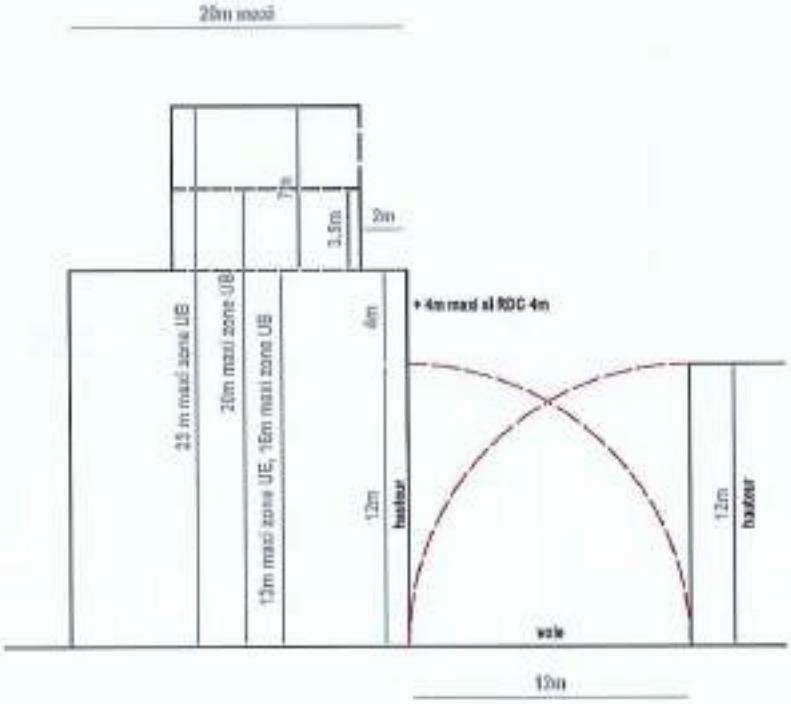
Gabarit-enveloppe : Le gabarit-enveloppe est l'ensemble des lignes droites ou courbes qui forme l'enveloppe dans laquelle doivent s'inscrire les constructions, non compris les éléments et ouvrages d'aménagement en saillie. Il comprend généralement une verticale et un couronnement.

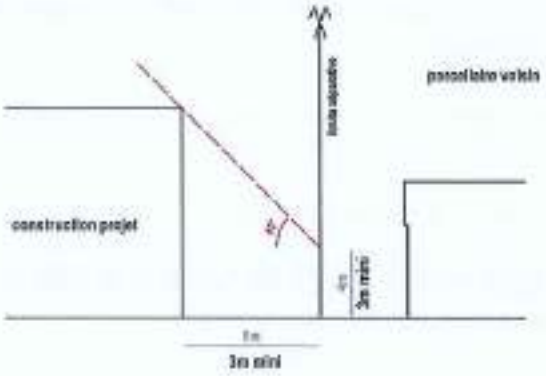
Le gabarit-enveloppe est tracé :

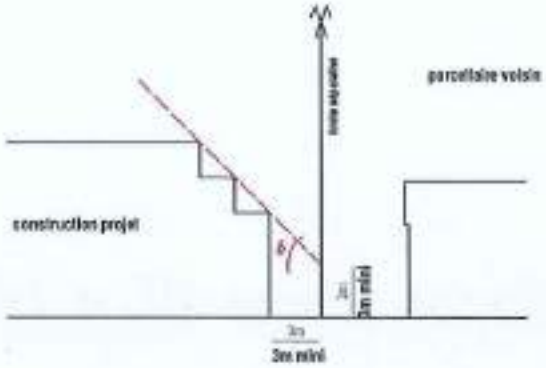
- en bordure de voie,
- en limite séparative,
- entre deux bâtiments

conformément aux schémas ci-après.

Gabarit - enveloppe (zones UB et UE)



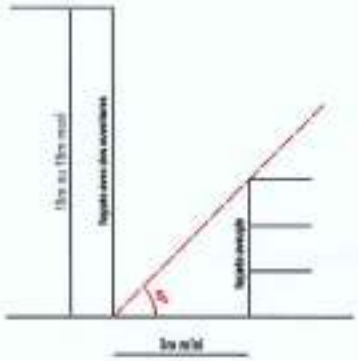


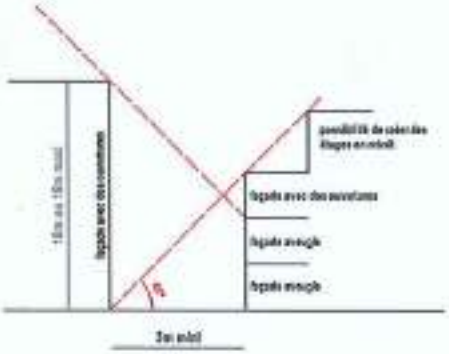


Gabarit - enveloppe en limite séparative

Au delà de la bande des 20m mesurés à partir de l'alignement, ou si la construction est édifiée en retrait des limites séparatives, le gabarit-enveloppe en limite séparative s'applique en fonction de l'implantation des constructions.
Le gabarit-enveloppe d'une façade comportant un mur dit vues se compose successivement :

- d'une verticale édifiée au niveau de la limite séparative dont la hauteur est égale à la moitié de la distance entre la limite séparative et la construction, avec un minimum de 3 mètres de hauteur.
- d'une oblique à 45° élevée au sommet de la verticale et limitée à la hauteur plafond.





Gabarit - enveloppe des constructions en vis-à-vis sur un même terrain

Le gabarit-enveloppe d'une construction ou partie de construction à édifier en vis-à-vis de la façade d'un bâtiment comportant des ouvertures se compose :

- d'une oblique à 45° positionnée au niveau du plancher du 1er niveau habitable, professionnel ou commercial, et limitée à la hauteur plafond

Habitat : désignation générique des bâtiments à usage d'habitation ou de logements.

Hauteur : la hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel au droit de la construction.
Sur les terrains en pente, les hauteurs des façades sont calculées en tout point de la façade.

En sous-secteur UEa,
La hauteur doit être mesurée au droit de chaque plateau de nivellement d'îlot, annexé au présent PLU. Dans le cas de création de voirie nouvelle ou de sols artificiels comportant de la voirie publique (en particulier, dalle de couverture, d'ouvrages d'infrastructure de transport), la surface de nivellement d'îlot est établie en prenant en compte les cotes de voirie des voies et espaces publics projetés.

Hébergement hôtelier, hôtel :
Sous-destination appartenant à 3ème catégorie de destination intitulée « commerce et activités de service » et définie à l'article R.151-27 du Code de l'urbanisme Cette destination comprend les établissements commerciaux d'hébergement classés de type hôtels et résidences de tourisme définis par l'arrêté du 14 février 1986 ou tout texte qui s'y substituera.

Industrie : Cette destination comprend les locaux principalement affectés à la fabrication industrielle de produits.
L'exploitation de ces installations doit faire l'objet d'une déclaration ou d'une autorisation délivrée par le Préfet.

Installations classées pour la protection de l'environnement :
Sont soumis aux dispositions de la loi du 19 Juillet 1976 et réglementations en vigueur : les usines, ateliers, dépôts , chantiers et d'une manière générale, les installations exploitées ou détenues par toute personne physique ou morale, qui peuvent présenter des dangers ou des inconvénients soit pour la commodité du voisinage, soit pour la santé, la sécurité, la salubrité publique, soit pour l'agriculture, soit pour la protection de la nature et de l'environnement, soit pour la conservation des sites et de l'environnement.

Limite séparative : Limite séparant deux unités foncières.

Ouvrages élevés d'intérêt public ou collectif :
Est considéré comme un ouvrage élevé d'intérêt public et collectif les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, celles conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains et les constructions industrielles concourant à la production d'énergie,

Parcelle : Pièce de terrain formant une unité cadastrale.

Retrait : Marge de reculement imposée à une construction à édifier en bordure d'une voie publique ou privée, d'un sentier ou d'un accès particulier.

Il résulte soit d'une indication au plan, soit d'une prescription du règlement. Sa largeur est mesurée à partir de l'alignement existant ou le cas échéant, l'alignement projeté ou la limite en tenant lieu.
Le retrait par rapport aux limites séparatives est calculé au point le plus saillant de la construction (débord de toiture, balcons compris ...)

Saillie : Toute partie ou élément de construction qui dépasse le plan de façade d'une construction (modénatures, balcons, gouttières, débords de toiture, bow-windows, appuis de fenêtre, seuils, corniches, pilastres, garde-corps...).

Servitude d'utilité publique :
Les servitudes d'utilité publique sont des limitations administratives du droit de propriété et d'usage du sol. Elles sont visées par l'article L. 126-1 du Code de l'Urbanisme.

Servitude d'alignement :
La servitude d'alignement est un des deux dispositifs utilisés pour prescrire l'élargissement des voies (voir emplacement réservé pour élargissement).
Le régime des servitudes d'alignement est défini par le Code de la voirie routière (articles L.112-1 et suivants) et le Code de l'urbanisme (L.126-1).
Les servitudes d'alignement résultent d'un plan d'alignement fixé par délibération du conseil municipal lorsqu'il s'agit d'une voie communale. Elles figurent sur les documents graphiques du règlement et dans les servitudes d'utilité publique annexées au PLU.

Sous-sol : Etage de locaux enterré ou enterré au 2/3.

Surface de nivellement d'ilot :
Ensemble des plans horizontaux dessinés à partir d'une même cote ronde (cote ronde = cote NGF déterminée tous les mètres), formant des gradins successifs avec les plans verticaux de 1 mètre de hauteur.

Surface de plancher : « La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de plancher 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 de portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;

2° Des vides et des trémies différentes aux escaliers et ascenseurs ;

3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieur 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 manœuvre ;

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 L231-1 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 ;

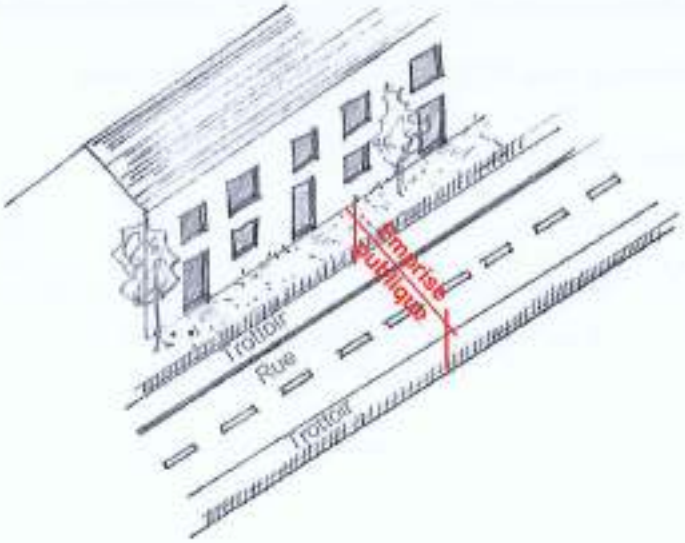
8° D'une surface égale à 10% des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des aliénas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures. »

Unité foncière : Propriété foncière d'un seul tenant, composée d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire.

Volume de la construction :
Enveloppe générale dans laquelle s'inscrit une construction, non compris les éléments et ouvrages d'aménagement en saillie.

Voie : Espace du domaine public ou privé destiné à la circulation (automobile + circulations douces) desservant plusieurs parcelles.

Exemple de délimitation de l'emprise de la voie :



Voie de circulation : Subdivision de la chaussée, affectée à la circulation des véhicules.

Zone d'implantation : Zone sur laquelle s'implante l'ensemble de la construction y compris saillies et débords de toit

C) AIDE A LA LECTURE ET MODALITES D'APPLICATION DES DIFFERENTS ARTICLES DU REGLEMENT

Les sections ci-dessous comprennent les explications et/ou illustrations des prescriptions édictées dans le règlement ainsi que les informations sur les prescriptions figurant aux documents graphiques.

Annexe aux articles 1 et 2 du Règlement

Les deux premiers articles de chaque zone énoncent respectivement les types d'occupation et d'utilisation des sols interdits et admis sous conditions.
Toute occupation ou utilisation du sol qui n'est pas interdite où admise sous conditions est autorisée.

Annexe à l'article 3 du Règlement

Il fixe les conditions de desserte et d'accès des terrains pour qu'ils soient constructibles en exigeant que les voies privées et publiques aient les dimensions et caractéristiques adaptées aux futures constructions et usages qu'elles supporteront.

Article 682 du Code Civil :

Le propriétaire dont les fonds sont enclavés et qui n'a sur la voie publique aucune issue, ou qu'une issue insuffisante, soit pour l'exploitation agricole, industrielle ou commerciale de sa propriété, soit pour la réalisation d'opérations de construction ou de lotissement, est fondé à réclamer sur les fonds de ses voisins un passage suffisant pour assurer la desserte complète de ses fonds, à charge d'une indemnité proportionnée au dommage qu'il peut occasionner.

Annexe à l'article 4 du Règlement – Desserte par les réseaux

Vu l'article L. 332-15 du Code de l'Urbanisme,

L'autorité qui délivre l'autorisation de construire, d'aménager ou de lotir exige du bénéficiaire de celle-ci la réalisation et le financement de tous les travaux nécessaires à la viabilité et à l'équipement de la construction, du terrain aménagé ou du lotissement, notamment en ce qui concerne, la voirie, l'alimentation en eau, gaz et électricité, les réseaux de télécommunication, l'évacuation et le traitement des eaux et matières usées (….).

Ces obligations s'étendent aux branchements des équipements propres à l'opération sur les équipements publics qui existent au droit du terrain sur lesquels ils sont implantés (…).

Eau potable – Eaux pluviales - Eaux usées.

Eaux Usées

L'assainissement est de la compétence de Grand Paris Sud Est Avenir ou de la Direction des Services de l'Eau et de l'Environnement du Conseil Départemental du Val de Marne.

Les réseaux d'assainissement existants sur la Commune sont de type séparatif. Ils sont composés de deux réseaux dont l'un est destiné à recevoir exclusivement les eaux usées et l'autre a vocation à recevoir les eaux pluviales. Les ouvrages d'évacuation situés à l'intérieur des propriétés privées et destinés à être raccordés aux réseaux d'assainissement

doivent donc également être réalisés en système séparatif conformément aux articles 29, 42 et 44 du Règlement Sanitaire Départemental.

Demande de raccordement :

Chaque raccordement doit faire l'objet d'une demande préalable auprès des Services Techniques communautaires ou départementaux.
L'autorisation est délivrée par le gestionnaire du réseau concerné (Grand Paris Sud Est Avenir ou du département) qui fixe les prescriptions permettant de s'assurer de la conformité du raccordement aux dispositions du Règlement Sanitaire Départemental.
Les modalités de raccordement doivent figurer à l'appui de la demande de permis de construire.

Eaux pluviales

Des aménagements doivent être prévus pour l'évacuation des eaux pluviales. Il est obligatoire que, dès leur conception, les aménagements intègrent des dispositions techniques qui limitent le débit afin de tenir compte de l'imperméabilisation accrue des surfaces (usage des espaces verts, puits filtrants, rétention en terrasse, chaussées poreuses...).

Les eaux de vidange de piscine sont évacuées dans le réseau d'eaux pluviales :

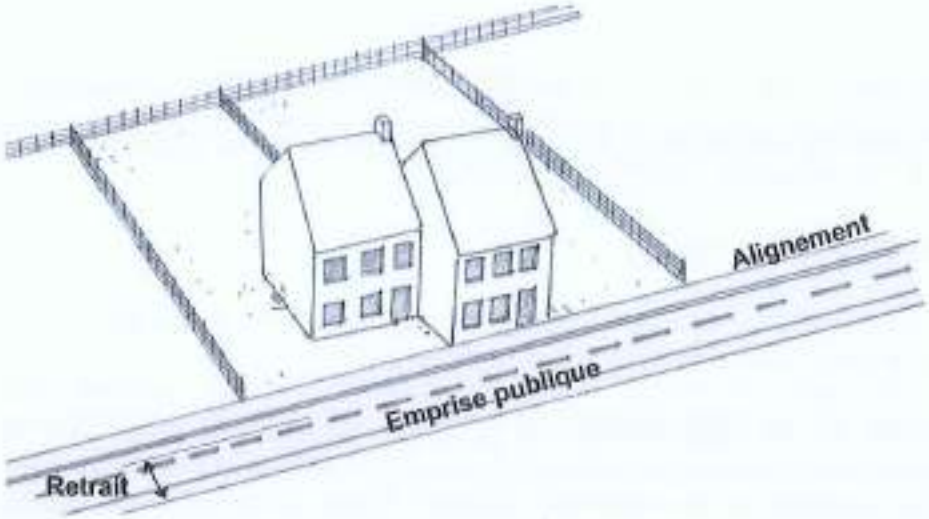
La vidange du bassin de la piscine est interdite dans le réseau d'eaux usées.
La vidange de la piscine devra se faire, soit par épandage, soit en raccordement sur le réseau collectif. Une des deux solutions devra être choisie.
Les eaux du bassin doivent être évacuées de préférence vers le milieu naturel (cours d'eau, fossé, infiltration en nappe si cette possibilité existe).
A défaut, la vidange du bassin pourra se faire dans le réseau d'eaux pluviales, avec un débit compatible avec la capacité du réseau public aval. La valeur de ce débit ne devra pas excéder 10 litres par seconde.
Pour la vidange du bassin, il est nécessaire de demander l'accord auprès des services d'exploitation du réseau d'assainissement communautaire ou départemental, au moins 48 heures avant la réalisation de cette opération.
Les eaux de nettoyage des plages du bassin après vidange ainsi que les eaux de nettoyage des filtres devront être évacuées dans le réseau d'eaux usées.
La piscine doit être raccordée au réseau d'eaux usées pour permettre l'évacuation des eaux de nettoyage.

Annexe à l'article 6 du Règlement - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

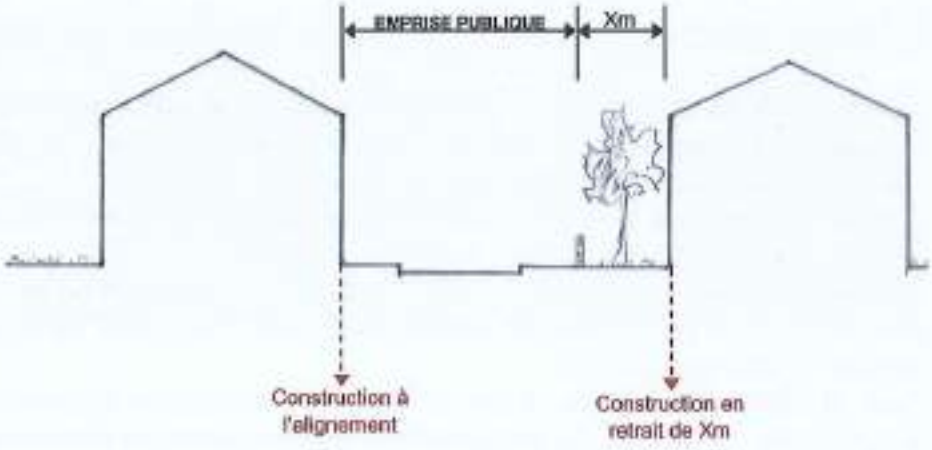
L'alignement est la détermination de la limite du domaine public au droit des propriétés riveraines.

Le domaine public comprend les biens appartenant à des personnes publiques et qui sont affectés, soit à l'usage public, soit à un service public. Exemples : les voies routières, ferrées, un parc public de stationnement…

L'emprise publique est l'étendue de terrain appartenant au domaine public.

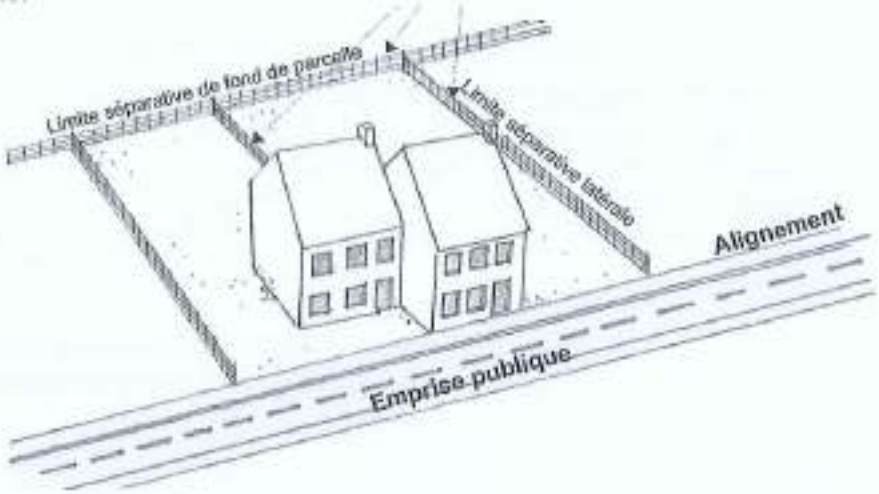


Implantation à l'alignement des voies publiques :
Selon les zones concernées, la construction doit être édifiée soit à l'alignement de la voie, soit avec un retrait de X m par rapport à l'alignement.



Annexe à l'article 7- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives en zone UC

Les limites séparatives sont les limites de l'unité foncière autres que celle qui est placée en façade de rue.



Nonobstant les dispositions du Règlement, l'implantation des constructions doit respecter les servitudes légales telles que celle des vues sur la propriété de son voisin (voir les articles 675 et suivants du Code Civil).

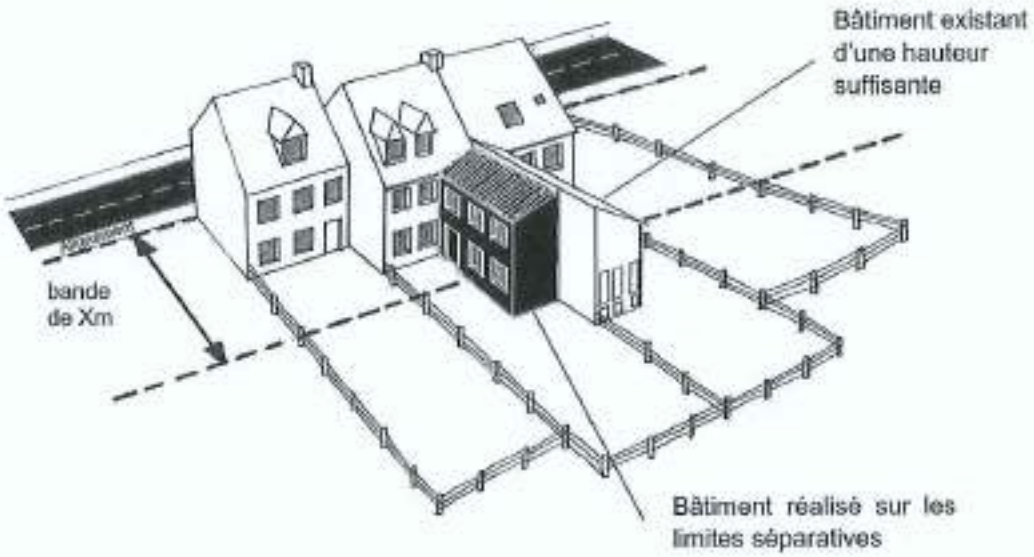
Le cas d'une opération portant sur un ensemble de constructions sur une même unité foncière.

Lorsqu'une opération porte sur un ensemble de constructions à réaliser sur une même unité foncière impliquant la délivrance d'un seul permis de construire et comportant un plan masse général, les limites séparatives s'entendent comme les limites entre l'opération groupée et les limites riveraines.

<u>Implantation sur les limites séparatives</u>

Au-delà de la bande définie à l'article 7, il est possible de s'implanter en limite séparative dans les cas suivants :

<u>Cas 1</u> : Lorsqu'il existe déjà en limite séparative une construction à caractère pérenne d'une hauteur totale égale ou supérieure à celle à réaliser permettant l'adossement



Cas 2 : S'il s'agit de bâtiment dont la hauteur au faîtage n'excède pas 4 mètres, mesurés à partir du terrain naturel.

Fig 1 :

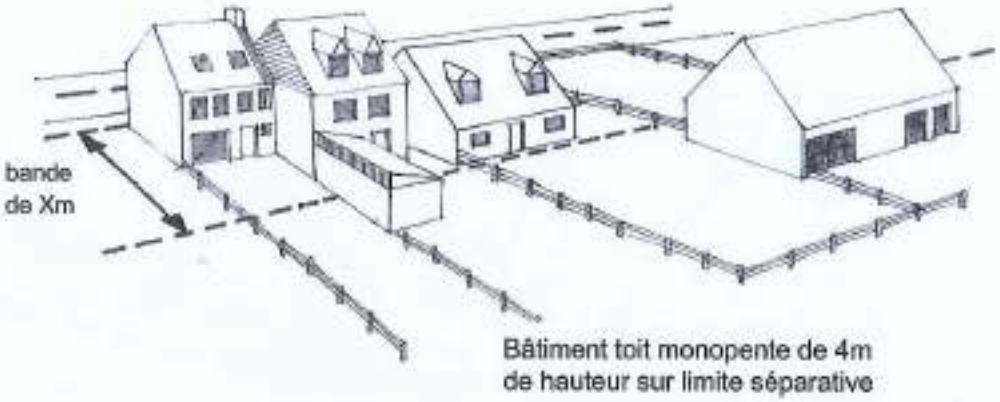
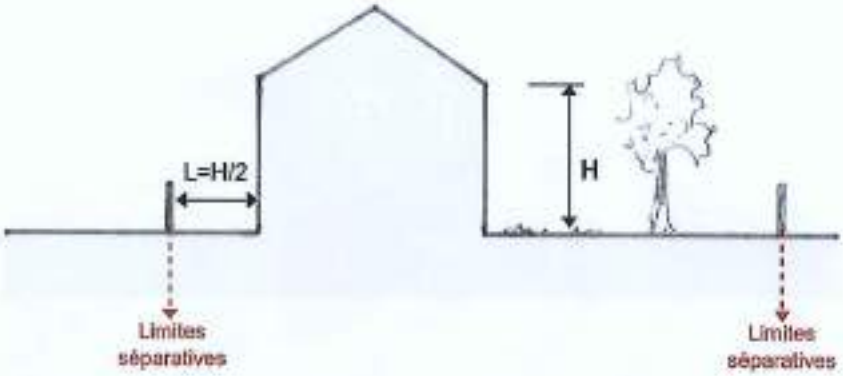


Fig 2 ;

Implantation avec marge d'isolement

Lorsque l'implantation ne se réalise pas sur les limites séparatives, une marge d'isolement est imposée ; celle-ci est définie suivant le rapport L= H / 2; illustré ci-après.



H = la hauteur maximum de la construction à l'égout du toit

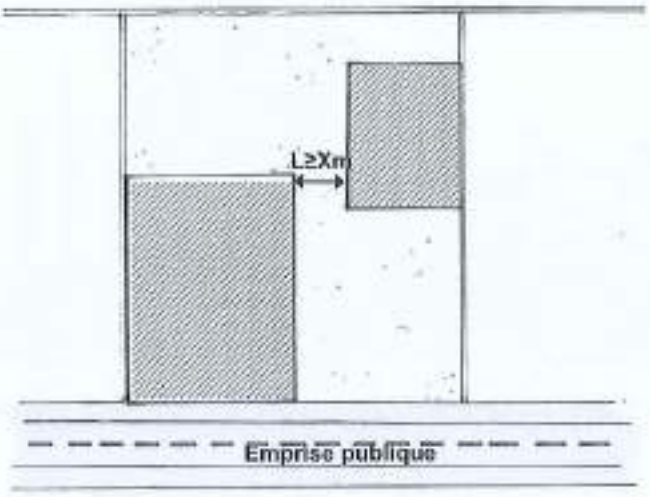
L = Marge d'isolement

Implantation des bâtiments annexes

Les bâtiments annexes peuvent être implantés en limite séparative latérale ou en fond de parcelle si leur hauteur en limite est inférieure ou égale à 2,50 mètres sauf dispositions différentes définies à l'article 10 et conformément aux schémas.

Annexe à l'article 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

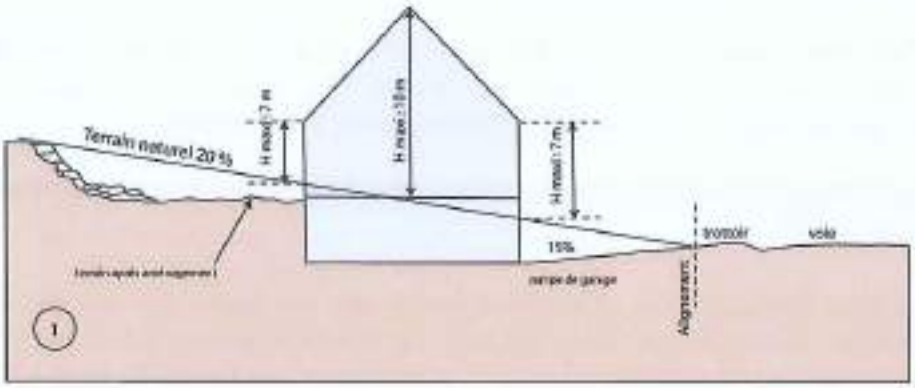
Entre deux bâtiments non contigus, doit toujours être aménagée une distance L suffisante. Le principe général est que cette distance L doit être au moins égale à la hauteur à l'égout du toit de la construction la plus haute, divisée par deux sans être inférieure à X mètres.

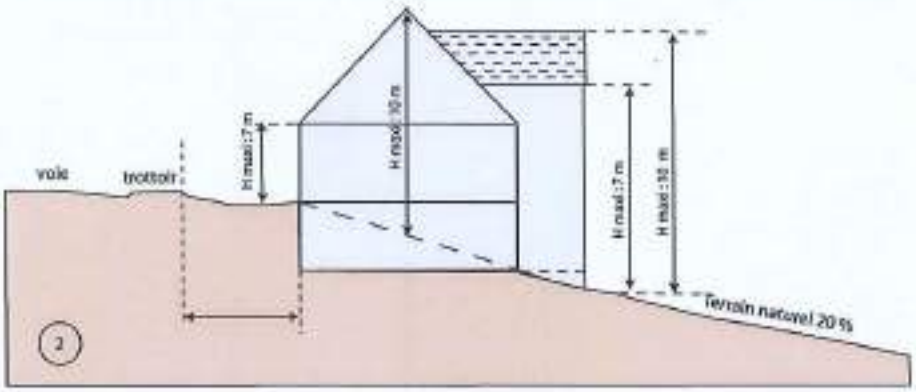


Annexe à l'article 10 – Hauteur maximum des constructions

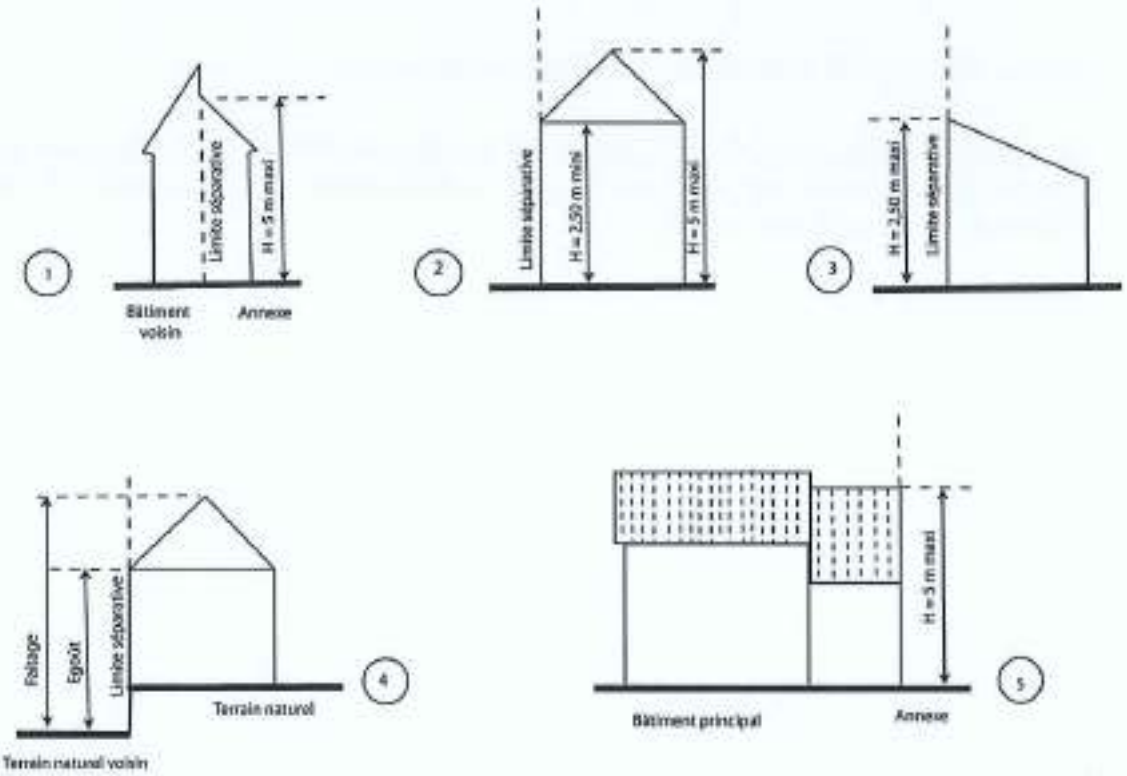
Cet article indique pour chaque zone, une hauteur maximale de construction en tenant compte du caractère de la zone et des constructions existantes afin de préserver l'homogénéité du paysage urbain.

CROQUIS INDICATIFS CONCERNANT LA HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS SUR LES TERRAINS EN PENTE.

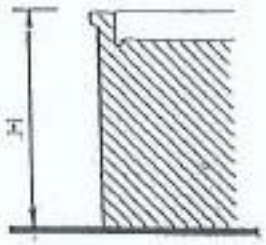




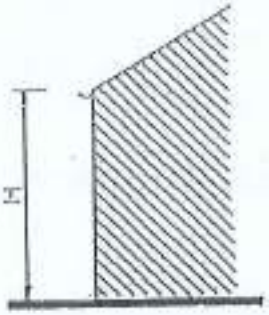
CROQUIS INDICATIFS SUR LES HAUTEURS DES ANNEXES



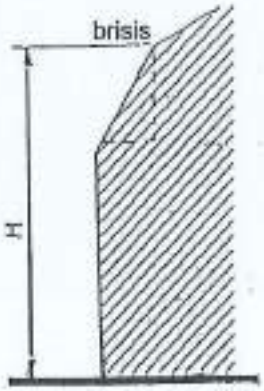
PRINCIPE DE CALCUL DE LA HAUTEUR DES FACADES



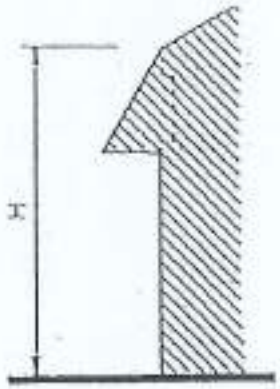
TOITURE TERRASSE



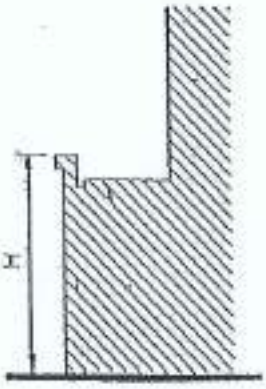
TOITURE INCLINEE AVEC GOUTTIERE ET COMBLES AMENAGES OU NON



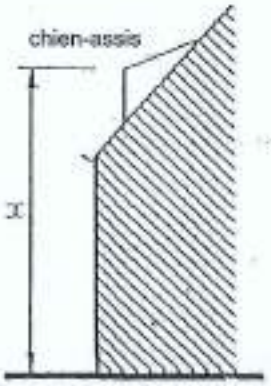
TOITURE MANSARDEE



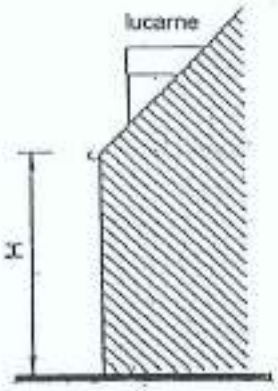
DERNIER ETAGE HABILLE DE FAUSSE MANSARDES



REZ-DE-CHAUSSEE DECALE D'AU MOINS 3M PAR RAPPORT AUX ETAGES



AVEC LONGUEUR DE CHIEN ASSIS SUPERIEURE OU EGALE A LA MOITIE DE LA LONGUEUR DU TOIT

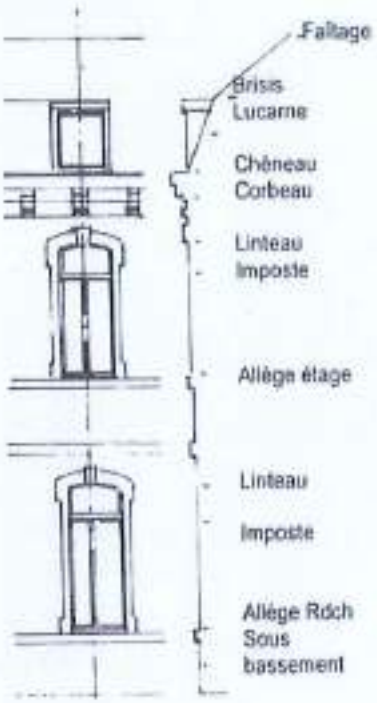


TOITURE INCLINEE AVEC LUCARNE OU CHIEN ASSIS D'UNE LONGUEURE GLOBALE INFERIEUR A LA MOITIE DE LA LONGUEUR DU TOIT

Annexe à l'article 11 – Aspect extérieur des constructions et clôtures (en dehors des périmètres de Z.A.C.)

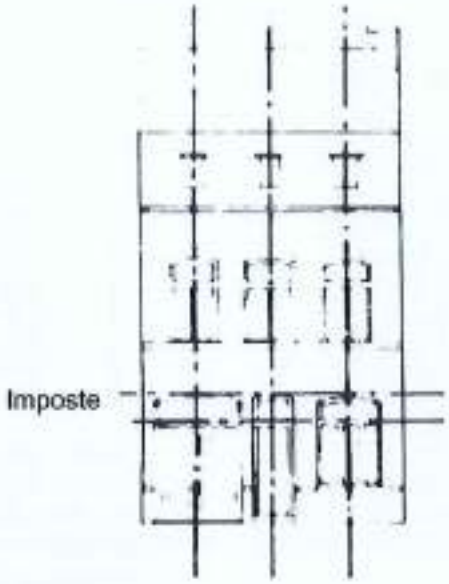
Aux termes de l'article R.123-11 du Code de l'Urbanisme, par leur situation, leurs dimensions, ou leur aspect extérieur, les constructions et autres occupations du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Façades – Lexique



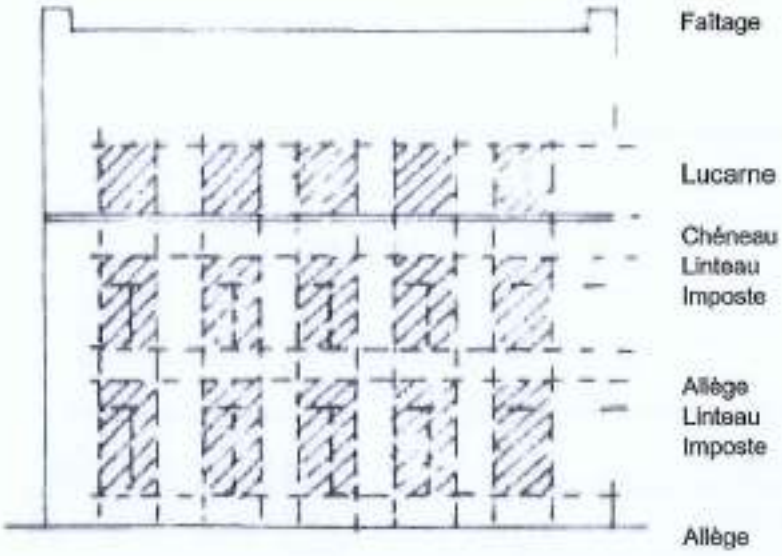
L'altération du paysage urbain devient un problème crucial.
La multiplicité des interventions des particuliers (briquettes en placage des façades, surélévation des maisons, modifications d'ouvertures, élargissement des baies, remplissage des impostes,...) a fini par rompre l'homogénéité de certaines rues en détruisant le caractère de la plupart des façades.
Des recommandations réalisées sous formes de fiches illustrées ont été établies afin de définir les grandes règles de composition architecturale : cahier de recommandations architecturales.

Rythme – modénature – matériaux



Les verticales doivent donner le rythme.
Les ouvertures doivent être alignées par leur axe.
Le rapport entre plein et vide doit être proche de celui de l'architecture ancienne (soit 1/1).

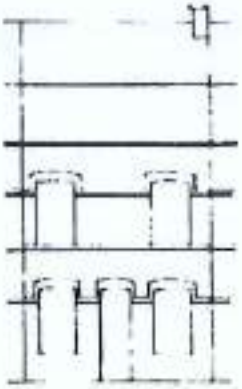
Rapport plein / vide



Respect élémentaire des règles de composition :

L'alignement, la superposition des ouvertures, la conservation des impostes (partie haute de la fenêtre) doivent être pris en compte.

La prise en compte de la mise en œuvre des matériaux

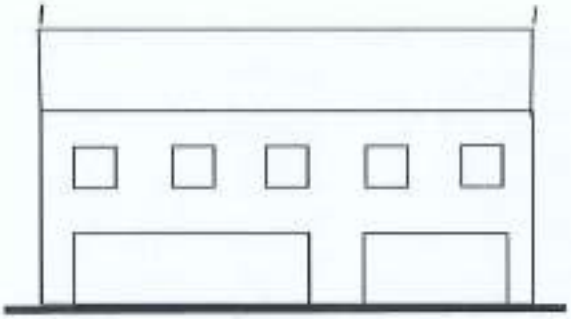


i

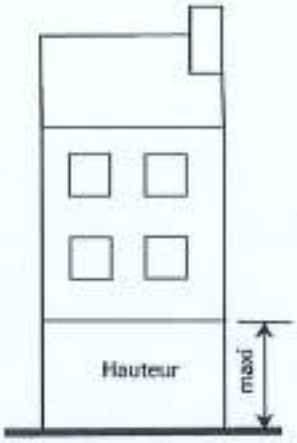
Il est important d'observer comment sont réalisés les appuis de fenêtres existants : l'arc en brique, le linteau (poutre métallique ou en béton au-dessus de la baie) ou l'encadrement réalisé par l'enduit.
Il est important de respecter l'unité de la façade.

Façades commerciales

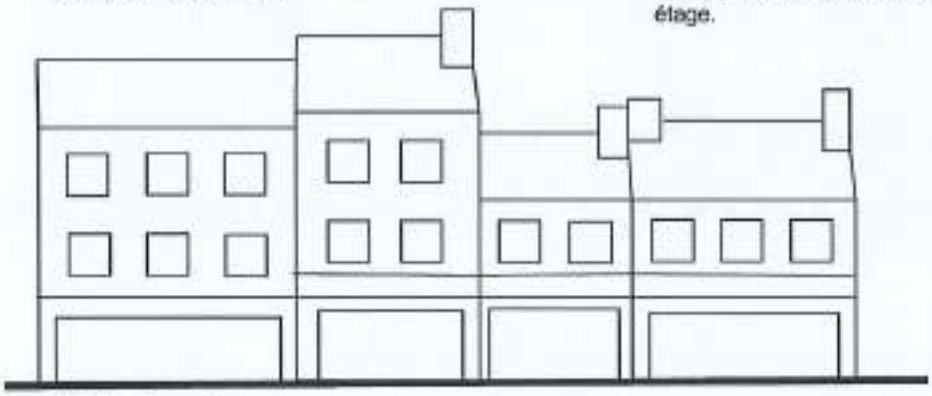
Définition : devanture établie dans le but commercial ou de service au public entraînant la modification ou le recouvrement du gros œuvre.



Alignements verticaux :
Respecter les rythmes verticaux pour le percement des vitrines.



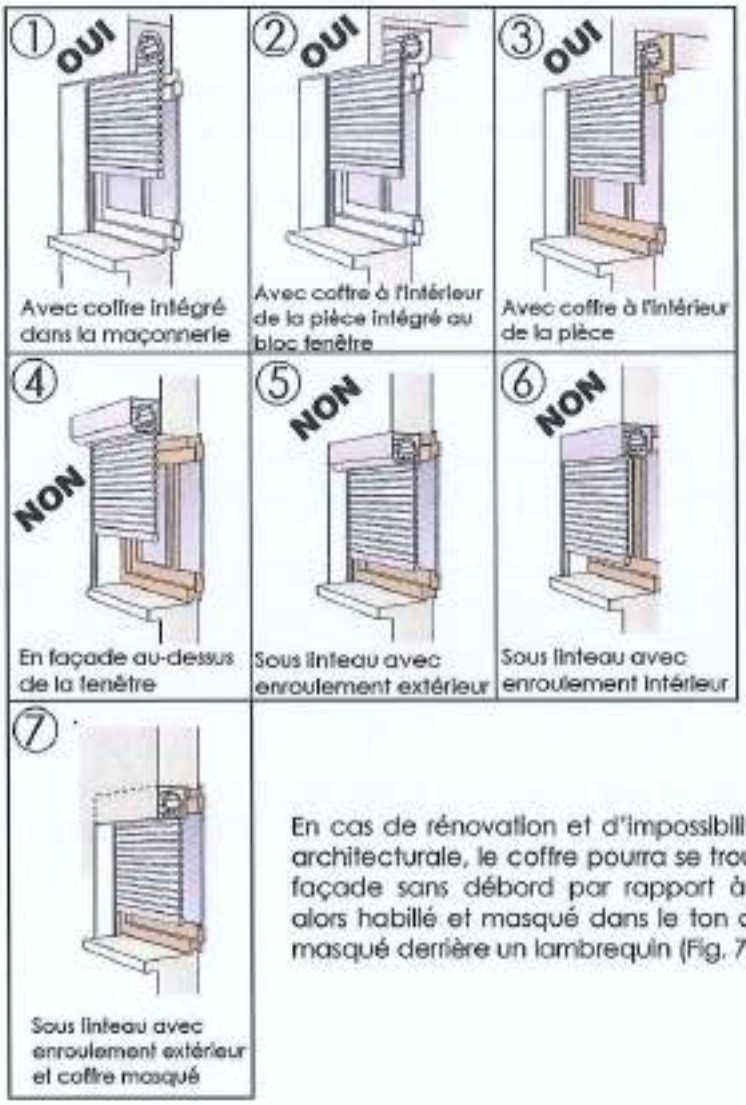
Aménagement des façades :
Ne pas dépasser en hauteur les appuis de fenêtre du 1er étage.



Limites séparatives :
Le percement des vitrines ne doit pas dépasser les limites séparatives des immeubles même lorsqu'il s'agit d'une même activité.

Volet roulants :

Les coffres de volets roulants seront intégrés dans la maçonnerie ou installés en intérieur.
Ils doivent être invisibles depuis l'extérieur. Leur usage pourra être interdit.
Le volet déroulé devra se trouver au plus près de la fenêtre.



En cas de rénovation et d'impossibilité technique ou architecturale, le coffre pourra se trouver au nu de la façade sans débord par rapport à celle-ci. Il sera alors habillé et masqué dans le ton de la façade ou masqué derrière un lambrequin (Fig. 7).

Clôtures :

L'édification des clôtures est subordonnée à une déclaration préalable dans les conditions prévues à l'article L.422-2 du Code de l'Urbanisme. Le guide de recommandations sur les clôtures annexé au PLU fourni les pratiques en vue de leur réalisation.

Annexe à l'article 13 – Espaces boisés, espaces verts protégés, obligation de plantation

1) Les espaces boisés classés, plantations d'alignement, parcs, arbres isolés, haies…à conserver, à protéger et à créer au titre de l'article L130-1 du Code de l'Urbanisme.

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.(…)
Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable.

2) L'obligation de planter.

Conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme, le dossier joint à la demande de permis de construire comporte (…)

4° Une ou des vues de coupes précisant l'implantation de la construction par rapport au terrain naturel à la date du dépôt de la demande de permis de construire et indiquant le traitement des espaces extérieurs ;
5° Deux documents photographiques au moins permettant de situer le terrain dans son environnement proche et lointain et d'apprécier la place qu'il y occupe (…)
6° Un document graphique au moins permettant d'apprécier l'insertion du projet de construction dans l'environnement, son impact visuel ainsi que le traitement des accès et des abords (…).

Les prescriptions relatives aux plantations (diversité dans la taille des sujets (arbres, arbustes, essences diversifiées) ont pour souci de renforcer la diversité des paysages urbains, à la fois dans un intérêt esthétique, et écologique.

TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UA

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone d'habitat mixte qui accueille des activités de services, bureaux, commerces et équipements publics.

Cette zone constitue une partie de la centralité communale. Ce tissu s'est développé autour du cœur historique dans les parcs des anciens domaines (parc de la Cité Verte).

Tout pétitionnaire prendra connaissance des dispositions générales du règlement et des annexes applicables.

Article UA 1 - Les occupations et utilisations des sols interdites

Sont interdits :

- La création et l'extension d'établissements à usage d'activité industrielle et d'entrepôt.
- Les entreprises de « casse » de voitures.
- Les constructions à usage artisanal, commercial et d'entrepôt ne répondant pas aux conditions définies à l'article UA 2 ci-après.
- L'ouverture et l'extension / exploitation de carrière.
- La création de terrains de camping et de caravaning et le stationnement isolé de caravanes lorsqu'il se poursuit pendant plus de trois mois consécutifs ou non.
- Les installations précaires servant de logement ou pour tout autre usage autres que celles autorisées pour une durée déterminée avec l'autorité compétente et inférieure à trois mois, à l'exception des installations de chantier.
- Les dépôts et décharges d'ordures, de vieilles ferrailles, de véhicules hors d'usage, de matériaux de démolition, relevant ou non de la législation sur les installations classées.
- Les constructions ou installations, relevant ou non de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement qui, par leur nature, leur importance, leur aspect ou par les flux de circulation qu'elles suscitent seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la santé publique ou le caractère du voisinage.
- Les aires de stockage, sauf celles admises à l'article UA 2 ci-après.
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière.

Article UA 2 - Les occupations et utilisations des sols admises à des conditions particulières

- La création et l'extension des établissements à destination d'activités artisanales, commerciales, comportant ou non des installations classées, sous réserve que de par leur nature, leur importance, leur aspect ou les flux de circulation qu'ils induiraient, il n'y ait pas incompatibilité avec la sécurité, santé et salubrité publique ou le caractère du voisinage, et dans la mesure où toutes dispositions auront été prises pour éliminer les risques pour la sécurité (tels qu'en matière d'incendie, d'explosion…) ou les nuisances (telles qu'en matière d'émanations nocives, ou malodorantes, fumées, bruits, poussières…) susceptibles d'être produits.
- Les installations même classées sous réserve qu'elles soient nécessaires au fonctionnement des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectifs.
- Les constructions telles que garage, parking, station-service, chaufferie dépôt d'hydrocarbure, (etc..), à condition qu'elles soient nécessaires à l'activité et sous réserve de la compatibilité avec le voisinage.
- Les affouillements et exhaussements de sols à condition qu'ils aient un rapport direct avec des travaux de construction, à l'exclusion des constructions sur remblai, ou avec l'aménagement paysager d'espaces libres.
- Les puits et forages à condition d'être un élément nécessaire d'un dispositif de gestion des eaux pluviales ou de chauffage/ climatisation (ex : puits canadiens).
- Les aires de stockage et de dépôt sous réserve d'être liées à une activité admise dans la zone.

Article UA 3 - Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Accès

Se reporter aux dispositions générales du titre II

L'accès aura un minimum de 5 mètres de largeur.

Voiries

- Toute nouvelle voirie créée ouverte à la circulation publique devra prendre en compte les modes doux des déplacements et le stationnement, c'est-à-dire, comprendre l'aménagement d'un cheminement pour les piétons et deux roues ainsi que des places de stationnement.
- Les voies de circulation privées d'usage réservées aux seuls habitants et employés des immeubles desservis, doivent avoir une largeur d'au moins 5,5 mètres. La largeur pourra être réduite à 3,5 mètres dès lors que les flux entrée/sortie pourront être dissociés.
- Les parties de voies en impasse doivent permettre notamment, le passage et le demi-tour des véhicules de collecte des ordures ménagères et des services de secours et d'incendie.
- Les aires de stationnement sur une même unité foncière ne doivent présenter qu'une seule issue sur une même voie publique. Il pourra être dérogé à cette règle avec l'accord de l'autorité gestionnaire de la voie.

Article UA 4 - Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

Se reporter aux dispositions générales du titre II

Article UA 5 - La superficie minimale des terrains constructibles

Il n'est pas fixé de règle.

Article UA 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Règlement

Afin de contribuer à l'ambiance de Parc, toute construction devra être édifiée avec un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement existant ou futur des voiries publiques et emprises publiques ou à la limite en tenant lieu pour les voies privées ouvertes à la circulation publique.

Dispositions particulières

1° - Dispositions particulières applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC)

Elles peuvent être implantées jusqu'à l'alignement des voies publiques et des emprises publiques ou à la limite en tenant lieu pour les voies privées ouvertes à la circulation publique.

2° - Dispositions particulières applicables aux constructions intégrant une séquence déjà bâtie

Lorsque la construction est intégrée dans une séquence déjà bâtie, la construction peut s'implanter, soit à l'alignement de la rue, soit avec un retrait moyen établi à partir des constructions mitoyennes.

3° - Dispositions particulières applicables aux extensions de bâtiments existants

L'aménagement ou la surélévation d'un bâtiment existant qui ne respecte pas les règles du présent article peut être admis, sous réserve que la non-conformité aux dites dispositions ne soit aggravée.

4° - Disposition particulières applicables aux constructions situées à l'angle de deux voies

Lorsque le terrain est situé à l'angle de deux voies, les marges de retrait sont à prendre par rapport aux deux voies.

5° - Dispositions particulières applicables aux saillies

Les saillies et avancées sur le domaine public pourront être autorisées.
Le traitement architectural des saillies est détaillé à l'article UA11.
Au-dessus de 3,20 m de hauteur, elles seront limitées à 80 cm
En-dessous de 3,20 m de hauteur, elles seront limitées à 20 cm.

Article UA 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Règlement

1° - Implantation des constructions principales par rapport aux limites séparatives

Dans une bande maximum de 20 mètres de profondeur, mesurée à partir de l'alignement, existant ou futur des voiries publiques et emprises publiques ou à la limite en tenant lieu pour les voies privées ouvertes à la circulation publique, les constructions dont le pignon est aveugle peuvent être édifiées le long des limites séparatives.

Au-delà de cette bande, les constructions ne peuvent être implantées le long des limites séparatives que:

- Lorsqu'il existe déjà en limite séparative une construction à caractère pérenne d'une hauteur totale égale ou supérieure à celle à réaliser permettant l'adossement.
- S'il s'agit d'un bâtiment dont la hauteur au faîtage n'excède pas 4 mètres mesurée à partir du terrain naturel.

2° - Implantation des constructions principales en retrait des limites séparatives

Lorsque les constructions sont implantées en retrait des limites séparatives, la marge d'isolement est définie suivant le rapport : L (marge d'isolement) = H (Hauteur de la construction) divisée par 2, soit: L = H/2.
Dans tous les cas la marge d'isolement ne peut être inférieure à 4 mètres.

Dispositions particulières

1° - Dispositions particulières applicables aux bâtiments annexes

Les bâtiments annexes peuvent être implantés en limite séparative si leur hauteur en limite est inférieure à 2,50 mètres.
Cette hauteur peut être dépassée pour des motifs d'intégration de l'annexe au bâtiment principal ou si elle s'accole à un bâtiment plus élevé et en bon état existant sur le parcellaire voisin, sans dépasser 5 mètres au faîtage.

Un retrait allant jusqu'à un mètre peut être autorisé afin de maintenir les plantations existantes.
La marge d'isolement est ramenée à 1 mètre pour les constructions de faibles dimensions (type abris de jardin) d'une superficie inférieure à 10 m².
En cas d'implantation en retrait par rapport aux limites de propriété, les distances sont celles imposées pour les constructions principales.

2°- Dispositions particulières applicables aux extensions de bâtiments existants

L'aménagement ou la surélévation d'un bâtiment existant, qui ne respecte pas les règles du présent article, pourra être autorisé sous réserve que la non-conformité aux dites dispositions ne soit pas aggravée.

3° - Dispositions particulières applicables aux travaux d'isolation thermique des constructions existantes

Les travaux d'isolation thermique extérieure sur les façades existantes sont autorisés. En ce cas, la distance de retrait pourra être inférieure de 20 cm à celle prescrite par les dispositions du présent article.

4° - Dispositions particulières applicables aux constructions concernées par une convention de cour commune

Se reporter aux dispositions générales du titre II

5° - Dispositions particulières applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC)

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, il n'est pas fixé de règle.

Article UA 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Règlement

La distance entre deux constructions, non contiguës et sur un même terrain, doit être au moins égale à la plus grande hauteur de l'égout du toit de la construction la plus haute divisée par 2.
Soit L=H/2, avec un minimum de 4 mètres.

Dispositions particulières

1° - Dispositions particulières applicables aux extensions de bâtiments existants, aux installations de plein air et aux constructions en sous-sol

Cette disposition ne s'applique pas :

- lorsque deux constructions contiguës forment un angle aigu entre elles. (sous réserve qu'aucune vue ne soit ouverte avant que la distance entre les 2 bâtiments soit au moins de 4 mètres)
- pour les constructions qui ne constituent pas des bâtiments (piscines, sous-sol, ...)

Si l'espacement de bâtiments existants non contigus est inférieur à 4 mètres, la distance constatée constitue l'espacement minimum à observer, sauf à construire en continuité l'un de l'autre.

2° - Dispositions particulières applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC)

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, il n'est pas fixé de règle.

3° - Dispositions particulières applicables aux travaux d'isolation thermique des constructions existantes

Les travaux d'isolation thermique extérieure sur les façades existantes sont autorisés. En ce cas, la distance de retrait pourra être inférieure à celle prescrite par les dispositions du présent article.

Article UA 9 - L'emprise au sol des constructions

Règlement

L'emprise au sol maximum est de 50 %.

Dispositions particulières

1° - Dispositions particulières applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC)

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, l'emprise au sol n'est pas limitée.

2° - Dispositions particulières applicables aux ouvrages techniques

Les constructions et installations techniques ne sont pas prises en compte dans la limite d'une superficie de 10 m².

3° - Dispositions particulières applicables aux travaux d'isolation thermique des constructions existantes

Les travaux d'isolation thermique extérieure sur les façades sont autorisés. En ce cas, une emprise au sol plus importante que celle prescrite par les dispositions du présent article peut être admise.

Article UA 10 - La hauteur maximale des constructions

Règlement

SECTEUR	HAUTEUR DE FACADE	HAUTEUR FAITAGE
UA	18 mètres	21 mètres

Sont admis en dépassement des hauteurs maximales fixées, sous réserve de leur intégration, les éléments suivants :

- les édicules techniques : édicules d'accès, antennes, cheminées, locaux techniques des ascenseurs et ceux liés à la production d'énergie renouvelable.
- les toitures terrasses végétalisées, dans la limite d'une hauteur de 0,80 mètre.

Dispositions particulières

1° - Dispositions particulières applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC)

Les dispositions concernant la hauteur maximum des constructions ne sont pas applicables aux ouvrages élevés d'intérêt public ou collectif.

2° - Dispositions particulières applicables aux annexes

La hauteur d'une construction annexe implantée en limite séparative ne peut excéder 2,50 mètres.

Cette hauteur de 2,50 mètres en limite séparative peut être dépassée pour des motifs d'intégration de l'annexe au bâtiment principal ou si elle s'accole à un bâtiment plus élevé, à caractère pérenne, existant sur le parcellaire voisin mais sans dépasser 5 mètres au faîtage.

3° - Dispositions particulières applicables aux extensions de bâtiments existants.

L'aménagement ou la surélévation d'un bâtiment existant, qui ne respecte pas les règles du présent article peut être admis sous réserve que la non-conformité aux dites dispositions ne soit aggravée.

Article UA 11 - L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords ainsi que, éventuellement, les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger mentionnés au « i » de l'article R 123-11

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrage à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte :

- au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.
- aux sites.
- aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Une harmonie doit être recherchée par un traitement cohérent et de qualité de toutes les façades des constructions principales comme des annexes (matériaux et coloration).

Les constructions doivent s'insérer dans le paysage naturel et bâti. Cette intégration doit respecter la végétation existante, le site bâti ou non, le relief naturel du terrain.

La construction tiendra compte de la pente du terrain, les remblais et les décaissements de terrain seront limités.

Le cahier de recommandations architecturales et le cahier de recommandations des clôtures sont annexés au PLU.

Les saillies :
Au-dessus de 3,20 mètres, la surface totale des saillies (garde-corps compris) ne peut excéder 50% du linéaire de la façade.
Les saillies doivent être distantes d'au moins 60 cm des limites séparatives latérales du terrain.

Règlement

1° - Dispositions particulières applicables à la construction neuve et au patrimoine existant

- Les projets devront tenir compte des édifices existants.
- Le respect des caractéristiques dominantes sur la rue ou l'espace public sur lesquels s'implante l'immeuble pourra être imposé (volumétrie, sens du faîtage, aspect des parements…).
- La restauration d'un bâtiment exige, au préalable, un examen attentif de celui-ci afin de déterminer les techniques initiales de sa construction. En effet, toute restauration qui ne respecte pas les principes généraux de mise en œuvre de la construction la met en péril, tant sur le plan de son aspect que de sa conservation dans le temps. Son extension doit être en harmonie avec le bâtiment existant.
- La mise en œuvre de toitures végétalisées et ou l'installation de production d'énergie renouvelables intégrés de façon harmonieuse à l'opération, sont préconisées ainsi que tous dispositifs concourant à la production d'énergie non nuisante.

Toitures- couvertures

- Les couvertures devront tenir compte de l'existant et s'accorder avec celles des constructions environnantes.
- Est interdit l'emploi en couverture de matériaux ondulés opaques ou translucides (tels tôles sidérurgiques, plaques en ciment, tôles plastiques), sauf pour les constructions annexes de faibles dimensions (abris d'outils…) et non visible depuis l'espace public.
- Les installations techniques extérieures tels que capteurs solaires devront s'intégrer harmonieusement à l'enveloppe architecturale de la construction.

Ouvertures

- Toute modification d'ouverture ou nouveau percement, sur un bâtiment existant, peut nuire à l'ordonnancement des façades, et à l'équilibre structurel de celui-ci.
- Toute variation de forme ou dimension, dans un bâtiment existant, devra donc participer d'un projet architectural proposant un nouvel ordonnancement, également cohérent. Le cas échéant, les ouvertures existantes seront conservées ou restituées dans leurs proportions d'origine.
- Les volets roulants devront être intégrés harmonieusement à la construction (coffrets non visibles).

Câbles et canalisations, transformateurs, pompes à chaleur et autres ouvrages techniques

- Aucune canalisation ne doit être apparente en façade ; les coffrets d'alimentation doivent être intégrés dans la composition générale de la façade.
- Les câbles éventuellement fixés en façade doivent être dissimulés en fonction des éléments de composition de cette façade (sur le dessus d'une corniche, d'un chéneau, d'un bandeau…).
- Les transformateurs électriques doivent être intégrés aux constructions ou traités architecturalement.
- Les pompes à chaleur devront être non visibles depuis l'espace public.
- Les citernes de gaz et mazout ainsi que les installations similaires doivent être placées en des lieux où elles ne sont pas visibles depuis les voies publiques et masquées par un écran de verdure.
- Tous les systèmes de communication doivent être regroupés. Les antennes paraboliques et autres, ne sont autorisées que regroupées et non visibles depuis l'espace public.
- Les panneaux solaires ou photovoltaïques : les panneaux solaires doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction et notamment la pente de la toiture dans le cas où ils sont posés en toiture.

Les matériaux en façades

- Est interdit l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou enduit (briques creuses, parpaing…).
- Le bois, et tous les matériaux concourant à de meilleures performances thermiques de la construction ou issus d'une éco filière sont autorisés, sous réserve de s'intégrer au paysage naturel et/ou bâti.
- Ces dispositions sont également opposables aux clôtures.

2° - Dispositions applicables aux devantures commerciales

- D'une manière générale, l'implantation ou la restauration d'une unité commerciale doit respecter la composition d'ensemble de l'immeuble ou groupe d'immeubles, et en particulier les rythmes verticaux des éléments porteurs et des ouvertures, ainsi que les réglages horizontaux des immeubles ou parties d'immeubles entre eux.
- En cas de regroupement de deux ou plusieurs locaux commerciaux, la mise en œuvre des devantures ne doit pas altérer les lignes verticales marquant la mitoyenneté ou la trame parcellaire.
- La devanture d'un local commercial devra, autant que possible, être limitée à l'emprise du niveau rez-de-chaussée d'un immeuble.
- En cas de restauration de magasin, on tiendra compte des structures disparues et on cherchera à respecter les proportions d'origine.

Dans tous les cas, le règlement municipal relatif aux enseignes commerciales doit être pris en compte.

3° - Aménagement des abords : Clôtures et traitement des limites

Rappel : l'édification de clôtures est soumise à déclaration.

- Les clôtures doivent se rattacher de manière explicite à l'architecture de l'immeuble dont elles délimitent la parcelle et s'insérer harmonieusement dans le voisinage où elles s'intègrent.
- La clôture doit chercher à retrouver les éléments dominants des autres clôtures de la rue, qu'ils soient d'origine minérale, végétale ou mixte :
    - Hauteur pour les murets
    - Hauteur totale (avec les grillages ou les barreaudages)
    - Homogénéité des matériaux et des couleurs
    - Présence de végétaux diversifiés
- En front à rue, la hauteur maximale de la clôture ne peut excéder 2 mètres. La hauteur maximale du muret ne pourra excéder 1/3 de la hauteur totale de la clôture.
- Une attention particulière sera portée à l'intégration des coffrets techniques.
- Une hauteur supérieure à celle admise pourra être autorisée pour des raisons de sécurité liées à l'équipement ou l'activité implantée.
- Pour l'édification des clôtures bordant les voies publiques, il doit être tenu compte des recommandations figurant dans le cahier de recommandations des clôtures annexé au Plan Local d'Urbanisme.

Pour les arbres d'alignement, sur les espaces publics ou ouverts au public, représentés par une succession linéaire de ronds au plan :

La suppression de l'alignement d'arbres est interdite, sauf :
- Pour le renouvellement sanitaire des arbres.
- Pour l'aménagement de la voirie notamment en vue du développement de circulations douces.

Dans ces deux derniers cas, un nouvel alignement d'arbres doit être créé sur la voie.

L'obligation de maintien d'arbres alignement n'empêche pas l'adaptation ponctuelle pour le raccordement d'une voie nouvelle ou la création d'une entrée sortie sur une unité foncière, dès lors qu'aucune autre solution technique n'est envisageable.

Article UA 12 - Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Dispositions générales

1° - Le stationnement des véhicules
Se reporter aux dispositions applicables à toutes les zones (Titre II)

2° - Le stationnement des vélos
Se reporter aux dispositions applicables à toutes les zones (Titre II)

3° - L'accès aux places de stationnement
- Les rampes d'accès aux aires de stationnement en sous-sol ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau du trottoir.
- La largeur des rampes sera au moins égale à 3,50 mètres pour les rampes en sens unique et à 5,50 mètres pour les rampes en double sens.

4° - Les dimensions des places de stationnement
La dimension d'une place de stationnement ne pourra être inférieure à : 2.40 de large par 5 m de long.

5° - Le stationnement en surface :
Se reporter aux dispositions applicables à toutes les zones (Titre II)

Règlement

1° - Nombre d'emplacements requis

Le nombre d'emplacements à prévoir pour les véhicules motorisés est défini dans le tableau ci-dessous :

Places de stationnement pour les véhicules motorisés	
Habitat	
Hors logement social	Pour les constructions à usage d'habitation : 1 place de stationnement par logement Il est recommandé un nombre de places visiteurs cohérent avec la taille de l'opération.
Logement social	Pour les constructions à usage d'habitation financées par un prêt aidé de l'Etat : Pour les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et les résidences étudiantes 1 place de stationnement par logement Il est recommandé un nombre de places visiteurs cohérent avec la taille de l'opération.
Bureaux et professions libérales	
Il ne pourra être construit plus d'1 place de stationnement pour 55 m² de surface de plancher	

Commerces, artisanat, services	
Surface de plancher ≤ 150 m²	Il n'est pas exigé de place de stationnement
Surface de plancher > 150 m²	1 place pour 60 m² de surface de plancher Prévoir une aire de livraison cohérente avec la taille de l'opération
Hôtels	
La surface de stationnement sera déterminée en fonction des besoins induits par l'activité et des possibilités de stationnement public liées au quartier avoisinant	
Installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	
La surface de stationnement sera déterminée en fonction des besoins induits par l'activité et des possibilités de stationnement public liées au quartier avoisinant	

Le nombre d'emplacements à prévoir pour les vélos sera au minimum de :

Places de stationnement pour les vélos	
Habitat	A partir d'opérations de plus de deux logements : - 0,75 m² par logement jusqu'à 2 pièces principales - 1,5 m² par logement dans les autres cas avec un local de 3 m² minimum. L'espace nécessaire au stationnement des vélos doit être clos et couvert. Cet espace peut être intégré au bâtiment ou constituer une entité indépendante.
Bureaux et professions libérales	1,5 m² par 100 m² de surface de plancher et un local de 3 m² minimum.
Activités **Commerces de plus de 500 m² de surface de plancher** **Equipements publics**	1 place minimum pour 10 employés. Prévoir un stationnement vélo visiteur qui soit cohérent avec la taille de la construction et sa destination

Etablissements scolaires	Pour les écoles primaires 1 place minimum pour 8 à 12 élèves. Pour les collèges et lycées 1 place minimum pour 3 à 5 élèves. Prévoir un stationnement vélo visiteur qui soit cohérent avec la taille de la construction et sa destination
Installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	
Les besoins en stationnement vélos seront déterminés en fonction des besoins induits par le projet	

L'aménagement, l'extension ou la surélévation d'un bâtiment existant qui ne respecte pas les règles du présent article, **sans la création de logement supplémentaire**, pourront être autorisés. Les places existantes devront être maintenues.

2° - Modalités d'application

En cas d'impossibilité technique de réaliser le nombre d'emplacements nécessaires, sur le terrain des constructions projetées, le pétitionnaire peut être autorisé :

- soit à réaliser ces places de stationnement sur un autre terrain, à condition que celui-ci soit situé à moins de 300 mètres de la construction principale. Cette distance sera mesurée selon l'axe des voies publiques ou privées, ouvertes à la circulation générale, entre l'accès au terrain des constructions projetées, et l'accès au terrain sur lequel les places de stationnement seront réalisées.
- soit à acquérir des places de stationnement dans un parc privé situé dans le même rayon,
- soit à obtenir une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération.
- soit à verser la participation pour non-réalisation de places de stationnement, prévue à l'article L.332-7-1 du Code de l'Urbanisme dont le montant est fixé par délibération du Conseil Municipal.

Article UA 13 - Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Dispositions générales

Se reporter aux dispositions générales du titre II

Règlement

Les espaces libres seront obligatoirement plantés et devront :

- représenter au moins 30 % en pleine terre de la surface du terrain d'assiette de l'opération.
- au minimum 1 arbre sera planté pour 200 m2 de surface libre

Pour les parcelles d'une surface inférieure à 200 m², la compensation des 30% de surface exigible, pourra être retrouvée en plantant les espaces de dalle de couverture ou de toit terrasse en respectant les coefficients suivants :

- 1 pour les surfaces de pleine terre,
- 0.5 pour les surfaces végétalisées avec une épaisseur de terre supérieure à 0.50m
- 0.3 pour les surfaces végétalisées avec une épaisseur de terre comprise entre 0.30m et 0.50m,
- 0.2 pour les murs végétalisés,

Les aires de stationnement en surface doivent être plantées à raison d'un arbre minimum pour 4 places.

Dispositions particulières

1°- Dispositions applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif (CINASPIC).

Les espaces non bâtis, non occupés par les aires de stationnement et les aménagements liés à la destination de l'équipement seront obligatoirement plantés.

Article UA 14 - Le coefficient d'occupation des sols

Il n'est pas fixé de règles, les possibilités maximales d'occupation des sols résultent de l'application des articles 3 à 13 du règlement.

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UB

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UB concerne les secteurs situés :

- à proximité de la place de la gare et de son pôle d'échanges multimodal.
- autour des carrefours Boon et Cauchy, situés à proximité de la gare et qui constituent des points de repères à mettre en valeur.
- une partie entre l'avenue du Général Leclerc et les voies ferrées (quartier des Noyers et des Berges).

Ces espaces sont des lieux d'une grande mixité fonctionnelle : habitat, commerces, transports, équipements publics, qui ont vocation à être restructurés et requalifiés comme des entrées de ville.

Tout pétitionnaire prendra connaissance des dispositions générales du règlement et des annexes applicables

Article UB 1 - Les occupations et utilisations des sols interdites

Sont interdits :

- La création et l'extension d'établissements à usage d'activité industrielle.
- Les constructions à usage artisanal, commercial et d'entrepôt ne répondant pas aux conditions définies à l'article UB 2 ci-après.
- L'ouverture et l'extension / exploitation de carrière.
- La création de terrains de camping et de caravaning et le stationnement isolé de caravanes lorsqu'il se poursuit pendant plus de trois mois consécutifs ou non.
- Les installations précaires servant de logement ou pour tout autre usage autres que celles autorisées pour une durée déterminée avec l'autorité compétente et inférieure à trois mois, à l'exception des installations de chantier.
- Les dépôts et décharges d'ordures, de vieilles ferrailles, de véhicules hors d'usage, de matériaux de démolition, de déchets de toute nature y compris de déchets dits recyclables, relevant ou non de la législation sur les installations classées.
- Les constructions ou installations, relevant ou non de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement qui, par leur nature, leur importance, leur aspect ou par les flux de circulation qu'elles suscitent seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la santé publique ou le caractère du voisinage.
- Les aires de stockage, sauf celles admises à l'article UB 2 ci-après.
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière.
- Les entreprises de « casse » de voitures.

Dans les espaces verts protégés (au titre des éléments remarquables visés à l'article L.123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme), marqués au plan par une trame verte, les constructions et utilisations du sol sont interdites, aucune construction nouvelle n'est admise.

Article UB 2 - Les occupations et utilisations des sols admises sous conditions

- La création et l'extension des établissements, à destination d'activités artisanales, commerciales et d'entrepôts, comportant ou non des installations classées, sous réserve que de par leur nature, leur importance, leur aspect ou les flux de circulation qu'ils induiraient, il n'y ait pas incompatibilité avec la sécurité, santé et salubrité publique ou le caractère du voisinage, et dans la mesure où toutes dispositions auront été prises pour éliminer les risques pour la sécurité (tels qu'en matière d'incendie, d'explosion…) ou les nuisances (telles qu'en matière d'émanations nocives, ou malodorantes, fumées, bruits, poussières…) susceptibles d'être produits.
- Les installations même classées sous réserve qu'elles soient nécessaires au fonctionnement des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les exhaussements et affouillements des sols, sous réserve qu'ils soient indispensables à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés.
- Les aires de stationnement sous réserve de respecter les autres prescriptions du règlement.
- Les aires de stockage et de dépôt sous réserve d'être liées à une activité admise dans la zone.
- Les puits et forages à condition d'être un élément nécessaire d'un dispositif de gestion des eaux pluviales ou de chauffage/ traitement de l'air (ex. puits canadien).
- La modification de l'aspect des constructions ou ensembles de constructions indiqués aux documents graphiques comme éléments du patrimoine identifié et protégé, est soumise à des conditions spécifiques définies à l'article UB 11.

Article UB 3 - Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Accès
Se reporter aux dispositions générales du titre II

L'accès aura un minimum de 3,5 mètres de largeur.

Voiries

- Toute nouvelle voirie créée à la circulation publique devra prendre en compte les modes doux des déplacements et le stationnement, c'est-à-dire, comprendre l'aménagement d'un cheminement pour les piétons et deux roues ainsi que des places de stationnement.
- Les voies privées d'usage réservées aux seuls habitants et employés des immeubles desservis, doivent avoir une largeur d'au moins 5.5 mètres. La largeur pourra être réduite à 3.5 mètres dès lors que les flux entrée/sortie pourront être dissociés.
- Les parties de voies en impasse doivent permettre notamment, le passage et le demi tour des véhicules de collecte des ordures ménagères et des services de secours et d'incendie.

Pans coupés
Les propriétés situées à l'angle de deux voies et repérées au plan des alignements devront respecter un alignement nouveau correspondant à un pan coupé dont la valeur est indiquée en annexe 2 du présent règlement.

Article UB 4 - Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

Se reporter aux dispositions générales du titre II

Article UB 5 - Caractéristiques des terrains

Il n'est pas fixé de règle.

Article UB 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Règlement

Toute construction sera édifiée à l'alignement existant ou futur des voiries publiques, ou à la limite en tenant lieu pour les voies privées ouvertes à la circulation publique, sauf indications portées au plan de zonage.

Dispositions particulières

1° - Dispositions particulières applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC)

Elles peuvent être implantées avec un retrait par rapport à l'alignement des voies publiques et des emprises publiques ou en retrait de la limite en tenant lieu pour les voies privées ouvertes à la circulation publique.

2° - Dispositions particulières applicables aux constructions intégrant une séquence déjà bâtie

Lorsque la construction est intégrée dans une séquence déjà bâtie, la construction peut s'implanter, soit à l'alignement de la rue, soit avec un retrait moyen établi à partir des constructions mitoyennes.

3° - Dispositions particulières applicables aux extensions de bâtiments existants

L'aménagement ou la surélévation d'un bâtiment existant, qui ne respecte pas les règles du présent article peut être admis sous réserve que la non conformité aux dites dispositions ne soit aggravée.

4° - Dispositions particulières applicables aux constructions situées à l'angle de deux voies

Lorsque le terrain est situé à l'angle de deux voies, les marges de retrait sont à prendre par rapport aux deux voies.

5° - Dispositions particulières applicables aux saillies

Les saillies et avancées sur le domaine public pourront être autorisées.
Le traitement architectural des saillies est détaillé à l'article UB11.
Au-dessus de 3,20 m de hauteur, elles seront limitées à 80 cm
En-dessous de 3,20 m de hauteur, elles seront limitées à 20 cm.

Article UB 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Règlement

1° - Implantation des constructions principales par rapport aux limites séparatives

Dans une bande maximum de 20 mètres de profondeur, mesurée à partir de l'alignement, existant ou futur des voiries publiques et emprises publiques ou à la limite en tenant lieu pour les voies privées ouvertes à la circulation publique, les constructions dont le pignon est aveugle peuvent être édifiées le long des limites séparatives.

Au-delà de cette bande, les constructions ne peuvent être implantées le long des limites séparatives que:

- Lorsqu'il existe déjà en limite séparative une construction à caractère pérenne d'une hauteur totale égale ou supérieure à celle à réaliser permettant l'adossement.
- S'il s'agit de bâtiments dont la hauteur au faîtage n'excède pas 4 mètres mesurée à partir du terrain naturel.

2° - Implantation des constructions principales en retrait des limites séparatives

Lorsque les constructions sont implantées en retrait des limites séparatives, la marge d'isolement ne peut être inférieure à 3 mètres.

Dispositions particulières

1° - Dispositions particulières applicables aux bâtiments annexes

Les bâtiments annexes peuvent être implantés en limite séparative si leur hauteur en limite est inférieure à 2,50 mètres.
Cette hauteur peut être dépassée pour des motifs d'intégration de l'annexe au bâtiment principal ou si elle s'accole à un bâtiment plus élevé et en bon état existant sur le parcellaire voisin, sans dépasser 5 mètres au faîtage.
Un retrait allant jusqu'à un mètre peut être autorisé afin de maintenir les plantations existantes.
La marge d'isolement est ramenée à 1 mètre pour les constructions de faibles dimensions (type abris de jardin) d'une superficie inférieure à 10 m².
En cas d'implantation en retrait par rapport aux limites de propriété, les distances sont celles imposées pour les constructions principales.

2°- Dispositions particulières applicables aux extensions de bâtiments existants

L'aménagement ou la surélévation d'un bâtiment existant, qui ne respecte pas les règles du présent article, pourra être autorisé sous réserve que la non-conformité aux dites dispositions ne soit pas aggravée.

3° - Dispositions particulières applicables aux travaux d'isolation thermique des constructions existantes

Les travaux d'isolation thermique extérieure sur les façades existantes sont autorisés. En ce cas, la distance de retrait pourra être inférieure de 20 cm à celle prescrite par les dispositions du présent article.

4° - Dispositions particulières applicables aux constructions concernées par une convention de cour commune

Se reporter aux dispositions générales du titre II

5° - Dispositions particulières applicables aux bâtiments et installations nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire.

Il pourra être dérogé à ces règles d'implantation pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire.

6° - Dispositions particulières applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC)

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, il n'est pas fixé de règle.

Article UB 8 - L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Règlement

La distance entre deux constructions non contiguës sur un même terrain doit être de 3 mètres minimum.

Dispositions particulières

1° - Dispositions particulières applicables aux extensions de bâtiments existants, aux installations de plein air et aux constructions en sous-sol

Cette disposition ne s'applique pas :

- Lorsque deux constructions contiguës forment un angle aigu entre elles sous réserve qu'aucune vue ne soit ouverte avant que la distance entre les 2 bâtiments soit au moins de 3 mètres.
- Pour les constructions qui ne constituent pas des bâtiments (piscines, sous-sol,...).

Si l'espacement de bâtiments existants non contigus est inférieur à 3 mètres, la distance constatée constitue l'espacement minimum à observer sauf à construire en continuité l'un de l'autre.

2°- Dispositions particulières applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC)

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, il n'est pas fixé de règle.

3° - Dispositions particulières applicables aux travaux d'isolation thermique des constructions existantes

Les travaux d'isolation thermique extérieure sur les façades existantes sont autorisés. En ce cas, la distance de retrait pourra être inférieure à celle prescrite par les dispositions du présent article.

Article UB 9 – L'emprise au sol des constructions

Règlement

Dans une bande de 15 mètres comptée à partir de l'alignement existant ou futur des voiries publiques, ou à la limite en tenant lieu pour les voies privées ouvertes à la circulation publique, l'emprise au sol peut être de 100 %.

Au-delà, l'emprise constructible est la résultante des dispositions de l'article 13.

Dispositions particulières

1° - Dispositions particulières applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC)

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, l'emprise au sol n'est pas limitée.

2° - Dispositions particulières applicables aux ouvrages techniques

Les constructions et installations techniques ne sont pas prises en compte dans la limite d'une superficie de 10 m².

3° - Dispositions particulières applicables aux travaux d'isolation thermique des constructions existantes

Les travaux d'isolation thermique extérieure sur les façades sont autorisés. En ce cas, une emprise au sol plus importante que celle prescrite par les dispositions du présent article peut être admise.

Article UB 10 - La hauteur maximale des constructions

Règlement

1°- Plafonnement des hauteurs

Au-delà, de la bande des 20 mètres mesurée à partir de l'alignement existant ou futur des voies publiques, ou à la limite en tenant lieu pour les voies privées ouvertes à la circulation publique, la hauteur plafond est de 18 mètres ou 19 mètres (en cas de commerce en rez-de-chaussée), sauf dans la bande des 20 mètres et autour de la place de la gare.

Sont admis en dépassement des hauteurs maximales fixées, sous réserve de leur intégration, les éléments suivants :

- les édicules techniques : édicules d'accès, antennes, cheminées, locaux techniques des ascenseurs et ceux liés à la production d'énergie renouvelable.
- les toitures terrasses végétalisées, dans la limite d'une hauteur de 0,80 mètre.

2°- Gabarit sur rue

Ces dispositions sont inscrites pour permettre le développement des commerces en rez-de-chaussée.

Dans une bande de 20 mètres mesurée à partir de l'alignement existant ou futur des voies publiques, ou à la limite en tenant lieu pour les voies privées ouvertes à la circulation publique, le gabarit se définit comme suit :

- Verticale du gabarit : hauteur égale à la largeur de la voie + 4 mètres avec une hauteur maximum de 16 mètres, sous réserve que le rez-de-chaussée dispose d'une hauteur de plancher à plancher de 4 mètres. La verticale du gabarit est mesurée au droit de la façade à l'alignement des voies ou espaces publics.
- Un étage supplémentaire de 3,50 mètres en retrait de 2 mètres minimum par rapport à la façade est possible avec un faîtage à 20 mètres maximum.
- Autour de la place de la gare, deux niveaux supplémentaires d'une hauteur maximum de 7 mètres, en retrait de 2 mètres par rapport à la façade pourront être autorisés. Dans tous les cas, la hauteur maximum ne pourra pas dépasser 23 mètres.
- A l'angle de 2 voies, le gabarit s'applique au plus favorable.

3°- Gabarit - enveloppe en limite séparative

Le gabarit enveloppe en limite séparative s'applique en vis-à-vis d'une limite séparative. Le gabarit enveloppe d'une façade comportant ou non des vues principales se compose successivement :

- d'une verticale édifiée au niveau de la limite séparative dont la hauteur est égale à la moitié de la distance jusqu'à la limite de propriété avec un minimum de 3 mètres de hauteur.
- d'une oblique à 45° élevée au sommet de la verticale et limitée à la hauteur plafond.

4°- Gabarit - enveloppe des constructions en vis-à-vis sur un même terrain

Le gabarit enveloppe d'une construction ou partie de construction à édifier en vis-à-vis de la façade d'un bâtiment comportant des baies constituant l'éclairement premier de pièces principales se compose d'une oblique à 45° élevée au niveau du plancher du premier niveau habitable ou professionnel et limitée à la hauteur plafond.

5° - Gabarit - enveloppe le long des voies ferrées

Le long des voies ferrées, le gabarit s'applique avec un retrait de 2,50 mètres par rapport à l'alignement pour ménager un espace paysagé le long des voies.

Un mur pourra être construit à l'alignement avec une hauteur maximum de 2,50 mètres.

Dispositions particulières

1° - Dispositions particulières applicables aux constructions et installations de services publics, d'intérêt général ou collectif

Les dispositions concernant la hauteur maximum des constructions ne sont pas applicables aux ouvrages élevés d'intérêt public ou collectif.

2° - Dispositions particulières applicables aux annexes

La hauteur d'une construction annexe implantée en limite séparative ne peut excéder 2,50 mètres.
Cette hauteur de 2,50 mètres en limite séparative peut être dépassée pour des motifs d'intégration de l'annexe au bâtiment principal ou si elle s'accole à un bâtiment plus élevé existant, à caractère pérenne, sur le parcellaire voisin mais sans dépasser 5 mètres au faîtage.

3° - Dispositions particulières applicables aux extensions de bâtiments existants

L'aménagement ou la surélévation d'un bâtiment existant, qui ne respecte pas les règles du présent article peut être admis sous réserve que la non conformité aux dites dispositions ne soit pas aggravée.

Article UB 11 - L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords ainsi que, éventuellement, les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger mentionnés au « i » de l'article R 123-11

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrage à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte :

- au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.
- aux sites.
- aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Une harmonie doit être recherchée par un traitement cohérent et de qualité de toutes les façades des constructions principales comme des annexes (matériaux et coloration).

Les constructions doivent s'insérer dans le paysage naturel et bâti. Cette intégration doit respecter la végétation existante, le site bâti ou non, le relief naturel du terrain.

La construction tiendra compte de la pente du terrain, les remblais et les décaissements de terrain seront limités.

Le cahier de recommandations architecturales et le cahier de recommandations des clôtures sont annexés au PLU.

Les saillies :
Au-dessus de 3,20 mètres, la surface totale des saillies (garde-corps compris) ne peut excéder 50% du linéaire de la façade.

Les saillies doivent être distantes d'au moins 60 cm des limites séparatives latérales du terrain.

Règlement

1° Les dispositions applicables aux constructions traditionnelles à valeur patrimoniale marquées au plan par un liseré à denticules

Les modifications susceptibles de dénaturer l'aspect architectural par agrandissement excessif d'ouvertures, surélévations, ajouts ou excroissances, vérandas etc... pourront être interdites sur les constructions d'intérêt architectural et paysager marquées au plan par un liseré à denticules: ^^^^^^

Maçonnerie

- La maçonnerie de petits moellons de pierre doit être enduite, sauf les pierres de meulières destinées à rester apparentes.
- Les chaînages de pierre, l'entourage des baies, les corniches, les linteaux, les bandeaux en pierre de taille ne doivent, normalement, être ni enduits, ni peints.
- L'ordonnancement des baies doit être respecté (proportion des ouvertures plus haute que large, l'alignement des baies les unes au dessus des autres ou sur le même niveau horizontal).

La couverture

- La pente et la forme originelle des couvertures doivent être respectées. Le matériau originel de couverture (en général, tuile plate) doit être respecté ou restauré.
- Les tuiles plates sont du type « petit moule » de 65 à 80 tuiles au m². L'ardoise et la tuile à emboîtement (tuile mécanique) peuvent être admises lorsqu'elles existent. Le métal peut être admis pour les jonctions aux toitures ou une disposition architecturale spécifique.
- Les châssis de toiture doivent être limités en nombre, et leur dimension ne pas excéder 0,80 m de large sur 1 m de long (en suivant la pente du rampant). Toutefois une dimension supérieure peut être admise dans le cas d'une composition architecturale adaptée à la forme et à la surface de couverture (châssis, verrières).

Les menuiseries, les ferronneries

- Les menuiseries des portes, des fenêtres et des contrevents ou des volets, des portails, doivent présenter un aspect bois peint. Toutefois des menuiseries métalliques (structures de verrières, volets dépliants, portails), peuvent être admises lorsque leur utilisation s'adapte à des constructions représentatives de leur usage (époques, fonctions).
- Les bois qui divisent les vantaux de fenêtres en 2, 3 ou 4 carreaux doivent être maintenus ou restaurés.
- Lorsque les façades sont ordonnancées (séries de fenêtres alignées horizontalement et verticalement), les menuiseries doivent être du même type sur l'ensemble des baies identiques.
- Les menuiseries et les ferronneries qui participent à l'image de l'ensemble d'un édifice doivent conserver ou retrouver ce caractère, notamment la finesse des sections utilisées. Elles doivent chacune être d'une seule couleur sur une même façade. Toutefois les portes cochères et les devantures peuvent avoir des couleurs plus soutenues.
- Les volets roulants sont interdits.

Les détails

Sauf nécessité technique, les détails constitutifs de l'ensemble architectural doivent être préservés, ou restitués notamment les balcons, la modénature, les sculptures et tous les ornements, les épis de toiture, les souches de cheminée, et tous les éléments de terre-cuite décoratifs, les portes, les portails.

2° - Dispositions particulières applicables à la construction neuve

- Les projets devront tenir compte des édifices existants.
- Le respect des caractéristiques dominantes sur la rue ou l'espace public sur lequel s'implante l'immeuble pourra être imposé (volumétrie, sens du faîtage, aspect des parements…).

- La restauration d'un bâtiment exige, au préalable, un examen attentif de celui-ci afin de déterminer les techniques initiales de sa construction. En effet, toute restauration qui ne respecte pas les principes généraux de mise en œuvre de la construction la met en péril, tant sur le plan de son aspect que de sa conservation dans le temps. Son extension doit être en harmonie avec le bâtiment existant.
- La mise en œuvre de toitures végétalisées et ou l'installation de production d'énergie renouvelables intégrés de façon harmonieuse à l'opération, sont préconisées ainsi que tous dispositifs concourant à la production d'énergie non nuisante.

Toitures- couvertures

- Les couvertures devront tenir compte de l'existant et s'accorder avec celles des constructions environnantes.
- Est interdit l'emploi en couverture de matériaux ondulés opaques ou translucides (tel tôles sidérurgiques, plaques en ciment, tôles plastiques), sauf pour les constructions annexes de faibles dimensions (abris d'outils…) et non visible depuis l'espace public.
- Les installations techniques extérieures tels que capteurs solaires devront s'intégrer harmonieusement à l'enveloppe architecturale de la construction.

Ouvertures

- Toute modification d'ouverture ou nouveau percement, sur un bâtiment existant, peut nuire à l'ordonnancement des façades, et à l'équilibre structurel de celui-ci.
- Toute variation de formes ou dimensions, dans un bâtiment existant, devra donc participer d'un projet architectural proposant un nouvel ordonnancement, également cohérent. Le cas échéant, les ouvertures existantes seront conservées ou restituées dans leurs proportions d'origine.
- Les volets roulants devront être intégrés harmonieusement à la construction (coffrets non visibles).

Câbles et canalisations, transformateurs, pompes à chaleur et autres ouvrages techniques

- Aucune canalisation ne doit être apparente en façade ; les coffrets d'alimentation doivent être intégrés dans la composition générale de la façade.
- Les câbles éventuellement fixés en façade doivent être dissimulés en fonction des éléments de composition de cette façade (sur le dessus d'une corniche, d'un chéneau, d'un bandeau…).
- Les transformateurs électriques doivent être intégrés aux constructions ou traités architecturalement.
- Les pompes à chaleur devront être non visibles depuis l'espace public.
- Les citernes de gaz et mazout ainsi que les installations similaires doivent être placées en des lieux où elles ne sont pas visibles depuis les voies publiques et masquées par un écran de verdure.
- Tous les systèmes de communication doivent être regroupés. Les antennes paraboliques et autres, ne sont autorisées que regroupées et non visibles depuis l'espace public.
- Les panneaux solaires ou photovoltaïques : les panneaux solaires doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction et notamment la pente de la toiture dans le cas où ils sont posés en toiture.

Les matériaux en façades

- Est interdit l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouvert d'un revêtement ou enduit (briques creuses, parpaing…).
- Le bois, et tous les matériaux concourant à de meilleures performances thermiques de la construction ou issus d'une éco-filière sont autorisés, sous réserve de s'intégrer au paysage naturel et/ou bâti.

3° - Dispositions applicables aux devantures commerciales

- D'une manière générale, l'implantation ou la restauration d'une unité commerciale doit respecter la composition d'ensemble de l'immeuble ou groupe d'immeubles, et en particulier les

rythmes verticaux des éléments porteurs et des ouvertures, ainsi que les réglages horizontaux des immeubles ou parties d'immeubles entre eux.

- En cas de regroupement de deux ou plusieurs locaux commerciaux, la mise en œuvre des devantures ne doit pas altérer les lignes verticales marquant la mitoyenneté ou la trame parcellaire.
- La devanture d'un local commercial devra, autant que possible, être limitée à l'emprise du niveau rez-de-chaussée d'un immeuble.
- En cas de restauration de magasin, on tiendra compte des structures disparues et on cherchera à respecter les proportions d'origine.

Dans tous les cas, le règlement municipal relatif aux enseignes commerciales doit être pris en compte.

4° - Aménagement des abords : Clôtures et traitement des limites

Rappel : L'édification de clôtures est soumise à déclaration.

- Les clôtures doivent se rattacher de manière explicite à l'architecture de l'immeuble dont elles délimitent la parcelle et s'insérer harmonieusement dans le voisinage où elles s'intègrent.
- La clôture doit chercher à retrouver les éléments dominants des autres clôtures de la rue, qu'ils soient d'origine minérale, végétale ou mixte :
  - Hauteur pour les murets
  - Hauteur totale (avec les grillages ou les barreaudages)
  - Homogénéité des matériaux et des couleurs
  - Présence de végétaux diversifiés
- En front à rue, la hauteur maximale de la clôture ne peut excéder 2 mètres. La hauteur maximale du muret ne pourra excéder 1/3 de la hauteur totale de la clôture.
- Une attention particulière sera portée à l'intégration des coffrets techniques.
- Une hauteur supérieure à celle admise pourra être autorisée pour des raisons de sécurité liées à l'équipement ou l'activité implantée.
- Pour l'édification des clôtures bordant les voies publiques, il doit être tenu compte des recommandations figurant dans le cahier de recommandations des clôtures annexé au Plan Local d'Urbanisme.

Dans les espaces protégés en cœur d'îlot représentés par un quadrillage vert au plan :

- Les espaces verts existants doivent être maintenus,
- Les cours doivent être traitées en pavages ou en sols stabilisés, en assurant la perméabilité des sols
- La végétation arborée existante doit être conservée ou régénérée. En cas contraire, pour des raisons phytosanitaires, des replantations doivent être réalisées sur l'unité foncière pour compenser les sujets supprimés.

Pour les arbres d'alignement, sur les espaces publics ou ouverts au public, représentés par une succession linéaire de ronds au plan :

La suppression de l'alignement d'arbres est interdite, sauf :

- Pour le renouvellement sanitaire des arbres.
- Pour l'aménagement de la voirie notamment en vue du développement de circulations douces.

Dans ces deux derniers cas, un nouvel alignement d'arbres doit être créé sur la voie.

L'obligation de maintien d'arbres alignement n'empêche pas l'adaptation ponctuelle pour le raccordement d'une voie nouvelle ou la création d'une entrée sortie sur une unité foncière, dès lors qu'aucune autre solution technique n'est envisageable.

5° - Dispositions particulières applicables aux bâtiments et installations nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire.

Une attention particulière doit être portée sur le traitement des façades donnant sur les emprises SNCF et voies RER. Il pourra néanmoins être dérogé à ces règles pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire.

Article UB 12 - Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Dispositions générales

1° - Le stationnement des véhicules
Se reporter aux dispositions générales du titre II

2° - Le stationnement des vélos
Se reporter aux dispositions générales du titre II

3° - L'accès aux places de stationnement
- Les rampes d'accès aux aires de stationnement en sous-sol ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau du trottoir.
- La largeur des rampes sera au moins égale à 3,50 mètres pour les rampes en sens unique et à 5,50 mètres pour les rampes en double sens.

4° - Les dimensions des places de stationnement
La dimension d'une place de stationnement ne pourra être inférieure à : 2.40 de large par 5 m de long.

5° - Le stationnement en surface
Se reporter aux dispositions applicables à toutes les zones (Titre II)

Règlement

1° - Nombre d'emplacements requis

Le nombre d'emplacements à prévoir pour les véhicules motorisés est défini dans le tableau ci-dessous :
Dans le périmètre de 500 mètres autour de la gare, il pourra être réduit d'un tiers.

Places de stationnement pour les véhicules motorisés	
Habitat	
Hors logement social	Pour les constructions à usage d'habitation situées à l'intérieur du périmètre de 500 m autour de la gare : 1 place de stationnement par logement Il est recommandé de prévoir un nombre de places visiteurs cohérent avec la taille de l'opération.
	Pour les constructions à usage d'habitation situées hors du périmètre de 500 m autour de la gare : 1 place de stationnement par logement Il est recommandé de prévoir un nombre de places visiteurs

	cohérent avec la taille de l'opération.
Logement social	Pour les constructions à usage d'habitation financées par un prêt aidé de l'Etat et pour les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées ainsi que les résidences étudiantes situées à l'intérieur du périmètre de 500 m autour de la gare : 0,5 place de stationnement par logement[1] Prévoir un nombre de places visiteurs cohérent avec la taille de l'opération.
	Pour les constructions à usage d'habitation financées par un prêt aidé de l'Etat et pour les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées ainsi que les résidences étudiantes situées hors du périmètre de 500 m autour de la gare : 1 place de stationnement par logement Prévoir un nombre de places visiteurs cohérent avec la taille de l'opération.
Bureaux et professions libérales	
A l'intérieur du périmètre de 500 m autour de la gare, il ne pourra être construit plus d'1 place de stationnement pour 55 m² de surface de plancher	
Hors du périmètre de 500 m autour de la gare, il ne pourra être construit plus d'1 place de stationnement pour 55 m² de surface de plancher	
Commerces, artisanat, services	
Surface de plancher ≤ 150 m²	Il n'est pas exigé de place de stationnement
Surface de plancher > 150 m²	1 place pour 60 m² de surface de plancher Prévoir une aire de livraison cohérente avec la taille de l'opération
Entrepôts	
1 place pour 100 m² de surface de plancher	
Hôtels	
La surface de stationnement sera déterminée en fonction des besoins induits par l'activité et des possibilités de stationnement public liées au quartier avoisinant	

[1] Conformément à l'article L.151-35 du Code de l'Urbanisme

Installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
La surface de stationnement sera déterminée en fonction des besoins induits par l'activité et des possibilités de stationnement public liées au quartier avoisinant

Le nombre d'emplacements à prévoir pour les vélos sera au minimum de :

Places de stationnement pour les vélos	
Habitat	A partir d'opérations de plus de deux logements : - 0,75 m² par logement jusqu'à 2 pièces principales - 1,5 m² par logement dans les autres cas avec un local de 3 m² minimum. L'espace nécessaire au stationnement des vélos doit être clos et couvert. Cet espace peut être intégré au bâtiment ou constituer une entité indépendante.
Bureaux et professions libérales	1,5 m² par 100 m² de surface de plancher et un local de 3 m² minimum.
Activités **Commerces de plus de 500 m² de surface de plancher** **Equipements publics**	1 place minimum pour 10 employés. Prévoir un stationnement vélo visiteur qui soit cohérent avec la taille de la construction et sa destination
Etablissements scolaires	Pour les écoles primaires 1 place minimum pour 8 à 12 élèves. Pour les collèges et lycées 1 place minimum pour 3 à 5 élèves. Prévoir un stationnement vélo visiteur qui soit cohérent avec la taille de la construction et sa destination
Installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	
Les besoins en stationnement vélos seront déterminés en fonction des besoins induits par le projet	

L'aménagement, l'extension ou la surélévation d'un bâtiment existant qui ne respecte pas les règles du présent article, **sans la création de logement supplémentaire**, pourront être autorisés. Les places existantes devront maintenues.

2° - Modalités d'application

En cas d'impossibilité technique de réaliser le nombre d'emplacements nécessaires, sur le terrain des constructions projetées, le pétitionnaire peut être autorisé :

- soit à réaliser ces places de stationnement sur un autre terrain, à condition que celui-ci soit situé à moins de 300 mètres de la construction principale. Cette distance sera mesurée selon l'axe des voies publiques ou privées, ouvertes à la circulation générale, entre l'accès au terrain des constructions projetées, et l'accès au terrain sur lequel les places de stationnement seront réalisées,
- soit à acquérir des places de stationnement dans un parc privé situé dans le même rayon,
- soit à obtenir une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération,
- soit à verser la participation pour non réalisation de places de stationnement, prévue à l'article L.332-7-1 du Code de l'Urbanisme dont le montant est fixé par délibération du Conseil Municipal.

Article UB 13 - Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Dispositions générales

Se reporter aux dispositions générales du titre II

Caractéristiques des espaces libres.

Ils doivent être aménagés sensiblement au niveau de la surface de nivellement d'îlot, les affouillements ou exhaussements n'étant admis que dans le cas de configuration particulière de terrain en relation avec les niveaux des espaces libres des terrains voisins ou lorsque la modification du relief proposée est de nature à améliorer l'aspect paysager et le respect de l'environnement.

Le sol des voies et voies ferrées n'est pas pris en compte dans l'application de ces normes.

Règlement

Les normes d'espaces libres et de pleine terre.

Sur tout terrain dont la profondeur est supérieure à 15 mètres : au moins 20% de la surface située au-delà de la bande des 15 m devra être réalisée en espaces de pleine terre. La surface de pleine terre est répartie librement sur l'ensemble du terrain d'assiette du projet.

Les arbres existants situés hors de la bande des 15 mètres doivent être maintenus ou remplacés.

Les aires de stationnement en surface doivent être plantées à raison d'un arbre minimum pour 4 places.

Une compensation pourra être retrouvée en plantant les espaces de dalle de couverture ou de toit terrasse en respectant les coefficients suivants :

- 1 pour les surfaces de pleine terre
- 0.5 pour les surfaces végétalisées avec une épaisseur de terre supérieure à 0.50m
- 0.3 pour les surfaces végétalisées avec une épaisseur de terre comprise entre 0.30m et 0.50m
- 0.2 pour les murs végétalisés

Dispositions particulières

1°- Dispositions applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif (CINASPIC)

Les espaces non bâtis, non occupés par les aires de stationnement et les aménagements liés à la destination de l'équipement seront obligatoirement plantés.

2° - Dispositions particulières applicables au foncier lié à l'exploitation des voies ferroviaires

Il pourra être dérogé à ces règles pour le foncier lié à l'exploitation des voies ferroviaires.

Article UB 14 - Le coefficient d'occupation des sols

Il n'est pas fixé de règles, les possibilités maximales d'occupation des sols résultent de l'application des articles 3 à 13 du règlement.

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UC

CARACTERE DE LA ZONE

Cette zone concerne une grande partie des quartiers pavillonnaires de la ville dont la typologie urbaine se démarque en fonction des éléments naturels : reliefs, sentiers, vergers, proximité de la forêt (...).

C'est une zone de constructions, en ordre discontinu, qui accueille en majorité des habitations individuelles, sous forme de pavillons et comprend également des secteurs d'habitat groupé et du collectif.

La zone comprend une protection au titre d'un inventaire architectural.

On considère comme constructions d'intérêt patrimonial les immeubles anciens ou récents réalisés pour la majorité au XXème siècle, dont la valeur est de nature historique et architecturale, généralement exécutés en matériaux locaux, et représentatifs des dispositions traditionnelles, de l'émergence de l'art moderne, dont les villas typiques de l'Ile-de-France.

Cette zone comporte du patrimoine bâti à préserver pour son intérêt culturel et esthétique ainsi que des éléments du paysage qui sont repérés au plan de zonage en deux catégories.

Définition de la première catégorie :

- **1ère catégorie** : Immeubles mentionnées au plan par une étoile rouge,
  Les immeubles exceptionnels, correspondant aux immeubles dont l'architecture est particulièrement élaborée et présentant un intérêt patrimonial pour leur qualité esthétique ou historique.

Définition de la seconde catégorie :

- **2ème catégorie** : Immeubles mentionnées au plan par un rond rouge,
  Les immeubles constitutifs du tissu urbain et d'intérêt patrimonial, correspondant aux immeubles typiques des quartiers situés dans la zone, intéressants pour leur aspect esthétique, l'expression de matériaux traditionnels ou les effets d'ensemble constitués par leur présence dans l'espace urbain et paysager (effets de collection).

L'article UC 11 complète le dispositif par des règles spécifiques et des dérogations au Grenelle II.

La zone comprend un secteur UCs

Les bâtiments ou éléments du paysage que le plan local d'urbanisme a identifié, en application du paragraphe 7 de l'article L. 123-1-5 du Code de l'Urbanisme doivent être maintenus. Tous travaux ayant pour effet de modifier un bâtiment ou un élément du paysage que le plan local d'urbanisme a identifié, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable lorsqu'ils ne sont pas soumis à permis de construire (article R.421-17 du Code de l'Urbanisme).

La zone intègre des sentiers à préserver au titre de l'article L 123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme. Éléments du patrimoine, les secteurs de sentiers, marqués par un parcellaire irrégulier et étroit sont caractéristiques de la composition urbaine de Sucy-en-brie.

L'élargissement des sentiers répertoriés au PLU par une ligne rouge pour leur valeur patrimoniale y est interdit.

Une bande d'espaces verts protégés de 5 m de large borde les sentiers de part et d'autre pour assurer la protection du paysage et l'inconstructibilité de cette zone tampon.

La délimitation de ces secteurs, en secteurs UCs, permet de créer des dispositions réglementaires pour conserver ce patrimoine et valoriser un cadre de vie en créant des respirations au cœur des quartiers résidentiels bordés par les sentiers.
Tout abattage d'arbres est interdit (sauf sanitaire ou sécurité)

En secteur UCs, pour les terrains uniquement desservis par des sentiers, et pour des motifs de préservation du paysage de cœur d'îlots et de valeur patrimoniale des sentiers, aucune construction neuve autre que l'extension mesurée des bâtiments n'est autorisée sauf constructions techniques (réseaux, sécurité).
Au titre de cette protection, des règles spécifiques permettent une amélioration des constructions à usage d'habitation et présentant un caractère pérenne sont prescrites en zone UCs.

Tout pétitionnaire prendra connaissance des dispositions générales du règlement et des annexes applicables

Article UC 1 - Les occupations et utilisations des sols interdites

Sont interdits

- Les constructions à destination de :
  - industrie
  - exploitation agricole ou forestière
  - fonction d'entrepôt, sauf si celle-ci est liée à une activité commerciale ou artisanale
- Les constructions inscrites à l'inventaire du patrimoine en 1ère et 2ème catégorie ne pourront pas être démolies.
- Les installations classées, sauf les installations admises à des conditions particulières à l'article UC 2
- L'ouverture et l'extension / exploitation de carrière.
- Les terrains de camping.
- Le stationnement de caravanes.
- Les exhaussements et affouillements du sol d'une superficie supérieure à 100 m² et d'une hauteur ou d'une profondeur excédant 2,00 m qui ne seraient pas liés à la réalisation de travaux publics ou de constructions.

Dans les espaces protégés en cœur d'îlot, repérés au titre des éléments remarquables du tissu urbain, visés à l'article L.123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme), marqués au plan par **un quadrillage vert**, les constructions et utilisations du sol sont interdites, en dehors de celles visées au dernier point de l'article UC 2.

Les sentiers, venelles et cheminements doivent être maintenus dégagés sur leur emprise existante à la date d'approbation du PLU. Les constructions sur leur emprise, y compris en surplomb sont interdites.

L'élargissement des sentiers répertoriés au PLU par une ligne rouge pour leur valeur patrimoniale est interdit.

Article UC 2 - Les occupations et utilisations des sols admises à des conditions particulières

- La création et l'extension des établissements à usage d'activités artisanales, commerciales et d'entrepôts, comportant ou non des installations classées, sous réserve que de par leur nature, leur importance, leur aspect ou les flux de circulation qu'ils induiraient, il n'y ait pas incompatibilité avec la sécurité, la santé et la salubrité publique ou le caractère du voisinage, et dans la mesure où toutes les dispositions auront été prises pour éliminer les risques pour la sécurité (tels qu'en matière d'incendie, d'explosion…) ou les nuisances (telles qu'en matière d'émanations nocives, ou malodorantes, fumées, bruits, poussières…) susceptibles d'être produits.
- Les installations même classées sous réserve qu'elles soient nécessaires au fonctionnement des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les exhaussements et affouillements des sols, sous réserve qu'ils soient indispensables à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés.
- Les constructions telles que garage, parking, station-service, chaufferie dépôt d'hydrocarbure, (etc..), à condition qu'elles soient nécessaires à l'activité et sous réserve de la compatibilité avec le voisinage.
- Les aires de stockage et de dépôt sous réserve d'être liées à une activité admise dans la zone.
- Les puits et forages à condition d'être un élément nécessaire d'un dispositif de gestion des eaux pluviales ou de chauffage/ climatisation (ex. puits canadien).
- Dans le secteur UCs et pour les terrains uniquement desservis par un sentier : l'extension de bâtiments existants à la date d'approbation du PLU, destinés à l'habitation et présentant un caractère pérenne, dans la limite de 20 m² d'emprise au sol est admise, sous réserve que de par leur nature, leur importance, leur aspect ou les flux de circulation qu'elle suscite, il n'y ait pas incompatibilité avec la sécurité, la santé et la salubrité publique ou le caractère du voisinage, et

dans la mesure où toutes dispositions auront été prises pour éliminer les risques pour la sécurité (tels qu'en matière d'incendie...). Cette possibilité d'extension ne pourra être accordée qu'une seule fois à compter de la date d'approbation du présent PLU.

- **Dans les espaces protégés en cœur d'îlot repérés** au document graphique marqués au plan par **un quadrillage vert**, sont inconstructibles afin de préserver un espace libre en cœur d'îlot entre les volumes bâtis. Seule est tolérée l'édification de constructions légères liées à l'exploitation horticole ou récréative de jardin. Un petit volume de 12 m² d'emprise au sol et de 2.50 m au faîtage au plus pourra être construit : il sera obligatoirement adossé à un mur existant.

  Dans les espaces protégés en cœur d'îlot, repérés au titre des éléments remarquables du tissu urbain, visés à l'article L.123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme, marqués au plan par **un quadrillage vert**, la somme des types d'occupation suivante est admise dans la limite d'une emprise maximale de 25% de l'espace vert porté au plan :
  - La construction en sous-sol à condition de ne pas modifier le niveau du sol.
  - L'installation d'aires de jeu, de bassin, de piscine.
  - Les cuves enterrées pour la récupération des eaux pluviales.

  Le patrimoine architectural répertorié et mentionné au plan de zonage (catégories 1 et 2), bénéficie de conditions restrictives d'application de l'article 12 de la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement favorisant la performance environnementale et les énergies renouvelables dans les constructions concernant des bâtiments et éléments de paysage identifiés au PLU suivant les prescriptions énoncées à l'article 11 du présent règlement.

Article UC 3 - Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Accès
Se reporter aux dispositions générales du titre II

- L'accès aura un minimum de :
  - 2,50 mètres de largeur pour les accès droits, desservant une voie privée interne d'une longueur maximale de 50 mètres et destinés aux véhicules autres que les poids lourds.
  - 3 mètres de largeur pour les accès, ne répondant pas aux spécificités de l'alinéa précédant destinés aux autres véhicules.

Dans le secteur UCs :
Pour les unités foncières bâties et existantes à la date d'approbation du PLU supportant une habitation à caractère pérenne et uniquement accessibles par un sentier, il n'est pas fixé de largeur minimum d'accès des sentiers répertoriés au plan de zonage.

Voiries
- Toute nouvelle voirie créée ouverte à la circulation publique devra prendre en compte les modes doux des déplacements et le stationnement, c'est-à-dire, comprendre l'aménagement d'un cheminement pour les piétons et deux roues ainsi que des places de stationnement.
- Les voies privées d'usage réservé aux seuls habitants et employés des immeubles desservis, doivent avoir une largeur d'au moins 5,5 mètres. La largeur pourra être réduite à 3.5 mètres dès lors que les flux entrée/sortie pourront être dissociés.
- Les parties de voies en impasse doivent permettre notamment, le passage et le demi -tour des véhicules de collecte des ordures ménagères et des services de secours et d'incendie.
- Les aires de stationnement sur une même unité foncière ne doivent présenter qu'une seule issue sur une même voie publique sauf dérogation autorisée par l'autorité gestionnaire de la voie.

Pans coupés

- Les propriétés situées à l'angle de deux voies et repérées au plan des alignements devront respecter un alignement nouveau correspondant à un pan coupé dont la valeur est indiquée en annexe 2 du présent règlement.
- En secteur UCs : les propriétés situées à l'angle d'un sentier et repérées au plan des alignements devront respecter un alignement nouveau correspondant à un pan coupé de 3.50 mètres comme indiqué en annexe 2 du présent règlement.

Article UC 4 - Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

Se reporter aux dispositions générales du titre II

Article UC 5 - La superficie minimale des terrains constructibles

Il n'est pas fixé de règles.

Article UC 6 - L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Règlement

Toute construction devra être édifiée avec un retrait minimum de 6 mètres par rapport à l'alignement (actuel ou futur si le PLU prévoit un élargissement de la voie) des voiries et emprises publiques existantes à la date d'approbation du PLU, ou à la limite en tenant lieu pour les voies privées ouvertes à la circulation publiques existantes à la date d'approbation du PLU.

La zone d'implantation de la construction, comprise dans une bande de 6 à 25 mètres mesurée à partir de la limite tenant lieu d'alignement, devra tenir compte des séquences déjà bâties, en s'implantant avec un retrait moyen établi à partir des constructions situées sur les terrains mitoyens.

Pour les terrains desservis par une voie privée existante à la date d'approbation du PLU, toute construction devra être édifiée avec un retrait minimum de 6 mètres par rapport à la limite tenant lieu d'alignement.

Pour les opérations de plus de 3000 m² de surface de plancher la marge de retrait de 6 mètres et la zone d'implantation de 6 à 25 mètres pourront être mesurées par rapport à une voie nouvelle.

Dans le secteur UCs :
Toute construction devra être édifiée avec un retrait minimum de 5 mètres par rapport à un sentier tel que repéré au plan de zonage « protection des sentiers ».

Dispositions particulières

1° - Dispositions particulières applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC)

Elles peuvent être implantées jusqu'à l'alignement des voies publiques et des emprises publiques ou à la limite en tenant lieu pour les voies privées ouvertes à la circulation publique.

2° - Dispositions particulières applicables aux constructions intégrant une séquence déjà bâtie

Lorsque la construction est intégrée dans une séquence déjà bâtie, la construction peut s'implanter, soit à l'alignement de la rue, soit avec un retrait moyen établi à partir des constructions mitoyennes.

3° - Dispositions particulières applicables aux extensions de bâtiments existants

L'extension d'un bâtiment existant, qui ne respecte pas les règles du présent article peut être admise.

4° - Dispositions particulières applicables aux abris poubelles

L'implantation d'un abri poubelle dans la marge de retrait de 6 m pourra être autorisée, dès lors qu'il sera intégré, qu'il n'excèdera pas 1.50 m de hauteur et 2 m² d'emprise au sol.

5° - Dispositions particulières applicables aux constructions situées à l'angle de deux voies

Lorsque le terrain est situé à l'angle de deux voies, les marges de retrait seront à prendre par rapport aux deux voies.

6° - Dispositions particulières applicables aux garages

Pour les terrains situés en amont des rues de Bellevue, Molière, Victor Hugo et Antoine Baron, lorsque la trop forte pente du terrain rend impossible l'édification des garages à 6 m de l'alignement, l'implantation à l'alignement sera possible.

7° - Dispositions particulières applicables aux annexes

La règle de distance maximum d'implantation des constructions à 25 mètres par rapport à la voie ne s'applique pas pour l'édification de bâtiments annexes.

8 ° - Dispositions particulières applicables aux saillies

Les saillies et avancées sur le domaine public pourront être autorisées.
Le traitement architectural des saillies est détaillé à l'article UC11.
En dessus de 2.50 m de hauteur, elles seront limitées à 80 cm
En-dessous de 2.50 m de hauteur, elles seront limitées à 20 cm.

9 ° - Dispositions particulières applicables aux seuls terrains dont la largeur de façade sur rue est supérieure à 16 mètres
Dès lors qu'il existe déjà une séquence bâtie au-delà de la bande de 25 mètres sur les parcelles mitoyennes, le projet pourra tenir compte de cette séquence bâtie et s'implanter à l'alignement des constructions présentes sur les parcelles mitoyennes, et donc au-delà de la bande des 25 mètres. La marge de retrait par rapport au fond de parcelle devra être respectée.

Article UC 7 - L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Règlement

1° - Implantation des constructions principales par rapport aux limites séparatives latérales

Les constructions doivent être implantées en ordre discontinu, et en fonction de l'espace disponible suivant les dispositions ci-après :

a- Lorsque la distance entre deux limites séparatives latérales d'une unité foncière est inférieure à 16 m :
- Les constructions peuvent être implantées sur l'une des limites séparatives, le recul par rapport à l'autre limite latérale est imposé.
- Le recul par rapport aux limites séparatives latérales de la construction ne peut être inférieur à une distance égale ou supérieure à la moitié de la hauteur de la construction projetée, sans être inférieure à 3 m
  (L=H/2 et au moins 3 m). Dans le cas d'une implantation le long d'une limite séparative, la longueur de la construction en limite ne pourra excéder 12 mètres.

b- Lorsque la distance entre deux limites séparatives latérales est supérieure à 16 m :
- Les constructions doivent être implantées en recul des limites séparatives latérales.
- Le recul par rapport aux limites séparatives latérales de la construction ne peut être inférieur à une distance égale ou supérieure à la moitié de la hauteur de la construction projetée, sans être inférieure à 3 m
  (L=H/2 et au moins 3 m).

Dans tous les cas la marge d'isolement ne peut être inférieure à 3 mètres.

Dans le cas où la façade comporte des baies principales, la marge d'isolement au droit des vues sera portée à 6 mètres.

Dans le cas d'une implantation le long d'une limite séparative, la longueur de la construction en limite ne pourra excéder 12 mètres.

2° - Implantation des constructions en retrait par rapport au fond de parcelle

Le recul par rapport aux limites séparatives de fond de parcelles doit être égal ou supérieur à la hauteur de la construction (L = H).
Dans tous les cas la marge d'isolement ne peut être inférieure à 3 mètres.
Dans le cas où la façade comporte des baies principales, la marge d'isolement au droit des vues sera portée à 6 mètres.

Pour les terrains bordant les bois et forêts marqués au plan de zonage par un liseré rose, les constructions devront obligatoirement être implantées avec un retrait minimum de 8 mètres.

Dispositions particulières

1° - Dispositions particulières applicables aux bâtiments annexes

Quelle que soit la largeur de façade du terrain les bâtiments annexes peuvent être implantés en limite séparative si leur hauteur en limite est inférieure ou égale à 2,50 mètres.
Cette hauteur peut être dépassée pour des motifs d'intégration de l'annexe au bâtiment principal ou si elle s'accole à un bâtiment plus élevé et en bon état existant sur le parcellaire voisin, sans dépasser 5 mètres au faîtage.
Un retrait allant jusqu'à 1 mètre peut être autorisé afin de maintenir les plantations existantes.
La marge d'isolement est ramenée à 1 mètre pour les constructions de faibles dimensions (type abri de jardin) d'une superficie inférieure à 10 m².
En cas d'implantation en retrait par rapport aux limites de propriété, les distances sont celles imposées pour les constructions principales.

2°- Dispositions particulières applicables aux extensions de bâtiments existants

L'aménagement ou la surélévation d'un bâtiment existant, qui ne respecte pas les règles du présent article, pourra être autorisé sous réserve que la non conformité aux dites dispositions ne soit pas aggravée.

3° - Dispositions particulières applicables aux travaux d'isolation thermique des constructions existantes

Les travaux d'isolation thermique extérieure sur des façades existantes sont autorisés. En ce cas, la distance de retrait pourra être inférieure de 20 cm à celle prescrite par les dispositions du présent article.

4° - Dispositions particulières applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC)

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, il n'est pas fixé de règle.

5° - Dispositions particulières applicables aux constructions concernées par une convention de cour commune

Se reporter aux dispositions générales du titre II

Article UC 8 - L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Règlement

La distance entre deux constructions non contiguës sur un même terrain doit être au moins égale à la plus grande hauteur de l'égout du toit de la construction la plus haute divisée par 2.
Soit, L= H/2 avec un minimum de 3 mètres.

Dispositions particulières

1° - Dispositions particulières applicables aux extensions de bâtiments existants, aux installations de plein air et aux constructions en sous-sol.

Cette disposition ne s'applique pas

- Lorsque deux constructions contiguës forment un angle aigu entre elles (sous réserve qu'aucune vue ne soit ouverte avant que la distance entre les 2 bâtiments soit au moins de 3 m)
- Pour les constructions qui ne constituent pas des bâtiments (piscines, sous-sol,…)

Si l'espacement de bâtiments existants non contigus est inférieur à 3 mètres, la distance constatée constitue l'espacement minimum à observer sauf à construire en continuité l'un de l'autre.

2° - Dispositions particulières applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC)

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, il n'est pas fixé de règle.

3° - Dispositions particulières applicables aux travaux d'isolation thermique des constructions existantes

Les travaux d'isolation thermique extérieure sur les façades existantes sont autorisés. En ce cas, des distances de retrait inférieures à celles prescrites par les dispositions du présent article peuvent être admises.

Article UC 9 - L'emprise au sol des constructions

Règlement

L'emprise au sol est limitée à l'emprise d'un seul bâtiment à usage d'habitation par unité foncière.

- L'emprise au sol maximum est de 35% par unité foncière.
- La largeur des constructions prise parallèlement à l'alignement sur la voie ne doit pas excéder 15 m.
- Pour les parcelles situées au droit d'un alignement qui n'est pas strictement rectiligne ou en angle, la limitation est portée à 20 mètres
- La limitation en largeur ne s'applique pas aux terrasses et aménagements non comptabilisés dans les surfaces de plancher.

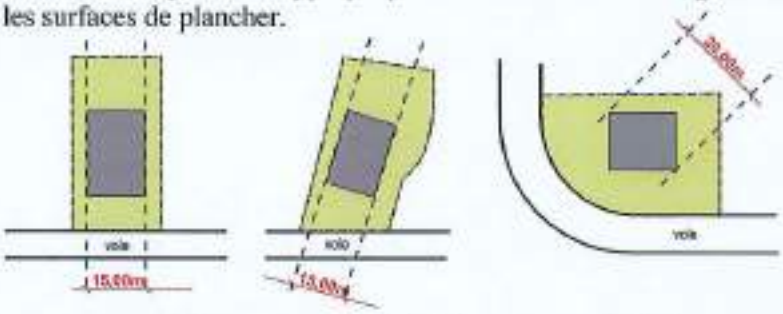


figure 1 figure 2 figure 3

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions liées aux besoins des services techniques des réseaux d'intérêt général (transformateur, stations de pompage ou de refoulement, etc…).

Dans le secteur UCs, pour les terrains uniquement desservis par un sentier, la construction de bâtiments est admise pour l'extension de bâtiments existants à la date d'approbation du PLU, destinés à de l'habitation et présentant un caractère pérenne, dans la limite de 20 m² d'emprise au sol.

Dispositions particulières

1° - Dispositions particulières applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC)

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, l'emprise au sol n'est pas limitée.

2° - Dispositions particulières applicables aux ouvrages techniques

Les constructions et installations techniques ne sont pas prises en compte dans la limite d'une superficie de 10 m².

3° - Dispositions particulières applicables aux annexes

Dans le secteur UCs et pour les terrains uniquement desservis par un sentier, les annexes de type abri de jardin ne sont pas prises en compte dans la limite d'une superficie de 10 m².

4° - Dispositions particulières applicables aux travaux d'isolation thermique des constructions existantes

Les travaux d'isolation thermique extérieure sur les façades sont autorisés. En ce cas, une emprise au sol plus importante que celle prescrite par les dispositions du présent article peut être admise.

5° - Dispositions particulières applicables au sous-sol

L'emprise du sous-sol ne pourra en aucun cas excéder l'emprise de la construction, non compris l'emprise de la rampe d'accès au sous-sol.

Article UC 10 - La hauteur maximale de la construction

Règlement

SECTEUR	HAUTEUR DE FACADE	HAUTEUR FAÎTAGE
UC	7 mètres	10 mètres

Sont admis en dépassement des hauteurs maximales fixées, sous réserve de leur intégration, les éléments suivants :

- les édicules techniques : édicules d'accès, antennes, cheminées, locaux techniques des ascenseurs et ceux liés à la production d'énergie renouvelable.
- les toitures terrasses végétalisées, dans la limite d'une hauteur de 0,80 mètre.

Dispositions particulières

1° - Dispositions particulières applicables aux constructions et installations de services publics, d'intérêt général ou collectif

Les dispositions concernant la hauteur maximum des constructions ne sont pas applicables aux ouvrages élevés d'intérêt public ou collectif.

2° - Dispositions particulières applicables aux annexes

La hauteur d'une construction annexe implantée en limite séparative ne peut excéder 2,50 mètres.

Cette hauteur de 2,50 mètres en limite séparative peut être dépassée pour des motifs d'intégration de l'annexe au bâtiment principal ou si elle s'accole à un bâtiment plus élevé existant, à caractère pérenne, sur le parcellaire voisin mais sans dépasser 5 mètres au faîtage.

3° - Dispositions particulières applicables aux extensions de bâtiments existants.

L'aménagement ou l'extension d'un bâtiment existant, qui ne respecte pas les règles du présent article peut être admis sous réserve que la non conformité aux dites dispositions ne soit pas aggravée.

4° - Dispositions particulières applicables aux terrains à forte pente.

Un dépassement des hauteurs maximales d'1 mètre pourra être autorisé pour les terrains possédant une forte pente, supérieure à 15%, sous réserve de l'intégration du projet dans son environnement et du respect des constructions voisines.

Article UC 11 - L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords ainsi que, éventuellement, les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger mentionnés au « i » de l'article R 123-11 du code de l'urbanisme.

Rappel de l'article R-111-21 du Code de l'Urbanisme : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte :

- au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.
- aux sites.
- aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Une harmonie doit être recherchée par un traitement cohérent et de qualité de toutes les façades des constructions principales comme des annexes (matériaux et coloration).

Les constructions doivent s'insérer dans le paysage naturel et bâti. Cette intégration doit respecter la végétation existante, le site bâti ou non, le relief naturel du terrain. La construction tiendra compte de la pente du terrain, les remblais et les décaissements de terrain seront limités.

Le cahier de recommandations architecturales et le cahier de recommandations des clôtures sont annexés au PLU.

Les saillies :

Au-dessus de 2.50 mètres, la surface totale des saillies (garde-corps compris) ne peut excéder 50% du linéaire de la façade.

Les saillies doivent être distantes d'au moins 60 cm des limites séparatives latérales du terrain.

Le règlement distingue :

A - Les bâtiments
1. Les dispositions applicables aux constructions existantes à valeur patrimoniale identifiées au plan de zonage
2. Les dispositions applicables aux constructions neuves et extensions de bâtiments existants.
3. L'application du Grenelle 2 de l'Environnement : les ouvrages, installations ou travaux visant tant à l'exploitation des énergies renouvelables ou aux économies d'énergie

B - Les devantures commerciales
C - Les clôtures
D - Les ouvrages techniques apparents
E - Les abords des immeubles

Règlement

A- Les bâtiments

1° Dispositions applicables aux constructions existantes à valeur patrimoniale identifiées au plan de zonage

On considère comme constructions d'intérêt patrimonial les immeubles anciens ou récents réalisés pour la majorité au XXème siècle, dont la valeur est de nature historique et architecturale, généralement exécutés en matériaux locaux, et représentatifs des dispositions traditionnelles, de l'émergence de l'art moderne, dont les villas typiques de l'Ile-de-France.

Le plan de zonage comporte deux catégories de protection :

Définition de la première catégorie :

• 1ère catégorie : Immeubles mentionnées au plan par une étoile rouge,
Les immeubles exceptionnels, correspondant aux immeubles dont l'architecture est particulièrement élaborée et présentant un intérêt patrimonial pour leur qualité esthétique ou historique.

Règles applicables à la première catégorie :

- Les immeubles mentionnés en 1ère catégorie dits « exceptionnels » doivent être maintenus. Leur suppression par démolition est interdite.
- La modification des formes (volume, façade, toiture et des éléments expressifs de la composition architecturale) est autorisée si elle n'altère pas l'aspect général et l'unité d'ensemble de la construction.
- La suppression des détails architecturaux qui leur est propre est interdite, sauf pour les transformations dont la forme s'insère dans la composition de l'édifice et son décor (alignement des baies, encadrements, moulures, décor polychrome, etc).
- La restitution d'un aspect antérieur connu et documenté pourra être admise.
- L'extension du bâti par accolement peut être admise sur les façades sous réserve d'une insertion architecturale.

Définition de la seconde catégorie :

• 2ème catégorie : Immeubles mentionnées au plan par un rond rouge,
- Leur suppression par démolition est interdite.
- Les immeubles constitutifs du tissu urbain et d'intérêt patrimonial, correspondant aux immeubles typiques des quartiers situés dans la zone, intéressants pour leur aspect esthétique, l'expression de matériaux traditionnels ou les effets d'ensemble constitués par leur présence dans l'espace urbain et paysager (effets de collection).

Règles applicables à la seconde catégorie :

- Les immeubles mentionnés en 2ème catégorie peuvent faire l'objet de modifications architecturales (extension, surélévation, création d'ouvertures) sous certaines conditions.

Pour les deux catégories, l'entretien, la restauration et la modification des constructions doivent faire appel aux techniques adaptées ou aux matériaux de substitution destinés à maintenir leur aspect général et l'unité de l'ensemble.

Les modifications susceptibles de dénaturer l'aspect architectural, par agrandissement excessif d'ouvertures, par une surélévation, des ajouts ou des excroissances, des vérandas etc..., pourront être interdites sur les constructions d'intérêt architectural et paysager.

Ces dispositions sont étendues aux clôtures mentionnées pour leur valeur patrimoniale ou urbanistique, lorsque leur aspect s'apparente à l'aspect de la construction principale (murs en pierres, claustra en béton ...).

Maçonnerie

- La maçonnerie de petits moellons de pierre doit être enduite, sauf les pierres de meulières destinées à rester apparentes.
- Les chaînages de pierre, l'entourage des baies, les corniches, les linteaux, les bandeaux en pierre de taille ne doivent, normalement, être ni enduits, ni peints.

- L'ordonnancement des baies doit être respecté (proportion des ouvertures plus haute que large, l'alignement des baies les unes au-dessus des autres, ou sur le même niveau horizontal).

La couverture

- La pente et la forme originelle des couvertures doivent être respectées. Le matériau originel de couverture (en général, tuile plate) doit être respecté, ou restauré.
- Les tuiles plates sont du type « petit moule » de 65 à 80 tuiles au m², l'ardoise et la tuile à emboîtement (tuile mécanique) peuvent être admises lorsqu'elles existent. Le métal peut être admis pour les jonctions aux toitures ou une disposition architecturale spécifique.
- Les châssis de toiture doivent être limités en nombre, et leurs dimensions ne pas excéder 0,80 m de large sur 1m de long (en suivant la pente du rampant). Toutefois une dimension supérieure peut être admise dans le cas d'une composition architecturale adaptée à la forme et à la surface de couverture (châssis, verrières).

Les menuiseries, les ferronneries

- Les menuiseries des portes, des fenêtres et des contrevents ou des volets, des portails, doivent présenter un aspect bois peint. Toutefois des menuiseries métalliques (structures de verrières, volets dépliants, portails), peuvent être admises lorsque leur utilisation s'adapte à des constructions représentatives de leur usage (époques, fonctions).
- Les bois qui divisent les vantaux de fenêtres en 2, 3 ou 4 carreaux doivent être maintenus ou restaurés.
- Lorsque les façades sont ordonnancées (séries de fenêtres alignées horizontalement et verticalement), les menuiseries doivent être du même type sur l'ensemble des baies identiques.
- Les menuiseries et les ferronneries qui participent à l'image de l'ensemble d'un édifice doivent conserver ou retrouver ce caractère, notamment la finesse des sections utilisées. Elles doivent chacune être d'une seule couleur sur une même façade, toutefois les portes cochères et devantures peuvent avoir des couleurs plus soutenues.
- Les volets roulants sont interdits.

Les détails

Sauf nécessité technique, les détails constitutifs de l'ensemble architectural doivent être préservés, ou restitués notamment les balcons, les modénatures, les sculptures et tous les ornements, les épis de toiture, les souches de cheminée, et tous les éléments de terre-cuite décoratifs, les portes, les portails.

2° Dispositions applicables aux constructions neuves et extensions de bâtiments existants

Les constructions nouvelles doivent avoir un aspect relationnel avec l'environnement (volumes du bâtiment, lignes des égouts de toiture, des corniches, des bandeaux et les dimensions, les proportions et le rythme des percements), sauf spécificité de programme architectural attachée aux contraintes fonctionnelles des constructions et les installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif.

Les verticales domineront dans le rythme des façades perçues depuis l'espace public des rues et places.

Est interdit l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou enduit (briques creuses, parpaing…).

La mise en œuvre de toitures végétalisées et ou l'installation de production d'énergie renouvelables intégrés de façon harmonieuse à l'opération, sont autorisées ainsi que tous dispositifs concourant à la production d'énergie non nuisante.

Les ouvertures

- Toute modification d'ouverture ou nouveau percement, sur un bâtiment existant, peut nuire à l'ordonnancement des façades, et à l'équilibre structurel de celui-ci.
- Toute variation de formes ou de dimensions, dans un bâtiment existant, devra donc participer d'un projet architectural proposant un nouvel ordonnancement, également cohérent. Le cas échéant, les ouvertures existantes seront conservées ou restituées dans leurs proportions d'origine.
- Les volets roulants devront être intégrés harmonieusement à la construction (coffrets non visibles).

Les couvertures

- Les couvertures devront tenir compte de l'existant et s'accorder avec celles des constructions environnantes.
- Les toitures en pentes doivent être couvertes de matériaux assurant une bonne tenue dans le temps. Pour les toitures couvrant des maisons assimilées à l'aspect de type maisons de ville traditionnelles, la tuile plate sera privilégiée. L'ardoise naturelle pourra être utilisée pour l'extension de bâtiments couverts en ardoise. La tuile mécanique (dite tuile de Marseille) pourra être utilisée pour l'extension de bâtiments couverts en tuiles mécaniques.
- La création de toitures mansardées est déconseillée en limite séparative et dans un volume de type R + 1.
- Est interdit l'emploi en couverture de matériaux ondulés opaques ou translucides (tels tôles sidérurgiques, plaques en ciment, tôles plastiques), sauf pour les constructions annexes de faibles dimensions (abris d'outils…) et non visibles depuis l'espace public.

3° - L'application du Grenelle 2 de l'Environnement : les ouvrages, installations ou travaux visant tant à l'exploitation des énergies renouvelables ou aux économies d'énergie.

En application du Grenelle 2 (décret du 29 février 2012): il est prévu un « dispositif dérogatoire » relatif au patrimoine recensé et pour les constructions repérées au plan de zonage.

Capteurs solaires thermiques par panneaux, Capteurs solaires photovoltaïques, panneaux, tuiles ou ardoises solaires.

a. Bâti répertorié en 1ère catégorie et bâti répertorié en 2ème catégorie
   Les installations en ajout sur les bâtiments mentionnés au plan règlementaire sont interdites, en façades et toitures visibles de l'espace public.
b. Bâti existant non répertorié en catégorie 1 et 2
   - Les installations en ajout sont interdites en façades et toitures dans les espaces libres visibles de l'espace public.
   - L'installation de panneaux peut être admise, à condition de s'insérer dans la composition de la couverture.
c. Bâti neuf
   Les capteurs solaires thermiques doivent être intégrés au projet architectural.

Lorsque la couverture est une terrasse, l'installation d'une membrane photovoltaïque au sol de terrasse est admise.

Lorsqu'ils sont admis, en toitures en pentes, les panneaux solaires doivent être installés et incorporés dans la couverture, suivre la même pente que celle-ci, sans aucune saillie du matériau de couverture qu'ils prolongent.

On privilégiera la pose des panneaux sur les bâtiments annexes.

Le cadre des panneaux solaires doit être de teinte sombre ou divers gris, mate et non réfléchissant.

Façade solaire : double peau avec espace tampon, en matériaux verriers avec ou sans capteurs intégrés.

a. Bâti protégé en 1ère catégorie, bâti protégé en 2ème catégorie
   Le doublage des façades des bâtiments mentionnés au plan règlementaire est interdit.
b. Bâti existant non protégé
   - Le doublage de façade doit se présenter comme la réalisation d'un projet architectural d'ensemble.
   - Le doublage de façade ne doit pas avancer sur l'espace public, sauf au-dessus de la cote de 4,50 m et dans la limite d'un débord de 0,80m
c. Bâti neuf
   La façade s'inscrit dans un projet architectural ; elle est implantée à l'alignement ou au recul imposé par rapport à l'alignement.

Doublage extérieur des façades et toitures.

a. Bâti protégé en 1ère catégorie et bâti protégé en 2ème catégorie
   Le doublage des façades et des toitures des bâtiments mentionnés au plan règlementaire est interdit.
b. Bâti existant non protégé
   - Le doublage des façades et toitures doit se présenter comme la réalisation d'un projet architectural d'ensemble.
   - Le doublage des façades et toitures ne doit pas avancer sur l'espace public de plus de 10cm en rez-de-chaussée, et de 30cm au-dessus de la cote de 4,50m mesurée à partir du sol de l'espace public au droit de la façade.
c. Bâti neuf
   La façade s'inscrit dans un projet architectural ; elle est implantée à l'alignement ou au recul imposé par rapport à l'alignement.

Menuiseries étanches : menuiseries de fenêtres et volets

a. Bâti protégé en 1ère catégorie
   Lorsque la menuiserie doit être renouvelée, elle doit être identique à celle déposée, tant en terme de forme que de matériaux.
b. Bâti protégé en 2ème catégorie
   Lorsque la menuiserie doit être renouvelée, la nouvelle menuiserie doit présenter un aspect similaire à la menuiserie déposée ou au modèle correspondant au type d'immeuble suivant son époque.
c. Bâti existant non protégé
   En cas de renouvellement de menuiseries qui se traduirait par une modification de leur aspect (matériau, forme, partage de la baie, section des bois) le renouvellement doit se faire sur l'ensemble de la façade ou la partie de façade dont l'aspect présente une cohérence architecturale (façades ordonnancées).
d. Bâti neuf
   La façade et ses menuiseries s'inscrivent dans un projet architectural d'ensemble.

Ces prescriptions ne s'appliquent pas aux façades commerciales, aux façades d'ateliers et aux constructions d'intérêt général dont l'architecture présente un caractère atypique.

Les éoliennes de toitures ou sur mat

Leur installation est interdite

Les citernes

Les citernes en destinées à recueillir l'eau pluviale ainsi que les installations similaires doivent être implantées de manière à ne pas être visibles de l'espace public ou être inscrites dans un ouvrage en harmonie avec l'aspect de la construction principale.

Les pompes à chaleur
Les ouvrages techniques des pompes à chaleur ainsi que les installations similaires doivent être implantés de manière à ne pas être visibles de l'espace public, inscrits dans le bâti ou intégrés dans une annexe située en dehors de l'espace libre entre la façade sur rue et l'alignement, lorsqu'il existe.

B - Les devantures commerciales

- D'une manière générale, l'implantation ou la restauration d'une unité commerciale doit respecter la composition d'ensemble de l'immeuble ou groupe d'immeubles, et en particulier les rythmes verticaux des éléments porteurs et des ouvertures, ainsi que les réglages horizontaux des immeubles ou parties d'immeubles entre eux.
- En cas de regroupement de deux ou plusieurs locaux commerciaux, la mise en œuvre des devantures ne doit pas altérer les lignes verticales marquant la mitoyenneté ou la trame parcellaire.
- La devanture d'un local commercial devra, autant que possible, être limitée à l'emprise du niveau rez-de-chaussée d'un immeuble.
- En cas de restauration de magasin, on tiendra compte des structures disparues et on cherchera à respecter les proportions d'origine.
- Dans tous les cas, le règlement municipal relatif aux enseignes commerciales doit être pris en compte.

C - Les clôtures

Rappel : l'édification des clôtures est soumise à déclaration.

- Les clôtures doivent se rattacher de manière explicite à l'architecture de l'immeuble dont elles délimitent la parcelle et s'insérer harmonieusement dans le voisinage où elles s'intègrent.
- La clôture doit chercher à retrouver les éléments dominants des autres clôtures de la rue, qu'ils soient d'origine minérale, végétale ou mixte.

- La clôture est constituée
  - soit de murs d'aspect moellonnés de pierre, enduits à fleur de moellon,
  - soit de maçonneries enduites,
  - soit lorsque de tels ouvrages sont préexistants dans le voisinage immédiat, sous la forme d'un mur bahut surmonté d'une grille. Dans ce dernier cas la clôture doit être ajourée. Toutefois la fermeture par tôles d'acier peintes festonnées peut être autorisée sous réserve d'être inscrites dans la composition de la grille.
  - Homogénéité des matériaux et des couleurs et présence de végétaux diversifiés.
- En front à rue, la hauteur maximale de la clôture ne peut excéder 2.50 mètres. La hauteur maximale du muret ne pourra excéder 1/3 de la hauteur totale de la clôture. Le barreaudage sera vertical et ajouré en respectant un rapport minimal de 1 pour 1 (l'espace entre chaque barreau sera, au minimum, équivalent à la largeur d'un barreau).
- Les coffrets techniques doivent être intégrés dans la clôture et, dans la mesure du possible, être refermés par un volet en bois peint.
- Une hauteur supérieure à celle admise pourra être autorisée pour des raisons de sécurité liées à l'équipement ou l'activité implantée.
- Les portails doivent être réalisés en continuité des clôtures à la même hauteur que celle des murs ou des pilastres.

- Dans les programmes d'habitat groupé et lotissements existants , les nouvelles clôtures devront s'apparenter aux clôtures d'origine afin de maintenir une harmonie, tant en terme d'aspect que de hauteur.

Sont déconseillés les portails dont l'aspect extérieur résulte d'une réalisation d'aspect P.V.C., ou d'aspect aluminium ou acier galvanisé apparent.

Les clôtures en limites séparatives,
La hauteur des clôtures est limitée à 2,50 m. La clôture est constituée :
- soit de murs d'aspect moellonnés de pierre, enduits à fleur de moellon,
- soit de maçonneries enduites,
- soit, par un grillage doublé d'une haie végétale.

Les matériaux destinés à être enduits ne doivent pas rester apparents.
Sont déconseillés les murs constitués de palissades en bois ou en panneaux d'aspect bois tressé, d'aspect P.V.C. ou aluminium.

Adaptation de la hauteur des clôtures situées sur l'espace public ou en limites séparatives : une hauteur différente peut être admise ou imposée, sans pouvoir excéder 3,50 m :
- Pour des motifs de sécurité.
- Lorsque la clôture surmonte un mur de soutènement.
- Lorsque la clôture prolonge, visuellement, une clôture existante sur la parcelle ou sur l'une des parcelles mitoyennes.
- Pour préserver l'existant (entretien, reconstruction après éboulement, compléments).
- Pour adapter la clôture aux irrégularités du terrain.

D - Les ouvrages techniques apparents

Les câbles et distributions diverses
- Aucune canalisation ne doit être apparente en façade. Les coffrets d'alimentation doivent être intégrés dans la composition générale de la façade.
- Les câbles éventuellement fixés en façade doivent être dissimulés en fonction des éléments de composition de cette façade (sur le dessus d'une corniche, d'un chéneau, d'un bandeau…).
- Les transformateurs électriques doivent être intégrés aux constructions ou traités architecturalement.
- Les pompes à chaleur devront être non visibles depuis l'espace public.

Les édifices techniques
Les édifices techniques (transformateurs, etc…) doivent être traités en accord avec l'architecture des édifices avoisinants. Une installation isolée peut être refusée si cette dernière peut être intégrée ou accolée à une construction.

Les antennes paraboliques,
La position des antennes doit être choisie de façon à être le moins visible possible : la pose des antennes paraboliques, sur balcon, en appui de fenêtre est interdite. L'installation pourra être refusée en toiture si par sa situation et son aspect elle est susceptible de porter atteinte aux perspectives sur l'espace public ou à l'aspect architectural de l'immeuble.

Les appareils de climatisation, les extracteurs
La pose des appareils de climatisation et des extracteurs en façade, sur balcon, en appui de fenêtre est interdite. L'installation pourra être refusée en toiture si par sa situation et son aspect elle portera atteinte à l'environnement ou à l'aspect architectural de l'immeuble

E- Les abords des immeubles

Dans les espaces protégés en cœurs d'ilot représentés par un quadrillage vert au plan,

- Les espaces verts existants doivent être maintenus,
- Les cours doivent être traitées en pavages ou en sol stabilisé, en assurant la perméabilité des sols,
- La végétation arborée existante doit être conservée ou régénérée. En cas contraire, pour des raisons phytosanitaires, des replantations doivent être réalisées sur l'unité foncière pour compenser les sujets supprimés.

Pour les arbres d'alignement, sur les espaces publics ou ouverts au public, représentés par une succession linéaire de ronds au plan :

La suppression de l'alignement d'arbres est interdite, sauf :

- Pour le renouvellement sanitaire des arbres.
- Pour l'aménagement de la voirie notamment en vue du développement de circulations douces.

Dans ces deux derniers cas, un nouvel alignement d'arbres doit être créé sur la voie.

L'obligation de maintien d'arbres d'alignement n'empêche pas l'adaptation ponctuelle pour le raccordement d'une voie nouvelle ou la création d'une entrée sortie sur une unité foncière, dès lors qu'aucune autre solution technique n'est envisageable.

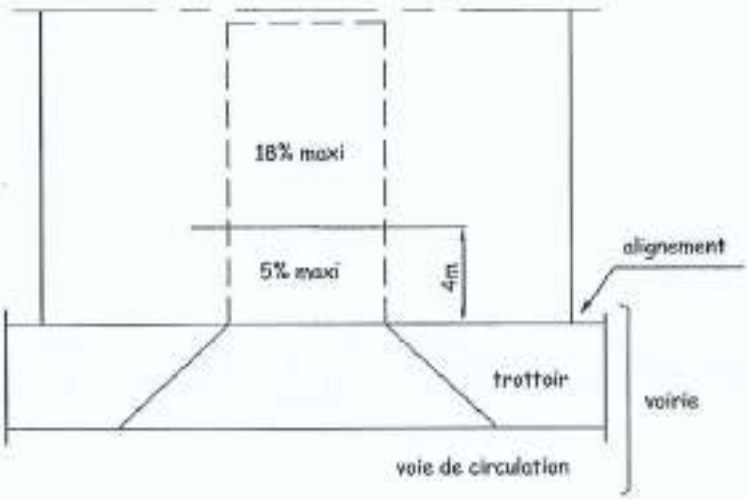
Article UC 12 - Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Dispositions générales

1° - Le stationnement des véhicules
Se reporter aux dispositions générales du titre II

2° - Le stationnement des vélos
Se reporter aux dispositions générales du titre II

3° - L'accès aux places de stationnement
Les rampes d'accès aux aires de stationnement en sous-sol ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau du trottoir.



Les rampes d'accès sous-sol destinées aux véhicules, ne doivent pas avoir une pente supérieure à 18%.
Au niveau du débouché sur voirie, et sur une distance de 4 m par rapport à l'alignement, la pente de la rampe ne doit pas excéder 5%

4° - Les dimensions des places de stationnement
La dimension d'une place de stationnement ne pourra être inférieure à : 2.50 de large par 5 m de long.

5° - Le stationnement en surface
Se reporter aux dispositions générales du titre II

Règlement

1° - Nombre d'emplacements requis

Le nombre d'emplacements à prévoir pour les véhicules motorisés est défini dans le tableau ci-dessous :

Places de stationnement pour les véhicules motorisés	
Habitat	
Hors logement social	Pour les constructions à usage d'habitation situées à l'intérieur du périmètre de 500 m autour de la gare : 1 place de stationnement par logement. Celle-ci devra être obligatoirement couverte.
	Pour les constructions à usage d'habitation situées hors du périmètre de 500 m autour de la gare : 2 places de stationnement par logement dont une couverte.
Logement social	Pour les constructions à usage d'habitation financées par un prêt aidé de l'Etat et pour les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées ainsi que les résidences étudiantes situées à l'intérieur du périmètre de 500 m autour de la gare : 0,5 place de stationnement par logement[2]
	Pour les constructions à usage d'habitation financées par un prêt aidé de l'Etat et pour les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées ainsi que les résidences étudiantes situées hors du périmètre de 500 m autour de la gare : 1 place de stationnement par logement
Bureaux et professions libérales	
A l'intérieur du périmètre de 500 m autour de la gare, il ne pourra être construit plus d'1 place de stationnement pour 55 m² de surface de plancher	
Hors du périmètre de 500 m autour de la gare, il ne pourra être construit plus d'1 place de stationnement pour 45 m² de surface de plancher	
Commerces, artisanat, services	

[2] Conformément à l'article L.151-35 du Code de l'Urbanisme

Surface de plancher ≤ 150 m²	Il n'est pas exigé de place de stationnement
Surface de plancher > 150 m²	1 place pour 60 m² de surface de plancher
Hôtels	
La surface de stationnement sera déterminée en fonction des besoins induits par l'activité et des possibilités de stationnement public liées au quartier avoisinant	
Installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	
La surface de stationnement sera déterminée en fonction des besoins induits par l'activité et des possibilités de stationnement public liées au quartier avoisinant	

Le nombre d'emplacements à prévoir pour les vélos sera au minimum de :

Places de stationnement pour les vélos	
Habitat	A partir d'opérations de plus de deux logements : - 0,75 m² par logement jusqu'à 2 pièces principales - 1,5 m² par logement dans les autres cas avec un local de 3 m² minimum. L'espace nécessaire au stationnement des vélos doit être clos et couvert. Cet espace peut être intégré au bâtiment ou constituer une entité indépendante.
Bureaux et professions libérales	1,5 m² par 100 m² de surface de plancher et un local de 3 m² minimum.
Activités **Commerces de plus de 500 m² de surface de plancher** **Equipements publics**	1 place minimum pour 10 employés. Prévoir un stationnement vélo visiteur qui soit cohérent avec la taille de la construction et sa destination
Etablissements scolaires	Pour les écoles primaires 1 place minimum pour 8 à 12 élèves. Pour les collèges et lycées 1 place minimum pour 3 à 5 élèves. Prévoir un stationnement vélo visiteur qui soit cohérent avec la taille de la construction et sa destination

Installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
Les besoins en stationnement vélos seront déterminés en fonction des besoins induits par le projet

L'aménagement, l'extension ou la surélévation d'un bâtiment existant qui ne respecte pas les règles du présent article, **sans la création de logement supplémentaire**, pourront être autorisés. Les places existantes devront maintenues.

2- Modalités d'application

En cas d'impossibilité technique de réaliser le nombre d'emplacements nécessaires, sur le terrain des constructions projetées, le pétitionnaire peut être autorisé :

- soit à réaliser ces places de stationnement sur un autre terrain, à condition que celui-ci soit situé à moins de 300 mètres de la construction principale. Cette distance sera mesurée selon l'axe des voies publiques ou privées, ouvertes à la circulation générale, entre l'accès au terrain des constructions projetées, et l'accès au terrain sur lequel les places de stationnement seront réalisées,
- soit à acquérir des places de stationnement dans un parc privé situé dans le même rayon,
- soit à obtenir une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération,
- soit à verser la participation pour non réalisation de places de stationnement, prévue à l'article L.332-7-1 du Code de l'Urbanisme dont le montant est fixé par délibération du Conseil Municipal.

Article UC 13 - Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Dispositions générales

Se reporter aux dispositions générales du titre II

Règlement

Les espaces libres seront obligatoirement plantés et devront :

- Représenter au moins 50 % en pleine terre de la surface du terrain d'assiette de l'opération.
- Au minimum 1 arbre sera planté pour 100 m² de surface libre.

Pour les parcelles d'une surface inférieure à 200 m², la compensation des 50% exigible, pourra être retrouvée en plantant les espaces de dalle de couverture ou de toit terrasse en respectant les coefficients suivants :

- 1 pour les surfaces de pleine terre,
- 0.5 pour les surfaces végétalisées avec une épaisseur de terre supérieure à 0.50m

- 0.3 pour les surfaces végétalisées avec une épaisseur de terre comprise entre 0.30m et 0.50m,
- 0.2 pour les murs végétalisés,

Les aires de stationnement en surface doivent être plantées à raison d'un arbre minimum pour 4 places.

Dans la marge des 4 mètres de recul par rapport à la voie, la plantation d'un arbre sera exigée.

Dispositions particulières

1°- Dispositions applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif (CINASPIC)

Les espaces non bâtis, non occupés par les aires de stationnement et les aménagements liés à la destination de l'équipement seront obligatoirement plantés.

Article UC 14 - Le coefficient d'Occupation des Sols

Il n'est pas fixé de règles. Les possibilités maximales d'occupation des sols résultent de l'application des articles 1 à 13.

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UD

CARACTERE DE LA ZONE

Cette zone concerne le centre bourg correspondant au village historique.

Elle se compose d'habitations, de constructions à usage de commerces, de bureaux ou d'artisanat.

Le centre Bourg offre une structure d'îlots particulière avec un bâti dense implanté en front à rue avec des cœurs d'îlots plantés et protégés.

Le règlement de la zone UD prend en compte l'îlot dans ses 3 espaces significatifs :

- Une première bande de 15 m de constructions principales implantées à l'alignement de la rue, dite bande A, qui peut être développée.
- Une seconde bande de constructions basses, dite bande B, qui assure la respiration des constructions au-delà de la bande A. Elle assure également le rôle de transition entre un espace bâti et le cœur d'îlot.
- Un cœur d'îlot inconstructible, somme de tous les espaces libres, paysagers ou non, repéré aux documents graphiques.

Tout pétitionnaire prendra connaissance des dispositions générales du règlement et des annexes applicables

Article UD 1 - Les occupations et utilisations des sols interdites

Sont interdits

- Les constructions, à destination de :
  - industrie
  - exploitation agricole ou forestière
  - fonction d'entrepôt, sauf si celle-ci est liée à une activité commerciale ou artisanale
- Les démolitions de constructions reconnues pour leur valeur architecturale portées au plan, en application de l'article L.123-1-7 du Code de l'Urbanisme.
- Les installations classées, sauf les installations admises à des conditions particulières à l'article UD 2.
- L'ouverture et l'extension / exploitation de carrière.
- Les terrains de camping.
- Le stationnement de caravanes.
- Les exhaussements et affouillements du sol d'une superficie supérieure à 100 m² et d'une hauteur ou d'une profondeur excédant 2,00 m, qui ne seraient pas liés à la réalisation de travaux publics ou de constructions.
- Le changement de destination des locaux commerciaux en rez-de-chaussée

Dans les espaces protégés en cœurs d'ilots, repérés au titre des éléments remarquables du tissu urbain, visés à l'article L.123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme), marqués au plan par **un quadrillage vert**, les constructions et utilisations du sol sont interdites, en dehors de celles visées au dernier point de l'article UD 2.

Les sentiers, venelles et cheminements doivent être maintenus dégagés sur leur emprise existante à la date d'approbation du P.L.U. Les constructions sur leur emprise, y compris en surplomb sont interdites.

Article UD 2 - Les occupations et utilisations des sols admises à des conditions particulières

- La création et l'extension des établissements à usage d'activités artisanales, commerciales et d'entrepôts, comportant ou non des installations classées, sous réserve que de par leur nature, leur importance, leur aspect ou les flux de circulation qu'ils induiraient, il n'y ait pas incompatibilité avec la sécurité, la santé et la salubrité publique ou le caractère du voisinage, et dans la mesure où toutes les dispositions auront été prises pour éliminer les risques pour la sécurité (tels qu'en matière d'incendie, d'explosion…) ou les nuisances (telles qu'en matière d'émanations nocives, ou malodorantes, fumées, bruits, poussières…) susceptibles d'être produits.
- Les installations même classées sous réserve qu'elles soient nécessaires au fonctionnement des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les constructions telles que garage, parking, station-service, chaufferie dépôt d'hydrocarbure, etc.., à condition qu'elles soient nécessaires à l'activité et sous réserve de la compatibilité avec le voisinage.
- Les affouillements et exhaussements de sols à condition qu'ils aient un rapport direct avec des travaux de construction, à l'exclusion des constructions sur remblai, ou avec l'aménagement paysager d'espaces libres.
- Les puits et forages à condition d'être un élément nécessaire d'un dispositif de gestion des eaux pluviales ou de chauffage/ climatisation (ex. puits canadien).
- Les aires de stockage et de dépôt sous réserve d'être liées à une activité admise dans la zone.

- Les constructions existantes, ne répondant pas aux règles d'implantation du présent règlement, situées dans la bande B ou en cœur d'îlot, ayant un volume bâti, clos, couvert, à caractère pérenne, conservent leurs droits et peuvent être entretenues et restaurées par tout procédé adapté à l'ampleur des travaux, à condition que leur volume ne soit pas augmenté.
- La modification de l'aspect des constructions ou ensemble de constructions indiqués aux documents graphiques^^^^^^^^ comme éléments du patrimoine identifié et protégé, est soumise à des conditions spécifiques définies à l'article UD 11.

- **Les espaces protégés en cœur d'îlot repérés** au document graphique marqués au plan par **un quadrillage vert**, sont inconstructibles afin de préserver un espace libre en cœur d'îlot entre les volumes bâtis. Seule est tolérée l'édification de constructions légères liées à l'exploitation horticole ou récréative de jardin. Un petit volume de 12 m² d'emprise au sol et de 2.50 m au faîtage maximum pourra être construit : il sera obligatoirement adossé à un mur existant.

  Dans les espaces protégés en cœur d'îlot, repérés au titre des éléments remarquables du tissu urbain, visés à l'article L.123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme, marqués au plan par **un quadrillage vert,** la somme des types d'occupations suivantes est admise dans la limite d'une emprise maximale de 25% de l'espace vert porté au plan :
  - La construction en sous-sol à condition de ne pas modifier le niveau du sol.
  - L'installation d'aires de jeu, de bassin, de piscine.
  - Les cuves enterrées pour la récupération des eaux pluviales.

Article UD 3 - Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Accès
Se reporter aux dispositions générales du titre II

L'accès aura un minimum de 3 mètres de largeur.

Voiries
- Toute nouvelle voirie créée ouverte à la circulation publique devra prendre en compte les modes doux des déplacements et le stationnement, c'est-à-dire, comprendre l'aménagement d'un cheminement pour les piétons et deux roues ainsi que des places de stationnement.
- Les voies privées d'usage réservées aux seuls habitants et employés des immeubles desservis, doivent avoir une largeur d'au moins 5.5 mètres. La largeur pourra être réduite à 3.5 mètres dès lors que les flux entrée/sortie pourront être dissociés.
- Les parties de voies en impasse doivent permettre notamment, le passage et le demi-tour des véhicules de collecte des ordures ménagères et des services de secours et d'incendie.
- Les aires de stationnement sur une même unité foncière ne doivent présenter qu'une seule issue sur une même voie publique.

Article UD 4 - Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau d'électricité et d'assainissement

Se reporter aux dispositions générales du titre II

Article UD 5 - La superficie minimale des terrains constructibles

Il n'est pas fixé de règle.

Article UD 6 - L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Règlement

Toute construction devra être édifiée à l'alignement existant ou futur des voiries publiques ou à la limite en tenant lieu des voiries privées ouvertes à la circulation publique.

Dispositions particulières

1° - Dispositions particulières applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC)

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les constructions peuvent être implantées en retrait par rapport à l'alignement des voies publiques ou emprises publiques ou en retrait de la limite en tenant lieu pour les voies privées ouvertes à la circulation publique, si des obligations s'imposent par leurs fonctions (accès, parvis, sécurité), dans la limite de celles-ci.

2° - Dispositions particulières applicables aux constructions intégrant une séquence déjà bâtie

Lorsque la construction est intégrée dans une séquence déjà bâtie, la construction peut s'implanter, soit à l'alignement de la rue, soit avec un retrait moyen établi à partir des constructions mitoyennes.

3° - Dispositions particulières applicables aux extensions de bâtiments existants

L'aménagement ou la surélévation d'un bâtiment existant, qui ne respecte pas les règles du présent article pourra être autorisé sous réserve que la non conformité aux dites dispositions ne soit aggravée.

4° - Dispositions particulières applicables aux constructions situées à l'angle de deux voies

Lorsque le terrain est situé à l'angle de deux voies, les marges de retrait seront à prendre par rapport aux deux voies.

5 ° - Dispositions particulières applicables aux saillies

Les saillies et avancées sur le domaine public pourront être autorisées.
Le traitement architectural des saillies est détaillé à l'article UD11.
Au-dessus de 3,20 m de hauteur, elles seront limitées à 80 cm
En-dessous de 3,20 m de hauteur, elles seront limitées à 20 cm.

Article UD 7 - L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Règlement

BANDE A :
Sur une profondeur de 15 mètres mesurée à partir de l'alignement existant ou futur des voiries publiques et emprises publiques ou à la limite en tenant lieu pour les voies privées ouvertes à la circulation publique, les constructions dont le pignon est aveugle doivent s'implanter d'une limite séparative à l'autre. Un retrait par rapport à une limite séparative pourra être toléré pour des raisons d'éclairement ou d'accès. Il devra être d'une largeur inférieure à 4 mètres et devra être traité avec un mur et/ou un porche pour assurer la continuité visuelle du front urbain.

BANDE B:
Au delà de la bande A, les constructions doivent être adossées sur l'une des limites. En cas de retrait, les façades des constructions devront être implantées à au moins 3 mètres des limites séparatives.

Dispositions particulières

1° - Dispositions particulières applicables aux bâtiments annexes

Les bâtiments annexes peuvent être implantés en limite séparative si leur hauteur en limite est inférieure à 2,50 mètres.
Cette hauteur peut être dépassée pour des motifs d'intégration de l'annexe au bâtiment principal ou si il s'accole à un bâtiment plus élevé et en bon état existant sur le parcellaire voisin, sans dépasser 5 mètres au faîtage.
Un retrait allant jusqu'à un mètre peut être autorisé afin de maintenir les plantations existantes.
La marge d'isolement est ramenée à 1 mètre pour les constructions de faibles dimensions (type abris de jardin) d'une superficie inférieure à 10 m².
En cas d'implantation en retrait par rapport aux limites de propriété, les distances sont celles imposées pour les constructions principales.

2°- Dispositions particulières applicables aux extensions de bâtiments existants

L'aménagement ou la surélévation d'un bâtiment existant, qui ne respecte pas les règles du présent article, pourra être autorisé sous réserve que la non conformité aux dites dispositions ne soit pas aggravée.

3° - Dispositions particulières applicables aux travaux d'isolation thermique des constructions existantes

Les travaux d'isolation thermique extérieure sur les façades existantes sont autorisés. En ce cas, la distance de retrait pourra être inférieure de 20 cm à celle prescrite par les dispositions du présent article.

4° - Dispositions particulières applicables aux constructions concernées par une convention de cour commune

Se reporter aux dispositions générales du titre II

5° - Dispositions particulières applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC)

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, il n'est pas fixé de règle.

Article UD 8 - L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Règlement

La distance entre deux constructions non contiguës sur un même terrain doit être au moins égale à la plus grande hauteur de l'égout du toit de la construction la plus haute divisée par 2, soit :
L=H/2 avec un minimum de 3 mètres.

Dispositions particulières

1° - Dispositions particulières applicables aux extensions de bâtiments existants, aux installations de plein air et aux constructions en sous-sols

Cette disposition ne s'applique pas :

- Lorsque deux constructions contiguës forment un angle aigu entre elles sous réserve qu'aucune vue ne soit ouverte avant que la distance entre les 2 bâtiments soit au moins de 3 m.
- Pour les constructions qui ne constituent pas des bâtiments (piscines, sous-sols,...).

Si l'espacement de bâtiments existants non contigus est inférieur à 3 mètres, la distance constatée constitue l'espacement minimum à observer sauf à construire en continuité l'un de l'autre.

2° - Disposition particulières applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC)

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, il n'est pas fixé de règle.

3° - Dispositions particulières applicables aux travaux d'isolation thermique des constructions existantes

Les travaux d'isolation thermique extérieure sur les façades sont autorisés. En ce cas, des distances de retrait inférieures à celles prescrites par les dispositions du présent article peuvent être admises.

Article UD 9 - L'emprise au sol des constructions

Règlement

BANDE A :
Sur une profondeur de 15 mètres, mesurée à partir de l'alignement existant ou futur des voiries publiques et emprises publiques ou à la limite en tenant lieu pour les voies privées ouvertes à la circulation publique, l'emprise au sol maximum des constructions est de 80 %.

BANDE B:
Au-delà de la bande A, l'aménagement dans les volumes existants est possible, quelque soit l'emprise au sol des bâtiments existants.

En cas de construction nouvelle, l'emprise au sol ne pourra pas dépasser 50 % de la surface constructible de la bande B.

Dispositions particulières

1° - Dispositions particulières applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC)

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, il n'est pas fixé de règle.

2° - Dispositions particulières applicables aux ouvrages techniques

Les constructions et installations techniques ne sont pas prises en compte dans la limite d'une superficie de 10 m².

3° - Dispositions particulières applicables aux travaux d'isolation thermique des constructions existantes

Les travaux d'isolation thermique extérieure sur les façades sont autorisés. En ce cas, une emprise au sol plus importante que celle prescrite par les dispositions du présent article peut être admise.

Article UD 10 - La hauteur maximale de la construction

Règlement

Bâtiments protégés pour leur valeur patrimoniale ou architecturale, situés au droit d'un liseré à denticules ^^^^^^^^ portés au plan de zonage :

Les bâtiments ou ensembles bâtis identifiés au plan de zonage, en application de l'article L.123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme, ne doivent pas être surélevés, sauf en cas de restitution d'un état antérieur connu et dûment documenté.

Dans la bande de constructibilité «A» (profondeur de 15 mètres) :

SECTEUR	HAUTEUR DE FACADE	HAUTEUR FAÎTAGE
BANDE A	7 mètres	12 mètres

La hauteur maximale est limitée 12 mètres au faîtage des toitures à pentes et 7 mètres à l'acrotère des couvertures-terrasses.

Dans la bande de constructibilité « B » (au-delà de la bande A) :

SECTEUR	HAUTEUR DE FACADE	HAUTEUR FAÎTAGE
BANDE B	4 mètres	6 mètres

La hauteur maximale est limitée 6 mètres au faîtage des toitures à pentes et 4 mètres à l'acrotère des couvertures-terrasses.

Sont admis en dépassement des hauteurs maximales fixées, sous réserve de leur intégration, les éléments suivants :

- les édicules techniques : édicules d'accès, antennes, cheminées, locaux techniques des ascenseurs et ceux liés à la production d'énergie renouvelable.
- les toitures terrasses végétalisées, dans la limite d'une hauteur de 0,80 mètre.

Dispositions particulières

1° - Dispositions particulières applicables aux constructions et installations de services publics, d'intérêt général ou collectif

Les dispositions concernant la hauteur maximum des constructions ne sont pas applicables aux ouvrages élevés d'intérêt public ou collectif.

2° - Dispositions particulières applicables aux annexes

La hauteur d'une construction annexe implantée en limite séparative ne peut excéder 2,50 mètres.

Cette hauteur de 2,50 mètres en limite séparative peut être dépassée pour des motifs d'intégration de l'annexe au bâtiment principal ou si elle s'accole à un bâtiment plus élevé existant, à caractère pérenne, sur le parcellaire voisin mais sans dépasser 5 mètres au faîtage.

3° - Dispositions particulières applicables aux extensions de bâtiments existants.

L'aménagement ou la surélévation d'un bâtiment existant, qui ne respecte pas les règles du présent article peut être admis sous réserve que la non conformité aux dites dispositions ne soit pas aggravée.

4° - Dispositions particulières applicables dans la bande A pour les constructions qui intègrent une séquence déjà bâtie.

Dans la bande A, une construction intégrant une séquence déjà bâtie, composée de plusieurs constructions plus élevées, pourra bénéficier d'une majoration de la hauteur de façade dans la limite de 9 mètres

Article UD 11 - L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords ainsi que, éventuellement, les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger mentionnés au « i » de l'article R 123-11.

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension, ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte :

- au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.
- aux sites.
- aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Une harmonie doit être recherchée par un traitement cohérent et de qualité de toutes les façades des constructions principales comme des annexes (matériaux et coloration).

Les constructions doivent s'insérer dans le paysage naturel et bâti. Cette intégration doit respecter la végétation existante, le site bâti ou non, le relief naturel du terrain. La construction tiendra compte de la pente du terrain, les remblais et les décaissements de terrain seront limités.

Le cahier de recommandations architecturales et le cahier de recommandations des clôtures sont annexés au PLU.

Les saillies :
Au-dessus de 3,20 mètres, la surface totale des saillies (garde-corps compris) ne peut excéder 50% du linéaire de la façade.
Les saillies doivent être distantes d'au moins 60 cm des limites séparatives latérales du terrain.

Règlement

A- Les bâtiments

1° Les dispositions applicables aux constructions traditionnelles à valeur patrimoniale marquées au plan par un liseré à denticules

Les modifications susceptibles de dénaturer l'aspect architectural par un agrandissement excessif d'ouvertures, des surélévations, des ajouts ou des excroissances, des vérandas etc... pourront être interdites sur les constructions d'intérêt architectural et paysager marquées au plan par un liseré à denticules.

Maçonnerie

- La maçonnerie de petits moellons de pierre doit être enduite, sauf les pierres de meulière destinées à rester apparentes.
- Les chaînages de pierre, l'entourage des baies, les corniches, linteaux, bandeaux en pierre de taille ne doivent, normalement, être ni enduits, ni peints.
- L'ordonnancement des baies doit être respecté (proportion des ouvertures plus hautes que larges, l'alignement des baies, les unes au dessus des autres, ou sur le même niveau horizontal).

La couverture

- La pente et la forme originelle des couvertures doivent être respectées. Le matériau originel de couverture (en général, tuile plate) doit être respecté, ou restauré.
- Les tuiles plates sont du type « petit moule » de 65 à 80 tuiles au m². L'ardoise et la tuile à emboîtement (tuile mécanique) peuvent être admises lorsqu'elles existent. Le métal peut être admis pour les jonctions aux toitures ou une disposition architecturale spécifique.
- Les châssis de toiture doivent être limités en nombre, et leur dimension ne pas excéder 0.80 m de large sur 1 m de long (en suivant la pente du rampant). Toutefois une dimension supérieure peut être admise dans le cas d'une composition architecturale adaptée à la forme et à la surface de couverture (châssis, verrières).

Les menuiseries, les ferronneries

- Les menuiseries des portes, des fenêtres, des contrevents ou des volets, des portails, doivent présenter un aspect bois peint. Toutefois des menuiseries métalliques (structures de verrières, volets dépliants, portails), peuvent être admises lorsque leur utilisation s'adapte à des constructions représentatives de leur usage (époques, fonctions).
- Les bois qui divisent les vantaux de fenêtres en 2, 3 ou 4 carreaux doivent être maintenus ou restaurés.
- Lorsque les façades sont ordonnancées (séries de fenêtres alignées horizontalement et verticalement), les menuiseries doivent être du même type sur l'ensemble des baies identiques.
- Les menuiseries et les ferronneries qui participent à l'image de l'ensemble d'un édifice doivent conserver ou retrouver ce caractère, notamment la finesse des sections utilisées. Elles doivent chacune être d'une seule couleur sur une même façade, toutefois les portes cochères et les devantures peuvent avoir des couleurs plus soutenues.
- Les volets roulants sont interdits.

Les détails

Sauf nécessité technique, les détails constitutifs de l'ensemble architectural doivent être préservés, ou restitués notamment les balcons, la modénature, les sculptures et tous les ornements, les épis de toiture, les souches de cheminée, et tous les éléments de terre-cuite décoratifs, les portes, les portails.

2°Les dispositions applicables aux constructions neuves et extensions de bâtiments existants

Les constructions nouvelles doivent avoir un aspect relationnel avec l'environnement (volume du bâtiment, ligne des égouts de toiture, des corniches, des bandeaux et la dimension, la proportion et le

rythme des percements), sauf spécificité du programme architectural attachée aux contraintes fonctionnelles des constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif.

Les verticales domineront dans le rythme des façades perçues depuis l'espace public des rues et places.
Est interdit l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouvert d'un revêtement ou enduit (briques creuses, parpaing…).

La mise en œuvre de toitures végétalisées et/ou l'installation de production d'énergies renouvelables intégrées de façon harmonieuse à l'opération, sont autorisées ainsi que tous dispositifs concourant à la production d'énergie non nuisante.

Les ouvertures

- Toute modification d'ouverture ou nouveau percement, sur un bâtiment existant, peut nuire à l'ordonnancement des façades, et à l'équilibre structurel de celui-ci.
- Toute variation de formes ou dimensions, dans un bâtiment existant, devra donc participer d'un projet architectural proposant un nouvel ordonnancement, également cohérent. Le cas échéant, les ouvertures existantes seront conservées ou restituées dans leur proportion d'origine.
- Les volets roulants devront être intégrés harmonieusement à la construction (coffrets non visibles).

Les couvertures

- Les couvertures devront tenir compte de l'existant et s'accorder avec celles des constructions environnantes.
- Les toitures en pente doivent être couvertes de matériaux assurant une bonne tenue dans le temps. Pour les toitures couvrant des maisons assimilées à l'aspect de type maison de ville traditionnelle, la tuile plate sera privilégiée.

Les clôtures en limite séparative,

La hauteur des clôtures est limitée à 2,50 m.
La clôture est constituée :

- soit de murs d'aspect moellonné de pierre, enduits à fleur de moellon,
- soit de maçonneries enduites,
- soit, par un grillage doublé d'une haie végétale

Les matériaux destinés à être enduits ne doivent pas rester apparents. Sont déconseillés, les murs constitués de palissades en bois ou en panneaux d'aspect bois tressé, d'aspect P.V.C. ou aluminium.

Adaptation de la hauteur des clôtures situées sur l'espace public ou en limites séparatives : une hauteur différente peut être admise ou imposée, sans pouvoir excéder 3,50 m :

- Pour des motifs de sécurité,
- Lorsque la clôture surmonte un mur de soutènement,
- Lorsque la clôture prolonge, visuellement, une clôture existante sur la parcelle ou sur l'une des parcelles mitoyennes,
- Pour préserver l'existant (entretien, reconstruction après éboulement, compléments),
- Pour adapter la clôture aux irrégularités du terrain.

B - Les ouvrages techniques apparents

Les câbles et distributions diverses

- Aucune canalisation ne doit être apparente en façade. Les coffrets d'alimentation doivent être intégrés dans la composition générale de la façade.

- Les câbles éventuellement fixés en façade doivent être dissimulés en fonction des éléments de composition de cette façade (sur le dessus d'une corniche, d'un chéneau, d'un bandeau…).
- Les transformateurs électriques doivent être intégrés aux constructions ou traités architecturalement.
- Les pompes à chaleur devront être non visibles depuis l'espace public.

Les édifices techniques
Les édifices techniques (transformateurs, etc…) doivent être traités en accord avec l'architecture des édifices avoisinants. Une installation isolée peut être refusée si elle peut être intégrée ou accolée à une construction.

Les citernes
Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, les cuves de recueil d'eau pluviale, ainsi que les installations similaires doivent être implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique et masquées par un écran de verdure.

Les antennes paraboliques, les appareils de climatisation, les extracteurs :
La position des antennes doit être choisie de façon à être le moins visible possible : la pose des antennes paraboliques, des appareils de climatisation et des extracteurs en façade, sur balcon ou en appui de fenêtre est interdite. L'installation pourra être refusée en toiture si par sa situation et son aspect elle est susceptible de porter atteinte aux perspectives sur l'espace public ou à l'aspect architectural de l'immeuble.
Tous les systèmes de communication doivent être regroupés. Les antennes paraboliques et autres ne sont autorisées que regroupées et non visibles depuis l'espace public.

Les dispositions techniques liées à l'économie ou à la production d'énergie
Les dispositions techniques liées à l'économie ou à la production d'énergie doivent s'inscrire dans la conception architecturale des bâtiments et des aménagements. Les dispositions énoncées ci-après s'appliquent aux ajouts et modifications des constructions existantes.

Les capteurs solaires sous forme de panneaux
- Ils doivent être implantés soit au sol, soit en toiture, dans ce cas on privilégiera l'installation de panneaux sur les bâtiments annexes.
- En toiture à pente, ils doivent être liés et incorporés à la couverture, suivre la même pente que celle-ci, sans aucune saillie du matériau de couverture qu'ils prolongent.
- Toutefois, pour les immeubles protégés portés au plan, l'installation de panneaux en toiture pourra être refusée si la surface des panneaux est de nature par leurs dimensions ou leur position à porter atteinte à l'architecture de la construction existante, sinon leur intégration devra se faire en respectant l'harmonie du bâtiment et les perspectives paysagères dans lesquelles ils s'inscrivent.
- Dans tous les cas, lorsque les panneaux sont implantés en toiture à pente, les capteurs doivent être composés dans le plan de la toiture, sans saillie par rapport au nu supérieur du couvrement existant.

Les éoliennes de toiture
L'installation pourra être refusée en toiture si par sa situation et son aspect elle est susceptible de porter atteinte à l'environnement, aux perspectives urbaines ou à l'aspect architectural de l'immeuble. Dans tous les cas elle devra être invisible depuis l'espace public.

C - Les abords des immeubles

Dans les espaces protégés en cœur d'îlot représentés par un quadrillage vert au plan :
- Les espaces verts existants doivent être maintenus,
- Les cours doivent être traitées en pavages ou en sols stabilisés, en assurant la perméabilité des sols

- La végétation arborée existante doit être conservée ou régénérée. En cas contraire, pour des raisons phytosanitaires, des replantations doivent être réalisées sur l'unité foncière pour compenser les sujets supprimés.

Pour les arbres d'alignement, sur les espaces publics ou ouverts au public, représentés par une succession linéaire de ronds au plan :

La suppression de l'alignement d'arbres est interdite, sauf :
- Pour le renouvellement sanitaire des arbres,
- Pour l'aménagement de la voirie notamment en vue du développement de circulations douces.

Dans ces deux derniers cas, un nouvel alignement d'arbres doit être créé sur la voie.

L'obligation de maintien d'arbres d'alignement n'empêche pas l'adaptation ponctuelle pour le raccordement d'une voie nouvelle ou la création d'une entrée sortie sur une unité foncière, dès lors qu'aucune autre solution technique n'est envisageable.

Article UD 12 - Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Dispositions générales

1° - Le stationnement des véhicules
Se reporter aux dispositions générales du titre II

2° - Le stationnement des vélos.
Se reporter aux dispositions générales du titre II

3° - Accès aux places de stationnement
- Les rampes d'accès aux aires de stationnement en sous-sol ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau du trottoir.
- Des parkings souterrains pourront être aménagés en cœur d'îlot. Toutefois, leurs rampes d'accès devront être aménagées en dehors des espaces protégés en cœurs d'îlots.

4° - Les dimensions des places de stationnement
La dimension d'une place de stationnement ne pourra être inférieure à : 2.40 de large par 5 m de long.

5° - Le stationnement en surface
Se reporter aux dispositions générales du titre II

Règlement

1° - Nombre d'emplacements requis

Le nombre d'emplacements à prévoir pour les véhicules motorisés est défini dans le tableau ci-dessous :

Places de stationnement pour les véhicules motorisés	
Habitat	
Hors logement social	Pour les constructions à usage d'habitation : 1 place de stationnement par logement
Logement social	Pour les constructions à usage d'habitation financées par un prêt aidé de l'Etat : Pour les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et les résidences étudiantes 1 place de stationnement par logement
Bureaux et professions libérales	
Il ne pourra être construit plus d'1 place de stationnement pour 55 m² de surface de plancher	
Commerces, artisanat, services	
Surface de plancher ≤ 150 m²	Il n'est pas exigé de place de stationnement
Surface de plancher > 150 m²	1 place pour 60 m² de surface de plancher
Hôtels	
La surface de stationnement sera déterminée en fonction des besoins induits par l'activité et des possibilités de stationnement public liées au quartier avoisinant	
Installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	
La surface de stationnement sera déterminée en fonction des besoins induits par l'activité et des possibilités de stationnement public liées au quartier avoisinant	

Le nombre d'emplacements à prévoir pour les vélos sera au minimum de :

Places de stationnement pour les vélos

Habitat	A partir d'opérations de plus de deux logements : - 0,75 m² par logement jusqu'à 2 pièces principales - 1,5 m² par logement dans les autres cas avec un local de 3 m² minimum. L'espace nécessaire au stationnement des vélos doit être clos et couvert. Cet espace peut être intégré au bâtiment ou constituer une entité indépendante.
Bureaux et professions libérales	1,5 m² par 100 m² de surface de plancher et un local de 3 m² minimum.
Activités **Commerces de plus de 500 m² de surface de plancher** **Equipements publics**	1 place minimum pour 10 employés. Prévoir un stationnement vélo visiteur qui soit cohérent avec la taille de la construction et sa destination
Etablissements scolaires	Pour les écoles primaires 1 place minimum pour 8 à 12 élèves. Pour les collèges et lycées 1 place minimum pour 3 à 5 élèves. Prévoir un stationnement vélo visiteur qui soit cohérent avec la taille de la construction et sa destination
Installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	
Les besoins en stationnement vélos seront déterminés en fonction des besoins induits par le projet	

L'aménagement, l'extension ou la surélévation d'un bâtiment existant qui ne respecte pas les règles du présent article, **sans la création de logement supplémentaire**, pourront être autorisés. Les places existantes devront maintenues.

2° - Modalités d'application

En cas d'impossibilité technique de réaliser le nombre d'emplacements nécessaires, sur le terrain des constructions projetées, le pétitionnaire peut être autorisé :

- soit à réaliser ces places de stationnement sur un autre terrain, à condition que celui-ci soit situé à moins de 300 mètres de la construction principale. Cette distance sera mesurée selon l'axe des voies publiques ou privées, ouvertes à la circulation générale, entre l'accès au terrain des constructions projetées, et l'accès au terrain sur lequel les places de stationnement seront réalisées.
- soit à acquérir des places de stationnement dans un parc privé situé dans le même rayon,
- soit à obtenir une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération.
- soit à verser la participation pour non réalisation de places de stationnement, prévue à l'article L.332-7-1 du Code de l'Urbanisme dont le montant est fixé par délibération du Conseil Municipal.

Article UD 13 - Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Se reporter aux dispositions générales du titre II

Règlement

Les espaces libres seront obligatoirement plantés et devront

- représenter au moins 50 % en pleine terre de la surface du terrain d'assiette du projet dans la bande B.
- au minimum 1 arbre sera planté pour 100 m² de surface libre.

Pour les parcelles d'une surface inférieure à 200 m², la compensation des 50% exigibles, pourra être retrouvée en plantant les espaces de dalle de couverture ou de toit terrasse en respectant les coefficients suivants :

- 1 pour les surfaces de pleine terre,
- 0.5 pour les surfaces végétalisées avec une épaisseur de terre supérieure à 0.50m
- 0.3 pour les surfaces végétalisées avec une épaisseur de terre comprise entre 0.30m et 0.50m,
- 0.2 pour les murs végétalisés,

Les aires de stationnement en surface doivent être plantées à raison d'un arbre minimum pour 4 places.

Dispositions particulières

1°- Dispositions applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif (CINASPIC)

Les espaces non bâtis, non occupés par les aires de stationnement et les aménagements liés à la destination de l'équipement seront obligatoirement plantés.

Article UD 14 - Le coefficient d'occupation des sols

Il n'est pas fixé de règles, les possibilités maximales d'occupation des sols résultent de l'application des articles 3 à 13 du règlement.

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UE

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone d'habitat mixte qui accueille des logements et des activités de services, bureaux, commerces et équipements.

Ce tissu urbain se situe en limite du Coeur Historique et des Parcs de la Cité Verte et Montaleau.

C'est une zone de transition dans laquelle la densité doit permettre la réalisation et la réhabilitation de logements à proximité des équipements majeurs de la commune.

Afin de prendre en compte les spécificités du projet de ZAC la zone UE comprendra un sous-secteur UEa adapté aux spécificités de la ZAC.

Tout pétitionnaire prendra connaissance des dispositions générales du règlement et des annexes applicables

Article UE 1 - Les occupations et utilisations des sols interdites

Sont interdits

- La création et l'extension d'établissements à usage d'activité industrielle et d'entrepôt.
- Les entreprises de « casse » de voitures,
- Les constructions à usage artisanal, commercial et d'entrepôt ne répondant pas aux conditions définies à l'article UE 2 ci-après.
- L'ouverture et l'extension de carrière.
- La création de terrains de camping et de caravaning et le stationnement isolé de caravanes lorsqu'il se poursuit pendant plus de trois mois consécutifs ou non.
- Les installations précaires servant de logement ou pour tout autre usage autres que celles autorisées pour une durée déterminée avec l'autorité compétente et inférieure à trois mois, à l'exception des installations de chantier.
- Les constructions ou installations, relevant ou non de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement qui, par leur nature, leur importance, leur aspect ou par les flux de circulation qu'elles suscitent seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la santé publique ou le caractère du voisinage.
- Les dépôts et décharges d'ordures, de vieilles ferrailles, de véhicules hors d'usage, de matériaux de démolition, relevant ou non de la législation sur les installations classées.
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière.

Dans les espaces protégés en cœur d'îlot, repérés au titre des éléments remarquables du tissu urbain, visés à l'article L.123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme), marqués au plan par **un quadrillage vert**, les constructions et utilisations du sol sont interdites, en dehors de celle visée au dernier point de l'article UE 2.

Article UE 2 - Les occupations et utilisations des sols admises à des conditions particulières

- La création et l'extension des établissements à destination d'activités artisanales, commerciales, comportant ou non des installations classées, sous réserve que de par leur nature, leur importance, leur aspect ou les flux de circulation qu'ils induiraient, il n'y ait pas incompatibilité avec la sécurité, la santé et la salubrité publique ou le caractère du voisinage, et dans la mesure où toutes les dispositions auront été prises pour éliminer les risques pour la sécurité (tels qu'en matière d'incendie, d'explosion…) ou les nuisances (telles qu'en matière d'émanations nocives, ou malodorantes, fumées, bruits, poussières…) susceptibles d'être produits.
- Les installations même classées, sous réserve qu'elles soient nécessaires au fonctionnement des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les exhaussements et affouillements des sols, sous réserve qu'ils soient indispensables à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés.
- Les constructions telles que garage, parking, station-service, chaufferie dépôt d'hydrocarbure, (etc..), à condition qu'elles soient nécessaires à l'activité et sous réserve de la compatibilité avec le voisinage.
- Les puits et forages à condition d'être un élément nécessaire d'un dispositif de gestion des eaux pluviales ou de chauffage/ climatisation (ex. puits canadien).
- Les aires de stockage et de dépôt sous réserve d'être liées à une activité admise dans la zone.

- La modification de l'aspect des constructions ou ensembles de constructions indiqués aux documents graphiques comme éléments du patrimoine identifiés et protégés, est soumise à des conditions spécifiques définies à l'article UE 11.

- **Les espaces protégés en cœur d'îlot repérés** au document graphique marqués au plan par **un quadrillage vert**, sont inconstructibles afin de préserver un espace libre en cœur d'îlot entre les volumes bâtis. Seule est tolérée l'édification de constructions légères liées à l'exploitation horticole ou récréative de jardin. Un petit volume de 12 m² d'emprise au sol et de 2.50 m au faîtage au plus pourra être construit : il sera obligatoirement adossé à un mur existant.

  Dans les espaces protégés en cœur d'îlot, repérés au titre des éléments remarquables du tissu urbain, visés à l'article L.123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme, marqués au plan par un quadrillage vert, la somme des types d'occupation suivante est admise dans la limite d'une emprise maximale de 25% de l'espace vert porté au plan :
  - La construction en sous-sol à condition de ne pas modifier le niveau du sol.
  - L'installation d'aires de jeu, de bassin, de piscine.
  - Les cuves enterrées pour la récupération des eaux pluviales.

Article UE 3 - Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Accès
Se reporter aux dispositions générales du titre II

L'accès aura un minimum de 3,5 mètres de largeur.

Voiries

- Toute nouvelle voirie créée ouverte à la circulation publique devra prendre en compte les modes doux des déplacements et le stationnement, c'est-à-dire, comprendre l'aménagement d'un cheminement pour les piétons et deux roues ainsi que des places de stationnement.
- Les voies privées d'usage réservé aux seuls habitants et employés des immeubles desservis, doivent avoir une largeur d'au moins 5,50 mètres. La largeur pourra être réduite à 3,50 mètres dès lors que les flux entrée/sortie pourront être dissociés.
- Les parties de voies en impasse doivent permettre notamment, le passage et le demi-tour des véhicules de collecte des ordures ménagères et des services de secours et d'incendie.

Article UE 4 - Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau d'électricité et d'assainissement

Se reporter aux dispositions générales du titre II

Article UE 5 - La superficie minimale des terrains constructibles

Il n'est pas fixé de règle.

Article UE 6 - L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Règlement

Les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou avec un retrait minimal d'un mètre des voies et espaces publics existants ou futurs ou de la limite en tenant lieu pour les voies privées ouvertes à la circulation publique.
Pour une même construction implantée à la fois à l'alignement de la voie et suivant un retrait minimal d'un mètre, le décroché peut être réalisé sous la forme de biseau.

Dispositions particulières

1° - Dispositions particulières applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC)

Elles peuvent être implantées avec un retrait par rapport à l'alignement des voies publiques et des emprises publiques ou en retrait de la limite en tenant lieu pour les voies privées ouvertes à la circulation publique.

2° - Dispositions particulières applicables aux constructions intégrant une séquence déjà bâtie

Lorsque la construction est intégrée dans une séquence déjà bâtie, la construction peut s'implanter, soit à l'alignement de la rue, soit avec un retrait moyen établi à partir des reculs des constructions mitoyennes.

3° - Dispositions particulières applicables aux extensions de bâtiments existants

L'aménagement ou la surélévation d'un bâtiment existant, qui ne respecte pas les règles du présent article peut être admis sous réserve que la non conformité aux dites dispositions ne soit aggravée.

4° - Dispositions particulières applicables aux constructions situées à l'angle de deux voies

Lorsque le terrain est situé à l'angle de deux voies, les marges de retrait seront à prendre par rapport aux deux voies.

5° - Dispositions particulières applicables aux saillies

Les saillies et avancées sur le domaine public pourront être autorisées:
Le traitement architectural des saillies est détaillé à l'article UE11.
Au-dessus de 3,20 m de hauteur, elles seront limitées à 80 cm
En-dessous de 3,20 m de hauteur, elles seront limitées à 20 cm.

Article UE 7 - L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Règlement

1° - Implantation des constructions principales par rapport aux limites séparatives

Dans une bande maximum de 20 mètres de profondeur, mesurée à partir de l'alignement, existant ou futur des voies publiques et emprises publiques ou à la limite en tenant lieu pour les voies privées

ouvertes à la circulation publique, les constructions dont le pignon est aveugle peuvent être édifiées le long des limites séparatives.

Au-delà de cette bande, les constructions ne peuvent être implantées le long des limites séparatives que:

- Lorsqu'il existe déjà en limite séparative une construction à caractère pérenne d'une hauteur totale égale ou supérieure à celle à réaliser permettant l'adossement.
- S'il s'agit d'un bâtiment dont la hauteur au faîtage n'excède pas 4 mètres mesurée à partir du terrain naturel.

2° - Implantation des constructions principales en retrait des limites séparatives.

Lorsque les constructions sont implantées en retrait des limites séparatives, la marge d'isolement ne peut être inférieure à 3 mètres.

Dispositions particulières

1° - Dispositions particulières applicables aux bâtiments annexes

Les bâtiments annexes peuvent être implantés en limite séparative si leur hauteur en limite séparative est inférieure à 2,50 mètres.
Cette hauteur peut être dépassée pour des motifs d'intégration de l'annexe au bâtiment principal ou si elle s'accole à un bâtiment plus élevé et en bon état existant sur le parcellaire voisin, sans dépasser 5 mètres au faîtage.
Un retrait allant jusqu'à un mètre peut être autorisé afin de maintenir les plantations existantes.
La marge d'isolement est ramenée à 1 mètre pour les constructions de faible dimension (type abris de jardin) d'une superficie inférieure à 10 m².
En cas d'implantation en retrait par rapport aux limites de propriété, les distances sont celles imposées pour les constructions principales.

2°- Dispositions particulières applicables aux extensions de bâtiments existants

L'aménagement ou la surélévation d'un bâtiment existant, qui ne respecte pas les règles du présent article, pourra être autorisé sous réserve que la non conformité aux dites dispositions ne soit pas aggravée.

3° - Dispositions particulières applicables aux travaux d'isolation thermique des constructions existantes

Les travaux d'isolation thermique extérieure sur les façades existantes sont autorisés. En ce cas, la distance de retrait pourra être inférieure de 20 cm à celle prescrite par les dispositions du présent article.

4° - Dispositions particulières applicables aux constructions concernées par une convention de cour commune

Se reporter aux dispositions générales du titre II

5° - Dispositions particulières applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC)

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, l'implantation par rapport aux limites n'est pas réglementée.

Article UE 8 – L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Règlement

La distance entre deux constructions non contiguës sur un même terrain doit être de 3 mètres minimum.

Dispositions particulières

1° - Dispositions particulières applicables aux extensions de bâtiments existants, aux installations de plein air et aux constructions en sous-sol

Cette disposition ne s'applique pas :

- Lorsque deux constructions contiguës forment un angle aigu entre elles sous réserve qu'aucune vue ne soit ouverte avant que la distance entre les 2 bâtiments soit au moins de 3 m
- Pour les constructions qui ne constituent pas des bâtiments (piscines, sous-sol,…)

Si l'espacement de bâtiments existants non contigus est inférieur à 3 mètres, la distance constatée constitue l'espacement minimum à observer sauf à construire en continuité l'un de l'autre.

2° - Dispositions particulières applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC)

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, il n'est pas fixé de règle.

3° - Dispositions particulières applicables aux travaux d'isolation thermique des constructions existantes

Les travaux d'isolation thermique extérieure sur les façades sont autorisés. En ce cas, des distances de retrait inférieures à celles prescrites par les dispositions du présent article peuvent être admises.

Article UE 9 - L'emprise au sol des constructions

Règlement

Dans une bande de 15 mètres comptée à partir de l'alignement existant ou futur des voiries publiques, ou à la limite en tenant lieu pour les voies privées ouvertes à la circulation publique, l'emprise au sol peut être de 100 %.

Au-delà, l'emprise constructible est la résultante des dispositions de l'article 13.

Dispositions particulières

1° - Dispositions particulières applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC)

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, l'emprise au sol n'est pas limitée.

2° - Dispositions particulières applicables aux ouvrages techniques

Les constructions et installations techniques ne sont pas prises en compte dans la limite d'une superficie de 10 m².

3° - Dispositions particulières applicables aux travaux d'isolation thermique des constructions existantes

Les travaux d'isolation thermique extérieure sur les façades sont autorisés. En ce cas, une emprise au sol plus importante que celle prescrite par les dispositions du présent article peut être admise.

Article UE 10 - La hauteur maximale de la construction

Règlement

1°- Plafonnement des hauteurs

Au-delà d'une bande de 20 mètres mesurée à partir de l'alignement existant ou futur des voies publiques et emprises publiques ou à la limite en tenant lieu pour les voies privées ouvertes à la circulation publique, la hauteur faîtage est de 15 mètres.

Sont admis en dépassement des hauteurs maximales fixées, sous réserve de leur intégration, les éléments suivants :

- les édicules techniques : édicules d'accès, antennes, cheminées, locaux techniques des ascenseurs et ceux liés à la production d'énergie renouvelable.
- les toitures terrasses végétalisées, dans la limite d'une hauteur de 0,80 mètre.

2°- Gabarit sur rue

Dans une bande de 20 mètres mesurée à partir de l'alignement existant ou futur des voies publiques, ou à la limite en tenant lieu pour les voies privées ouvertes à la circulation publique, le gabarit se définie comme suit :

- Verticale du gabarit : hauteur égale à la largeur de la voie + 4 mètres avec une hauteur façade maximum de 13 mètres, sous réserve que le rez-de-chaussée dispose d'une hauteur de plancher à plancher de 4 mètres. La verticale du gabarit est mesurée au droit de la façade à l'alignement des voies ou espaces publics.
- Un étage supplémentaire de 3,50 mètres en retrait de 2 mètres minimum par rapport à la façade est possible. Seul un dépassement de 50cm par rapport au gabarit peut être autorisé pour les bandeaux, corniches, acrotères en saillie.
- Le long de l'avenue Maurice Berteaux ,dans une profondeur repérée sur le plan de zonage , un secteur de hauteur spécifique y est autorisé. Il est destiné à autoriser, dans ce secteur, une hauteur plus importante que celle autorisée dans le reste de la zone UE.
  Dans ce secteur de hauteur majorée, la hauteur de la verticale du gabarit sera portée à 16 mètres. La hauteur totale, c'est-à-dire comprenant le dernier étage en retrait, sera elle portée à 19,5 mètres.
- A l'angle de 2 voies, le gabarit le plus favorable peut être appliqué sur la profondeur des 20 mètres ;

<u>En zone UE a : (secteur de ZAC)</u>

Dans une bande de 20 mètres mesurée à partir de l'alignement existant ou futur des voies publiques, ou à la limite en tenant lieu pour les voies privées ouvertes à la circulation publique, le gabarit se définie comme suit:

- Verticale du gabarit : hauteur égale à la largeur de la voie + 4 mètres avec une hauteur façade maximale de 13 mètres, sous réserve que le rez-de-chaussée dispose d'une hauteur de plancher à plancher de 4 mètres.
  La verticale du gabarit est mesurée au droit de chaque plateau de nivellement d'îlot qui sera établi pour chaque lot de ZAC à bâtir.
- Un étage supplémentaire de 3,50 mètres en retrait de 2 mètres minimum par rapport à l'alignement est possible. Néanmoins, 40% de cet étage supplémentaire pourra être réalisé au droit de l'alignement de la façade de chaque bâtiment ou corps de bâtiment.
  Un dépassement de 50 cm par rapport au gabarit peut être autorisé seulement pour les bandeaux, corniches, acrotères en saillie.
- Le long de l'avenue Maurice Berteaux ,dans une profondeur repérée sur le plan de zonage , un secteur de hauteur spécifique y est autorisé Il est destiné à autoriser, dans ce secteur, une hauteur plus importante que celle autorisée dans le reste de la zone UE.
  Dans ce secteur de hauteur majorée, la hauteur de la verticale du gabarit sera portée à 16 mètres. La hauteur totale, c'est-à-dire comprenant le dernier étage en retrait, sera, elle, portée à 19,5 mètres.
- A l'angle de 2 voies, le gabarit le plus favorable peut être appliqué sur la profondeur des 20 mètres ;

3°- Gabarit - enveloppe en limite séparative

Le gabarit-enveloppe en limite séparative s'applique en vis-à-vis d'une limite séparative. Hors de la bande des 20 mètres, le gabarit-enveloppe d'une façade comportant ou non des vues principales se compose successivement :

- d'une verticale édifiée au niveau de la limite séparative dont la hauteur, est égale à la moitié de la distance jusqu'à la limite de propriété avec un minimum de 3 mètres de hauteur.
- d'une oblique à 45° élevée au sommet de la verticale et limitée à la hauteur plafond.

4°- Gabarit - enveloppe des constructions en vis à vis sur un même terrain

Le gabarit-enveloppe d'une construction ou partie de construction à édifier en vis-à-vis de la façade d'un bâtiment comportant des baies constituant l'éclairement premier de pièces principales se compose d'une oblique à 45° élevée au niveau du plancher du premier niveau habitable ou professionnel et limitée à la hauteur plafond.

Dispositions particulières

1° - Dispositions particulières applicables aux constructions et installations de services publics, d'intérêt général ou collectif (CINASPIC)

Les dispositions concernant la hauteur maximum des constructions ne sont pas applicables aux ouvrages élevés d'intérêt public ou collectif.

2° - Dispositions particulières applicables aux annexes

La hauteur d'une construction annexe implantée en limite séparative ne peut excéder 2,50 mètres.

Cette hauteur de 2,50 mètres en limite séparative peut être dépassée pour des motifs d'intégration de l'annexe au bâtiment principal ou si elle s'accole à un bâtiment plus élevé existant, à caractère pérenne, sur le parcellaire voisin mais sans dépasser 5 mètres au faîtage.

3° - Dispositions particulières applicables aux extensions de bâtiments existants.

L'aménagement ou la surélévation d'un bâtiment existant, qui ne respecte pas les règles du présent article peut être admis sous réserve que la non conformité aux dites dispositions ne soit pas aggravée.

Article UE 11 - L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords ainsi que, éventuellement, les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger mentionnés au « i » de l'article R 123-11.

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension, ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrage à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte :

- au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.
- aux sites.
- aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Une harmonie doit être recherchée par un traitement cohérent et de qualité de toutes les façades des constructions principales comme des annexes (matériaux et coloration).

Les constructions doivent s'insérer dans le paysage naturel et bâti.

Le cahier de recommandations des clôtures est annexé au PLU.

Les saillies
Au-dessus de 3,20 mètres, la surface totale des saillies (garde-corps comprise) ne peut excéder 50% du linéaire de la façade.
Les saillies doivent être distantes d'au moins 60 cm des limites séparatives latérales du terrain.

Les saillies En sous-secteur UEa :
Au-dessus de 3,20 mètres, la surface totale des saillies (garde-corps comprise) ne peut excéder 50% de la surface de la façade.
Les saillies doivent être distantes d'au moins 60 cm des limites séparatives latérales du terrain.

Règlement

1° Les dispositions applicables aux constructions traditionnelles à valeur patrimoniale marquées au plan par un liseré à denticules

Les modifications susceptibles de dénaturer l'aspect architectural par agrandissement excessif d'ouvertures, surélévations, ajouts ou excroissances, vérandas etc... pourront être interdites sur les constructions d'intérêt architectural et paysager marquées au plan par un liseré à denticule.

Maçonnerie
- La maçonnerie de petits moellons de pierre doit être enduite, sauf les pierres de meulière destinées à rester apparentes.

- Les chaînages de pierre, l'entourage des baies, les corniches, les linteaux, les bandeaux en pierre de taille ne doivent, normalement, être ni enduits, ni peints.
- L'ordonnancement des baies doit être respecté (proportion des ouvertures plus haute que large, l'alignement des baies, les unes au dessus des autres, ou sur le même niveau horizontal).

La couverture

- La pente et la forme originelle des couvertures doivent être respectées. Le matériau originel de couverture (en général, tuile plate) doit être respecté, ou restauré.
- Les tuiles plates sont du type « petit moule » de 65 à 80 tuiles au m², l'ardoise et la tuile à emboîtement (tuile mécanique) peuvent être admises lorsqu'elles existent. Le métal peut être admis pour les jonctions aux toitures ou une disposition architecturale spécifique.
- Les châssis de toiture doivent être limités en nombre, et leurs dimensions ne pas excéder 0.80 m de large sur1 m de long (en suivant la pente du rampant). Toutefois une dimension supérieure peut être admise dans le cas d'une composition architecturale adaptée à la forme et à la surface de couverture (châssis, verrières).

Les menuiseries, les ferronneries

- Les menuiseries des portes, des fenêtres et des contrevents ou des volets, des portails, doivent présenter un aspect bois peint. Toutefois des menuiseries métalliques (structures de verrières, volets dépliants, portails), peuvent être admises lorsque leur utilisation s'adapte à des constructions représentatives de leur usage (époques, fonctions).
- Les bois qui divisent les vantaux de fenêtres en 2, 3 ou 4 carreaux doivent être maintenus ou restaurés.
- Lorsque les façades sont ordonnancées (séries de fenêtres alignées horizontalement et verticalement), les menuiseries doivent être du même type sur l'ensemble des baies identiques.
- Les menuiseries et les ferronneries qui participent à l'image de l'ensemble d'un édifice doivent conserver ou retrouver ce caractère, notamment la finesse des sections utilisées. Elles doivent chacune être d'une seule couleur sur une même façade, toutefois les portes cochères et devantures peuvent avoir des couleurs plus soutenues.
- Les volets roulants sont interdits.

Les détails

Sauf nécessité technique, les détails constitutifs de l'ensemble architectural doivent être préservés, ou restitués notamment les balcons, la modénature, les sculptures et tous les ornements, les épis de toiture, les souches de cheminée, et tous les éléments de terre-cuite décoratifs, les portes, les portails.

2° - Dispositions particulières applicables à la construction neuve et au patrimoine existant

- Les projets devront tenir compte des édifices existants.
- Le respect des caractéristiques dominantes sur la rue ou l'espace public sur lequel s'implante l'immeuble pourra être imposé (volumétrie, sens du faîtage, aspect des parements…).
- La restauration d'un bâtiment exige, au préalable, un examen attentif de celui-ci afin de déterminer les techniques initiales de sa construction. En effet, toute restauration qui ne respecte pas les principes généraux de mise en oeuvre de la construction la met en péril, tant sur le plan de son aspect que de sa conservation dans le temps. Son extension doit être en harmonie avec le bâtiment existant.
- La mise en œuvre de toitures végétalisées et ou l'installation de production d'énergie renouvelable intégrées de façon harmonieuse à l'opération, sont préconisées ainsi que tous dispositifs concourant à la production d'énergie non nuisante.

Toitures- couvertures

- Les couvertures devront tenir compte de l'existant et s'accorder avec celles des constructions environnantes.

- Est déconseillé l'emploi en couverture de matériaux ondulés opaques ou translucides (tels tôles sidérurgiques, plaques en ciment, tôles plastiques), sauf pour les constructions annexes de faibles dimensions (abris d'outils…) et non visible depuis l'espace public.
- Les installations techniques extérieures tels que capteurs solaires devront s'intégrer harmonieusement à l'enveloppe architecturale de la construction.

Ouvertures

- Toute modification d'ouvertures ou nouveau percement, sur un bâtiment existant, peut nuire à l'ordonnancement des façades, et à l'équilibre structurel de celui-ci.
- Toute variation de forme ou dimension, dans un bâtiment existant, devra donc participer d'un projet architectural proposant un nouvel ordonnancement, également cohérent. Le cas échéant, les ouvertures existantes seront conservées ou restituées dans leurs proportions d'origine.
- Les volets roulants devront être intégrés harmonieusement à la construction (coffrets non visibles).

Câbles et canalisations, transformateurs, pompes à chaleur et autres ouvrages techniques

- Aucune canalisation ne doit être apparente en façade. Les coffrets d'alimentation doivent être intégrés dans la composition générale de la façade.
- Les câbles éventuellement fixés en façade doivent être dissimulés en fonction des éléments de composition de cette façade (sur le dessus d'une corniche, d'un chéneau, d'un bandeau…).
- Les transformateurs électriques doivent être intégrés aux constructions ou traités architecturalement.
- Les pompes à chaleur devront être non visibles depuis l'espace public.
- Les citernes de gaz et mazout ainsi que les installations similaires doivent être placées en des lieux où elles ne sont pas visibles depuis les voies publiques et masquées par un écran de verdure.
- Tous les systèmes de communication doivent être regroupés. Les antennes paraboliques et autres ne sont autorisées que regroupées et non visibles depuis l'espace public.
- Les panneaux solaires ou photovoltaïques : les panneaux solaires doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction et notamment la pente de la toiture dans le cas où ils sont posés en toiture.

Les matériaux en façade

- Est interdit l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouvert d'un revêtement ou enduit (briques creuses, parpaing…).
- Le bois, et tous les matériaux concourant à de meilleures performances thermiques de la construction ou issus d'une éco-filière sont autorisés, sous réserve de s'intégrer au paysage naturel et/ou bâti.

3° - Dispositions applicables aux devantures commerciales

- D'une manière générale, l'implantation ou la restauration d'une unité commerciale doit respecter la composition d'ensemble de l'immeuble ou groupe d'immeubles, et en particulier les rythmes verticaux des éléments porteurs et des ouvertures, ainsi que les réglages horizontaux des immeubles ou parties d'immeubles entre eux.
- En cas de regroupement de deux ou plusieurs locaux commerciaux, la mise en œuvre des devantures ne doit pas altérer les lignes verticales marquant la mitoyenneté ou la trame parcellaire.
- La devanture d'un local commercial devra, autant que possible, être limitée à l'emprise du niveau rez-de-chaussée d'un immeuble.
- En cas de restauration de magasin, on tiendra compte des structures disparues et on cherchera à respecter les proportions d'origine.

Dans tous les cas, le règlement municipal relatif aux enseignes commerciales doit être pris en compte.

4° - Aménagement des abords : Clôtures et traitement des limites

Rappel : L'édification de clôtures est soumise à déclaration.

- Les clôtures doivent se rattacher de manière explicite à l'architecture de l'immeuble dont elles délimitent la parcelle et s'insérer harmonieusement dans le voisinage où elles s'intègrent.
- La clôture doit chercher à retrouver les éléments dominants des autres clôtures de la rue, qu'ils soient d'origine minérale, végétale ou mixte :
  - Hauteur pour les murets
  - Hauteur totale (avec les grillages ou les barreaudages)
  - Homogénéité des matériaux et des couleurs
  - Présence de végétaux diversifiés
- En front à rue, la hauteur maximale de la clôture ne peut excéder 2 mètres. La hauteur maximale du muret ne pourra excéder 1/3 de la hauteur totale de la clôture.
- Une attention particulière sera portée à l'intégration des coffrets techniques
- Une hauteur supérieure à celle admise pourra être autorisée pour des raisons de sécurité liées à l'équipement ou l'activité implantée.

Pour l'édification des clôtures bordant les voies publiques, il doit être tenu compte des recommandations figurant dans le cahier de recommandations des clôtures annexé au Plan Local d'Urbanisme.

Dans les espaces protégés en cœur d'îlot représentés par un quadrillage vert au plan :
- Les espaces verts existants doivent être maintenus,
- Les cours doivent être traitées en pavages ou en sols stabilisés, en assurant la perméabilité des sols
- La végétation arborée existante doit être conservée ou régénérée. En cas contraire, pour des raisons phytosanitaires, des replantations doivent être réalisées sur l'unité foncière pour compenser les sujets supprimés.

Article UE 12 - Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Dispositions générales

1° - Le stationnement des véhicules
Se reporter aux dispositions générales du titre II

2° - Le stationnement des vélos
Se reporter aux dispositions générales du titre II

3° - L'accès aux places de stationnement
Les rampes d'accès aux aires de stationnement en sous-sol ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau du trottoir.

4° - Les dimensions des places de stationnement
La dimension d'une place de stationnement ne pourra être inférieure à : 2.40 de large par 5 m de long.

5° - Le stationnement en surface
Se reporter aux dispositions générales du titre II

Règlement

1° - Nombre d'emplacements requis

Le nombre d'emplacements à prévoir pour les véhicules motorisés est défini dans le tableau ci-dessous :

Places de stationnement pour les véhicules motorisés	
Habitat	
Hors logement social	Pour les constructions à usage d'habitation : 1 place de stationnement par logement Il est recommandé un nombre de places visiteurs cohérent avec la taille de l'opération.
Logement social	Pour les constructions à usage d'habitation financées par un prêt aidé de l'Etat : Pour les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et les résidences étudiantes 1 place de stationnement par logement Prévoir un nombre de places visiteurs cohérent avec la taille de l'opération.
Bureaux et professions libérales	
Il ne pourra être construit plus d'1 place de stationnement pour 50 m² de surface de plancher	
Commerces, artisanat, services	
Surface de plancher ≤ 150 m²	Il n'est pas exigé de place de stationnement
Surface de plancher > 150 m²	1 place pour 60 m² de surface de plancher
Hôtels	
La surface de stationnement sera déterminée en fonction des besoins induits par l'activité et des possibilités de stationnement public liées au quartier avoisinant	
Installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	

La surface de stationnement sera déterminée en fonction des besoins induits par l'activité et des possibilités de stationnement public liées au quartier avoisinant

Le nombre d'emplacements à prévoir pour les vélos sera au minimum de :

Places de stationnement pour les vélos	
Habitat	A partir d'opérations de plus de deux logements : - 0,75 m² par logement jusqu'à 2 pièces principales - 1,5 m² par logement dans les autres cas avec un local de 3 m² minimum. L'espace nécessaire au stationnement des vélos doit être clos et couvert. Cet espace peut être intégré au bâtiment ou constituer une entité indépendante.
Bureaux et professions libérales	1,5 m² par 100 m² de surface de plancher et un local de 3 m² minimum.
Activités **Commerces de plus de 500 m² de surface de plancher** **Equipements publics**	1 place minimum pour 10 employés. Prévoir un stationnement vélo visiteur qui soit cohérent avec la taille de la construction et sa destination
Etablissements scolaires	Pour les écoles primaires 1 place minimum pour 8 à 12 élèves. Pour les collèges et lycées 1 place minimum pour 3 à 5 élèves. Prévoir un stationnement vélo visiteur qui soit cohérent avec la taille de la construction et sa destination
Installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	
Les besoins en stationnement vélos seront déterminés en fonction des besoins induits par le projet	

L'aménagement, l'extension ou la surélévation d'un bâtiment existant qui ne respecte pas les règles du présent article, **sans la création de logement supplémentaire**, pourront être autorisés. Les places existantes devront être maintenues.

2° - Modalités d'application

En cas d'impossibilité technique de réaliser le nombre d'emplacements nécessaires, sur le terrain des constructions projetées, le pétitionnaire peut être autorisé :

- soit à réaliser ces places de stationnement sur un autre terrain, à condition que celui-ci soit situé à moins de 300 mètres de la construction principale. Cette distance sera mesurée selon l'axe des voies publiques ou privées, ouvertes à la circulation générale, entre l'accès au terrain des constructions projetées, et l'accès au terrain sur lequel les places de stationnement seront réalisées.
- soit à acquérir des places de stationnement dans un parc privé situé dans le même rayon,
- soit à obtenir une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération.
- soit à verser la participation pour non réalisation de places de stationnement, prévue à l'article L.332-7-1 du Code de l'Urbanisme dont le montant est fixé par délibération du Conseil Municipal.

Article UE 13 - Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Dispositions générales

Se reporter aux dispositions générales du titre II

Les caractéristiques des espaces libres

Ils doivent être aménagés sensiblement au niveau de la surface de nivellement d'îlot, les affouillements ou exhaussements n'étant admis que dans le cas de configurations particulières de terrain en relation avec les niveaux des espaces libres des terrains voisins ou lorsque la modification du relief proposée est de nature à améliorer l'aspect paysager et le respect de l'environnement.

Règlement

Les normes d'espaces libres et de pleine terre

Sur tout terrain dont la profondeur est supérieure à 15 mètres : au moins 20% de la surface située au-delà de la bande des 15 m devra être réalisée en espaces de pleine terre. La surface de pleine terre est répartie librement sur l'ensemble du terrain d'assiette du projet.

La surface de pleine terre à réaliser peut être obtenue en appliquant les coefficients suivants :

- 1 pour les surfaces de pleine terre
- 0.5 pour les surfaces végétalisées avec une épaisseur de terre supérieure de 0.50m
- 0.3 pour les surfaces végétalisées avec une épaisseur de terre comprise entre 0.30m et 0.50 m
- 0.2 pour les murs végétalisés

Les aires de stationnement en surface doivent être plantées à raison d'un arbre minimum pour 4 places.

<u>Dispositions particulières applicables en zone UEa</u> :

- La pleine terre n'est pas imposée.

- La surface réalisée en espace libre devra comprendre une surface végétalisée au moins égale à 50% d'espace libre, comportant une épaisseur de terre d'au moins 0,50m, non compris la couche drainante.
- Les espaces libres de construction peuvent être aménagés au-dessus du niveau de RDC.
- Les aires de stationnement en surface ne devront pas obligatoirement être plantées.

Dispositions particulières

1°- Dispositions applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif (CINASPIC)

Les espaces non bâtis, non occupés par les aires de stationnement et les aménagements liés à la destination de l'équipement seront obligatoirement plantés.

Article UE 14 - Le coefficient d'occupation des sols

Il n'est pas fixé de règle, les possibilités maximales d'occupation des sols résultent de l'application des articles 3 à 13 du règlement.

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UF

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone d'activités à vocation d'industries, d'entrepôts, de bureaux et de commerces.

Cette zone comprend également un lotissement composé d'habitations et d'activités.

Cette zone est localisée du côté de la plaine industrielle. Par ailleurs, elle a la particularité de s'étendre à l'Ouest de la voie ferrée et de border les routes d'accès de la commune en provenance de l'agglomération parisienne.

Elle comporte trois secteurs :

- Le secteur UFa correspond à la ZAC des Portes de Sucy II
- Le secteur UFb correspond à la ZAC des Petits Carreaux
- Le secteur UFc correspond au lotissement de la Grande Ceinture

Tout pétitionnaire prendra connaissance des dispositions générales du règlement et des annexes applicables

Article UF 1 - les occupations et utilisations des Sols interdites

Sont interdits :

- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les habitations à l'exception de celles nécessaires à la surveillance des installations ou à la direction des entreprises et de l'extension des habitations existantes.
- La création de terrains de camping et de caravaning et le stationnement isolé de caravanes lorsqu'il se poursuit pendant plus de trois mois consécutifs ou non ainsi que les parcs résidentiels de loisir.
- Les dépôts et décharges d'ordures, de vieilles ferrailles, de véhicules hors d'usage, de matériaux de démolition, relevant ou non de la législation sur les installations classées.
- Les affouillements et exhaussement des sols qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de construction ou l'aménagement paysager des espaces libres.
- Les entreprises de « casse » de voitures,
- Les installations précaires servant de logement ou pour tout autre usage autres que celles autorisées pour une durée déterminée avec l'autorité compétente et inférieure à trois mois, à l'exception des installations de chantier.
- L'implantation et l'extension d'installations classées soumises à autorisation à moins de 100 mètres d'un secteur d'habitation.
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière
- Les aires de stockage, sauf celles admises à l'article UF 2 ci-après.

Article UF 2 - Occupations et utilisations des sols admises à des conditions particulières

- La création et l'extension des établissements, à destination d'activités artisanales, commerciales et de services, comportant ou non des installations classées*, sous réserve que de par leur nature, leur importance, leur aspect ou les flux de circulation qu'ils induiraient, il n'y ait pas incompatibilité avec la sécurité, la santé et la salubrité publique ou le caractère du voisinage, et dans la mesure où toutes les dispositions auront été prises pour éliminer les risques pour la sécurité (tels qu'en matière d'incendie, d'explosion…) ou les nuisances (telles qu'en matière d'émanations nocives, ou malodorantes, fumées, bruits, poussières…) susceptibles d'être produits.
- Les établissements à destination d'entrepôts, à condition que la surface de plancher liée à l'entrepôt ne soit pas supérieure à 80 % de la surface de plancher totale du projet et que ces derniers soient directement liés à une activité implantée sur le terrain considéré.
- Les constructions ou installations, relevant ou non de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement qui, par leur nature, leur importance, leur aspect ou par les flux de circulation qu'elles suscitent ne sont pas incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la santé publique ou le caractère du voisinage.
- Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif liés à l'activité ferroviaire sont autorisées.
- Logements destinés à la surveillance des installations ou à la direction des entreprises et l'extension des habitations existantes quelle que soit leur destination ainsi que leur reconstruction en cas de sinistre.
- Les dépôts liés à une entreprise de la zone, sous réserve de ne pas porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique et de ne pas avoir de conséquences dommageables pour l'environnement.
- Les puits et forages à condition d'être un élément nécessaire d'un dispositif de gestion des eaux pluviales ou de chauffage/ climatisation (ex. puits canadien).

Article UF 3 - Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Accès
Se reporter aux dispositions générales du titre II

Sous réserve des dispositions générales l'accès à un terrain ne peut être inférieur à 3.50 m de largeur.

En cas de besoins et selon la nature de l'activité, des aires de manœuvre de poids lourds devront être prévues à l'intérieur des propriétés pour permettre le chargement et le déchargement des véhicules.

Voiries

- Toute nouvelle voirie ouverte à la circulation publique créée devra prendre en compte les modes doux des déplacements et le stationnement, c'est-à-dire, comprendre l'aménagement d'un cheminement pour les piétons et deux roues ainsi que des places de stationnement. Il faut distinguer les voies structurantes de desserte de ces zones et les voies de services destinées aux accès camions.
- Lorsqu'elle supporte une circulation de poids lourds importante, une chaussée aménagée pour permettre le croisement des camions et au moins un trottoir pour les piétons devra être prévue.
- Les parties de voies en impasse doivent permettre notamment, le passage et le demi tour des véhicules de collecte des ordures ménagères et des services de secours et d'incendie.
- Les aires de stationnement sur une même unité foncière ne doivent présenter qu'une seule issue sur une même voie publique. Il pourra être dérogé à cette règle avec l'accord de l'autorité gestionnaire de la voie.

Dans le secteur UFb :
Les voies nouvelles créées à l'occasion d'un projet doivent avoir une bande de roulement au moins égale à 3.50 mètres lorsqu'il s'agit d'une voie à sens unique et au moins égale à 6 mètres lorsqu'il s'agit d'une voie à double sens.

Article UF 4 - Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau d'électricité et d'assainissement

Se reporter aux dispositions générales du titre II

Article UF 5 - La superficie minimale des terrains constructibles

Il n'est pas fixé de règle.

Article UF 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Règlement

Toute construction devra être édifiée avec un retrait minimum de 4 mètres par rapport à l'alignement existant ou futur des voiries publiques et emprises publiques ou à la limite en tenant lieu pour les voies privées ouvertes à la circulation publique.

Dans le secteur UFa :

- Dans le cas de constructions dont la façade est parallèle à l'alignement, les constructions devront être implantées soit à l'alignement, soit en retrait d'un mètre minimum par rapport à l'alignement.
- Dans le cas de constructions dont la façade n'est pas parallèle à l'alignement, les constructions pourront s'implanter librement.

Dans le secteur UFb :

Toute construction nouvelle doit être édifiée à au moins 6 m de la limite d'emprise des voies.

1° - Dispositions particulières applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC)

L'implantation des construction pourra être adaptée jusqu'à permettre une implantation en limite de voie.

2° - Dispositions particulières applicables aux constructions intégrant une séquence déjà bâtie

Lorsque la construction est intégrée dans une séquence déjà bâtie, celle-ci peut s'implanter soit à l'alignement de la rue, soit avec un retrait moyen établi à partir des reculs des constructions voisines.

3° - Dispositions particulières applicables aux extensions de bâtiments existants.

L'aménagement ou la surélévation d'un bâtiment existant, qui ne respecte pas les règles du présent article peut être admis sous réserve que la non-conformité aux dites dispositions ne soit aggravée.

4° - Dispositions particulières applicables aux ouvrages techniques

En fonction de la nature, du caractère et du rôle des voiries, les ouvrages techniques pourront être implantés dans la bande de retrait.

5° - Disposition particulières applicables aux constructions situées à l'angle de deux voies

Lorsque le terrain est situé à l'angle de deux voies, les marges de retrait seront à prendre par rapport aux deux voies.

Article UF 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

Règlement

Les constructions seront implantées en retrait des limites séparatives.
La marge d'isolement se calcul au droit de la façade à son point le plus proche de la limite séparative et est définie suivant le rapport : L (marge d'isolement) = H (hauteur de la construction) divisée par 2, soit L = H/2.
Dans tous les cas la marge d'isolement ne peut être inférieure à 3 mètres.

Dans le secteur UFa :

- Dans le cas de constructions dont la façade est parallèle à la limite séparative, les constructions devront être implantées soit en limite séparative, soit en retrait de 1,80 m au minimum par rapport à la limite séparative.
- Dans le cas de constructions dont la façade n'est pas parallèle à la limite séparative, les constructions pourront s'implanter librement.

Dans le secteur UFc :

- Les constructions seront implantées soit en retrait des limites séparatives, soit en limite séparative.
- Dans le cas d'une implantation en retrait la marge d'isolement minimum devra être égale à L=H/2 avec un minimum de 3,50 m.

Dispositions particulières

1° - Dispositions particulières applicables aux extensions de bâtiments existants.

L'aménagement ou l'extension d'un bâtiment existant, qui ne respecte pas les règles du présent article peut être admis sous réserve que la non conformité aux dites dispositions ne soit aggravée.

2° - Dispositions particulières applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC)

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, il n'est pas fixé de règle.

3° - Dispositions particulières applicables aux travaux d'isolation thermique des constructions existantes

Les travaux d'isolation thermique extérieure sur les façades existantes sont autorisés. En ce cas, la distance de retrait pourra être inférieure de 20 cm à celle prescrite par les dispositions du présent article.

4° - Dispositions particulières applicables aux bâtiments et installations nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire.

Il pourra être dérogé à ces règles d'implantation pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire.

Article UF 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Règlement

La distance entre deux constructions non contiguës sur un même terrain doit être au moins égale à la plus grande hauteur de l'égout du toit de la construction la plus haute divisé par 2.
Soit L=H/2 avec un minimum de 3 mètres.

Dans le secteur UFa :
La distance entre deux constructions non contiguës sur un même terrain doit être au moins égale à 1,80 m.

Dispositions particulières

1° - Dispositions particulières applicables aux extensions de bâtiments existants, aux installations de plein air et aux constructions en sous-sol.

Cette disposition ne s'applique pas :

- Lorsque deux constructions contiguës formes un angle aigu entre elles sous réserve qu'aucune vue ne soit ouverte avant que la distance entre les 2 bâtiments soit au moins de 3 m)
- Pour les constructions qui ne constituent pas des bâtiments (piscines, sous-sol,...)

Si l'espacement de bâtiments existants non contigus est inférieur à 4 mètres, la distance constatée constitue l'espacement minimum à observer sauf à construire en continuité l'un de l'autre.

2° - Dispositions particulières applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC)

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, il n'est pas fixé de règle.

3° - Dispositions particulières applicables aux travaux d'isolation thermique des constructions existantes

Les travaux d'isolation thermique extérieure sur les façades sont autorisés. En ce cas, des distances de retrait inférieures à celles prescrites par les dispositions du présent article peuvent être admises.

Article UF 9 - L'emprise au sol des constructions

Règlement

L'emprise au sol maximum est de 70 %.

Dans le secteur UFa :
Il n'est pas fixé de règle en dehors de celles figurant au Plan de Prévention des Risques Inondation.

Dans le secteur UFb :
L'emprise au sol des bâtiments (annexes comprises) ne peut excéder 50% de la superficie totale du terrain.
En cas d'extension d'une activité existante, cette emprise maximale peut être portée à 75% de la superficie du terrain.

Dispositions particulières

1° - Dispositions particulières applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC)

Pour les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif, l'emprise au sol n'est pas limitée.

2° - Dispositions particulières applicables aux travaux d'isolation thermique des constructions existantes

Les travaux d'isolation thermique extérieure sur les façades sont autorisés. En ce cas, une emprise au sol plus importante que celle prescrite par les dispositions du présent article peut être admise.

Article UF 10 - La hauteur maximale des constructions

Règlement

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 20 mètres.

Sont admis en dépassement des hauteurs maximales fixées, sous réserve de leur intégration, les éléments suivants :

- les édicules techniques : édicules d'accès, antennes, cheminées, locaux techniques des ascenseurs et ceux liés à la production d'énergie renouvelable.
- les toitures terrasses végétalisées, dans la limite d'une hauteur de 0,80 mètre.

Dans le secteur UFc :

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 15 mètres.

Dispositions particulières

1° - Dispositions particulières applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC)

Les dispositions concernant la hauteur maximum des constructions ne sont pas applicables aux ouvrages élevés d'intérêt public ou collectif. Dans ces cas, une intégration au bâtiment devra être recherchée.

2° - Dispositions particulières applicables aux extensions de bâtiments existants.

L'aménagement ou la surélévation d'un bâtiment existant, qui ne respecte pas les règles du présent article peut être admis sous réserve que la non conformité aux dites dispositions ne soit pas aggravée.

Article UF 11 - L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords ainsi que, éventuellement, les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger mentionnés au « i » de l'article R 123-11.

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension, ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrage à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte :

- au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,
- aux sites,
- aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Une attention toute particulière devra être portée au traitement des façades le long des axes structurants confortant la vocation économique du lieu et l'entrée de ville.

Le cahier de recommandations architecturales et le cahier de recommandations des clôtures sont annexés au PLU.

Règlement

1° - Dispositions applicables aux constructions

Une unité d'aspect doit être recherchée par un traitement harmonieux et de qualité de toutes les façades des constructions principales comme des annexes (matériaux et coloration).

Les auvents sont autorisés dans la mesure où ils ne gênent en rien la circulation des véhicules.

Les édicules en toiture ou terrasses, les souches, les cheminées et tous éléments saillants devront être étudiés avec un soin particulier afin de satisfaire à l'aspect général du bâtiment et à ne pas nuire à l'harmonie et l'aspect général de la zone.

Les citernes de gaz et mazout ainsi que les installations similaires doivent être placées en des lieux où elles ne sont pas visibles depuis les voies publiques et masquées par un écran de verdure.

Tous les systèmes de communication doivent être regroupés et non visibles depuis l'espace public.

2° - Aménagement des abords : Clôtures et traitement des limites

La hauteur maximale de la clôture ne peut excéder 2.50 mètres Une hauteur supérieure à celle admise pourra être autorisée pour des raisons de sécurité liées à l'équipement ou l'activité implantée.

Des clôtures transparentes (type « grilles ») sont à privilégier le long des axes structurants de la ville et des murs peuvent être autorisés le long des voies de desserte ou de service.

Une attention particulière sera portée à l'intégration des coffrets techniques.

Pour l'édification des clôtures bordant les voies publiques, il doit être tenu compte des recommandations figurant dans le cahier de recommandations des clôtures annexé au Plan Local d'Urbanisme.

Pour les arbres d'alignement, sur les espaces publics ou ouverts au public, représentés par une succession linéaire de ronds au plan :

La suppression de l'alignement d'arbres est interdite, sauf :
- Pour le renouvellement sanitaire des arbres.
- Pour l'aménagement de la voirie notamment en vue du développement de circulations douces.

Dans ces deux derniers cas, un nouvel alignement d'arbres doit être créé sur la voie.

L'obligation de maintien d'arbres alignement n'empêche pas l'adaptation ponctuelle pour le raccordement d'une voie nouvelle ou la création d'une entrée sortie sur une unité foncière, dès lors qu'aucune autre solution technique n'est envisageable.

3° - Dispositions applicables aux aires de stationnement et zones de stockage

Lorsque la configuration du terrain le permet, il est recommandé d'implanter les aires de stationnement sur le coté des bâtiments et les aires de stockage à l'arrière.

Il est recommandé de masquer au maximum les aires de stationnement et de stockage par des rideaux de végétation.

4° - Dispositions particulières applicables aux bâtiments et installations nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire.

Il pourra être dérogé à ces règles pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire.

Article UF 12 - Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Dispositions générales

1° - Le stationnement des véhicules

Se reporter aux dispositions générales du titre II

2° - Le stationnement des vélos
Se reporter aux dispositions générales du titre II

3° - L'accès aux places de stationnement
Il devra être réalisé en fonction des besoins liés à l'ampleur de l'activité

4° - Dimensions des places de stationnement
La dimension d'une place de stationnement ne pourra être inférieure à : 2.40 de large par 5 m de long.

5° - Le stationnement en surface
Se reporter aux dispositions générales du titre II

Règlement

1° - Nombre d'emplacements requis

Le nombre d'emplacements à prévoir pour les véhicules motorisés est défini dans le tableau ci-dessous :

Places de stationnement pour les véhicules motorisés	
Habitat	
Logement autorisé dans la zone	Pour les constructions à usage d'habitation autorisées dans la zone et situées à l'intérieur du périmètre de 500 mètres autour de la gare : 1 place de stationnement par logement
	Pour les constructions à usage d'habitation autorisées dans la zone et situées hors du périmètre de 500 mètres autour de la gare : 1,5 place de stationnement par logement
Bureaux et professions libérales	
A l'intérieur du périmètre de 500 m autour de la gare, il ne pourra être construit plus d'1 place de stationnement pour 55 m² de surface de plancher	
Hors du périmètre de 500 m autour de la gare, il ne pourra être construit plus d'1 place de stationnement pour 45 m² de surface de plancher	
Commerces, artisanat, services	

1 place pour 150 m² de surface de plancher
Industrie
1 place pour 150 m² de surface de plancher
Entrepôts
1 place pour 250 m² de surface de plancher

Installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
La surface de stationnement sera déterminée en fonction des besoins induits par l'activité et des possibilités de stationnement public liées au quartier avoisinant

Le nombre d'emplacements à prévoir pour les vélos sera au minimum de :

Places de stationnement pour les vélos	
Habitat	A partir d'opérations de plus de deux logements : - 0,75 m² par logement jusqu'à 2 pièces principales - 1,5 m² par logement dans les autres cas avec un local de 3 m² minimum. L'espace nécessaire au stationnement des vélos doit être clos et couvert. Cet espace peut être intégré au bâtiment ou constituer une entité indépendante.
Bureaux et professions libérales	1,5 m² par 100 m² de surface de plancher et un local de 3 m² minimum.
Activités **Commerces de plus de 500 m² de surface de plancher**	1 place minimum pour 10 employés. Prévoir un stationnement vélo visiteur qui soit cohérent avec la taille de la construction et sa destination
Installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	
Les besoins en stationnement vélos seront déterminés en fonction des besoins induits par le projet	

Lorsque les travaux concernent la transformation avec ou sans extension de constructions existantes à usage d'habitation, il n'est pas imposé de réaliser de nouvelles places de stationnement, sous réserve que les places existantes soient maintenues.

2° - Modalités d'application

En cas d'impossibilité technique de réaliser le nombre d'emplacements nécessaires, sur le terrain des constructions projetées, le pétitionnaire peut être autorisé :

- soit à réaliser ces places de stationnement sur un autre terrain, à condition que celui-ci soit situé à moins de 300 mètres. Cette distance sera mesurée selon l'axe des voies publiques ou privées, ouvertes à la circulation générale, entre l'accès au terrain des constructions projetées, et l'accès au terrain sur lequel les places de stationnement seront réalisées.
- soit à acquérir des places de stationnement dans un parc privé situé dans le même rayon,
- soit à obtenir une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération.
- soit à verser la participation pour non réalisation de places de stationnement, prévue à l'article L.332-7-1 du Code de l'Urbanisme dont le montant est fixé par délibération du Conseil Municipal.

Article UF 13 - Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Se reporter aux dispositions générales du titre II

Dispositions générales

Le principe est de renforcer la présence végétale dans les zones d'activités, le long des accès de la ville et des axes structurants.

Règlement

Les espaces libres seront obligatoirement plantés et devront :

- Représenter au moins 10 % en pleine terre de la surface du terrain d'assiette du projet
- Au minimum 1 arbre sera planté pour 200 m² de surface libre.

Pour les parcelles d'une surface inférieure à 200 m², la compensation des 10% exigible, pourra être retrouvée en plantant les espaces de dalle de couverture ou de toit terrasse en respectant les coefficients suivants :

- 1 pour les surfaces de pleine terre,
- 0.5 pour les surfaces végétalisées avec une épaisseur de terre supérieure à 0.50m,
- 0.3 pour les surfaces végétalisées avec une épaisseur de terre comprise entre 0.30m et 0.50m
- 0.2 pour les murs végétalisés,

Les aires de stationnement en surface doivent être plantées à raison d'un arbre minimum pour 4 places.

Dispositions particulières

1°- Dispositions applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif (CINASPIC)

Les espaces non bâtis, non occupés par les aires de stationnement et les aménagements liés à la destination de l'équipement seront obligatoirement plantés.

2° - Dispositions particulières applicables au foncier lié à l'exploitation des voies ferroviaires

Il pourra être dérogé à ces règles pour le foncier lié à l'exploitation des voies ferroviaires.

Article UF 14 - Le coefficient d'occupation des sols

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

Dans le sous-secteur UFa :
La Surface Hors Œuvre Nette (SHON) totale autorisée dans la zone est de 69 450 m².

Dans le sous-secteur UFb :
La Surface Hors Œuvre Nette (SHON) totale autorisée dans la zone est de 92 200 m².

TITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

TITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE N

CARACTERE DE LA ZONE

Cette zone concerne les espaces forestiers, les parcs urbains et les parcs supportant des équipements d'intérêt général.

La zone N reconnaît la vocation paysagère et patrimoniale des anciens parcs de châteaux et coulées vertes.

Dans cette zone N, seuls des aménagements très légers peuvent être envisagés.
Dans cette zone N, deux sous-secteurs ont été identifiés.

.

►Le sous-secteur Ne : ce sous-secteur regroupe les parcs qui ont vocation à recevoir des constructions ou aménagements d'intérêt général liées à un usage sportif ou culturel.

►Le sous-secteur Nebc : ce sous-secteur regroupe les Espaces Boisés Classés qui sont des bois et forêts dont la protection doit être maximale

Tout pétitionnaire prendra connaissance des dispositions générales du règlement et des annexes applicables

Article N 1 - Les occupations et utilisations des sols interdites

Sont interdits, à l'exception de celles admises sous condition à l'article N2:

- Tous les travaux sur construction existante
- Tous les changements de destinations
- Toutes les constructions nouvelles mêmes celles ne comportant pas de fondations
- Tous les aménagements
- Toutes les démolitions

Article N 2 - Occupations et utilisations des sols admises à des conditions particulières

- Les aménagements liés aux usages des parcs et forêts et les ouvrages techniques qui les accompagnent : cheminements (piétons, cyclables), équipements légers de jeux, aménagements paysagers, sous réserve que ces aménagements respectent les servitudes et réglementations de portée générale concernant ces espaces telles qu'elles figurent en annexes du règlement.

- Les coupes et abattages d'arbres peuvent être autorisés mais sont soumis à déclaration préalable dans les conditions prévues par les dispositions de l'article L 421-4 du Code de l'urbanisme.

- Les défrichements dans les espaces boisés **non** classés, sont soumis à autorisation dans les conditions fixées à l'article L 341-3 du Code Forestier (nouveau).

  Exclusivement pour les CINASPIC, les travaux sur constructions existantes.

Dans le sous-secteur Ne

- Les équipements, installations, constructions et aménagements à usage sportif, culturel, socio-éducatif d'intérêt général dès lors que l'usage et la destination actuelle sont maintenus.
- Les constructions à usage d'habitation sous réserve d'être destinées au logement des personnes, dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance et la sécurité des équipements.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou aux services d'intérêt collectif. (CINASPIC)
- Les aires de stationnement sous réserves d'être nécessaires à la fréquentation des équipements admis ci-dessus.

Article N 3 - Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Dans le sous-secteur Ne

Accès
Se reporter aux dispositions générales du titre II
L'accès aura un minimum de 3 mètres de largeur.

Voiries

- Toute nouvelle voirie créée ouverte à la circulation publique devra prendre en compte les modes doux des déplacements et le stationnement, c'est-à-dire, comprendre l'aménagement d'un cheminement pour les piétons et deux roues ainsi que des places de stationnement.
- Les parties de voies en impasse doivent permettre notamment, le passage et le demi -tour des véhicules de collecte des ordures ménagères et des services de secours et d'incendie.
- Les aires de stationnement sur une même unité foncière ne doivent présenter qu'une seule issue sur une même voie publique. Il pourra être dérogé à cette règle avec l'accord de l'autorité gestionnaire de la voie.

Article N 4 - Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

Dans le sous-secteur Ne
Se reporter aux dispositions générales du titre II

Article N 5 - La superficie minimale des terrains constructibles

NEANT.

Article N 6 - L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Dans le sous-secteur Ne

Règlement
Afin de préserver l'ambiance de Parcs, toute construction devra être édifiée avec un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement existant ou futur des voiries publiques et emprises publiques ou à la limite en tenant lieu pour les voies privées ouvertes à la circulation publique.

Dispositions particulières

1° - Dispositions particulières applicables aux constructions intégrant une séquence déjà bâtie

Lorsque la construction est intégrée à une séquence déjà bâtie, celle-ci peut s'implanter soit à l'alignement de la rue, soit avec un retrait moyen établi à partir des reculs des constructions voisines.

2° - Dispositions particulières applicables aux extensions de bâtiments existants

L'aménagement ou la surélévation d'un bâtiment existant, qui ne respecte pas les règles du présent article pourra être autorisé sous réserve que la non-conformité aux dites dispositions ne soit pas aggravée.

3° - Dispositions particulières applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC)

Elles peuvent être implantées jusqu'à l'alignement des voies publiques et des emprises publiques ou à la limite en tenant lieu pour les voies privées ouvertes à la circulation publique.

4° - Dispositions particulières applicables aux constructions situées à l'angle de deux voies

Lorsque le terrain est situé à l'angle de deux voies, les marges de retrait seront à prendre par rapport aux deux voies.

Article N 7 - L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dans le sous-secteur Ne

Règlement

Les installations et aménagements admis doivent s'implanter en recul des limites séparatives.
Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives.

La marge d'isolement est définie suivant le rapport : L (marge d'isolement) = H (Hauteur de la construction) divisée par 2, soit L = H/2.
Dans tous les cas la marge d'isolement ne peut être inférieure à 3 mètres.

Les installations et aménagement admis doivent s'implanter en recul de 10 mètres des limites des espaces verts protégés existants au titre de l'article L. 123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme.

Dispositions particulières

1° - Dispositions particulières applicables aux bâtiments annexes

Les bâtiments annexes peuvent être implantés en limite séparative latérale ou en fond de parcelle si leur hauteur en limite est inférieure à 2,50 mètres à l'égout.
Cette hauteur peut être dépassée pour des motifs d'intégration de l'annexe au bâtiment principal ou si elle s'accole à un bâtiment plus élevé et en bon état existant sur le parcellaire voisin, sans dépasser 5 mètres au faîtage.
Un retrait allant jusqu'à un mètre peut être autorisé afin de maintenir les plantations existantes.
Un retrait allant jusqu'à 1 mètre peut être autorisé pour les constructions de faibles dimensions (type abris de jardin) d'une superficie inférieure à 10 m².
En cas d'implantation en retrait par rapport aux limites de propriété, les distances sont celles imposées pour les constructions principales.

2° - Dispositions particulières applicables aux extensions de bâtiments existants.

L'aménagement ou la surélévation d'un bâtiment existant, qui ne respecte pas les règles du présent article pourra être autorisé sous réserve que la non-conformité aux dites dispositions ne soit aggravée.

3° -Dispositions particulières applicables aux travaux d'isolation thermique des constructions existantes

Les travaux d'isolation thermique extérieure sur les façades existantes sont autorisés. En ce cas, la distance de retrait pourra être inférieure de 20 cm à celle prescrite par les dispositions du présent article.

Article N 8 - L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Dans le sous-secteur Ne

Règlement

La distance entre deux constructions non contiguës sur un même terrain doit être au moins égale à la plus grande hauteur de l'égout du toit de la construction la plus haute divisée par 2.
Soit, L= H/2, avec un minimum de 3 mètres.

Dispositions particulières

1° - Dispositions particulières applicables aux extensions de bâtiments existants, aux installations de plein air et aux constructions en sous-sol.

Cette disposition ne s'applique pas :

- Lorsque deux constructions contiguës forment un angle aigu entre elles sous réserve qu'aucune vue ne soit ouverte avant que la distance entre les 2 bâtiments soit au moins de 3 m
- Pour les constructions qui ne constituent pas des bâtiments (piscines, sous-sol,…)

Si l'espacement de bâtiments existants non contigus est inférieur à 3 mètres, la distance constatée constitue l'espacement minimum à observer sauf à construire en continuité l'un de l'autre.

2° - Dispositions particulières applicables aux travaux d'isolation thermique des constructions existantes

Les travaux d'isolation thermique extérieure sur les façades sont autorisés. En ce cas, des distances de retrait inférieures à celles prescrites par les dispositions du présent article peuvent être admises.

Article N 9 - L'emprise au sol des constructions

Règlement

Emprise au sol maximale en sous-secteur Ne
L'emprise au sol maximale des constructions ne peut excéder 15% de la superficie du terrain.

Dispositions particulières

1° - Dispositions particulières applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC)

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, l'emprise au sol n'est pas limitée.

2° - Dispositions particulières applicables aux ouvrages techniques

Les constructions et installations techniques ne sont pas prises en compte dans la limite d'une superficie de 10 m².

3°- Dispositions particulières applicables aux travaux d'isolation thermique des constructions existantes

Les travaux d'isolation thermique extérieure sur les façades sont autorisés. En ce cas, une emprise au sol plus importante que celle prescrite par les dispositions du présent article peut être admise.

Article N 10 - La hauteur maximale de la construction

Règlement

SECTEUR	HAUTEUR FAÎTAGE
Sous-secteur Ne	12 mètres

Dispositions particulières

1° - Dispositions particulières applicables aux ouvrages techniques de grande hauteur.

Les dispositions concernant la hauteur maximum des constructions ne sont pas applicables aux ouvrages techniques de grande hauteur.

2° Dispositions particulières applicables aux extensions de bâtiments existants.

L'aménagement ou la surélévation d'un bâtiment existant, qui ne respecte pas les règles du présent article peut être admis sous réserve que la non-conformité aux dites dispositions ne soit pas aggravée.

Article N 11 - L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords ainsi que, éventuellement, les prescriptions de nature à assurer la protection des

éléments de paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger mentionnés au « i » de l'article R 123-11.

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte :

- au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,
- aux sites,
- aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Une harmonie doit être recherchée par un traitement cohérent et de qualité de toutes les façades des constructions principales comme des annexes (matériaux et coloration).

Les constructions doivent s'insérer dans le paysage naturel et bâti. Cette intégration doit respecter la végétation existante, le site bâti ou non, le relief naturel du terrain. La construction tiendra compte de la pente du terrain, les remblais et les décaissements de terrain seront limités.

Le cahier de recommandations architecturales et le cahier de recommandations des clôtures sont annexés au PLU.

Règlement

1° - Dispositions particulières applicables à la construction neuve et au patrimoine existant

Les projets devront tenir compte des édifices existants.

La mise en œuvre de toitures végétalisées et/ou l'installation de production d'énergie renouvelable intégrée de façon harmonieuse à l'opération, sont préconisées ainsi que tous dispositifs concourant à la production d'énergie renouvelable.

Toitures- couvertures

- Les couvertures devront tenir compte de l'existant et s'accorder avec celles des constructions environnantes.
- Est interdit l'emploi en couverture de matériaux ondulés opaques ou translucides (tels tôles sidérurgiques, plaques en ciment, tôles plastiques), sauf pour les constructions annexes de faibles dimensions (abris d'outils…) et non visibles depuis l'espace public.

Ouvertures

- Toute modification d'ouverture ou nouveau percement, sur un bâtiment existant, peut nuire à l'ordonnancement des façades, et à l'équilibre structurel de celui-ci.
- Les volets roulants devront être intégrés harmonieusement à la construction (coffrets non visibles).

Câbles et canalisations, transformateurs, pompes à chaleur et autres ouvrages techniques

- Aucune canalisation ne doit être apparente en façade. Les coffrets d'alimentation doivent être intégrés dans la composition générale de la façade.
- Les câbles éventuellement fixés en façade doivent être dissimulés en fonction des éléments de composition de cette façade (sur le dessus d'une corniche, d'un chéneau, d'un bandeau…).
- Les transformateurs électriques doivent être intégrés aux constructions ou traités architecturalement.
- Les pompes à chaleur devront être non visibles depuis l'espace public.
- Les citernes de gaz et mazout ainsi que les installations similaires doivent être placées en des lieux où elles ne sont pas visibles depuis les voies publiques et masquées par un écran de verdure.
- Tous les systèmes de communication doivent être regroupés. Les antennes paraboliques et autres, ne sont autorisées que regroupées et non visibles depuis l'espace public.
- Les panneaux solaires ou photovoltaïques : les panneaux solaires doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction et notamment la pente de la toiture dans le cas où ils sont posés en toiture.

Les matériaux en façades

- Est interdit l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou enduit (briques creuses, parpaing…).
- Le bois, et tous les matériaux concourant à de meilleures performances thermiques de la construction ou issus d'une éco-filière sont autorisés, sous réserve de s'intégrer au paysage naturel et/ou bâti.

2° - Aménagement des abords : Clôtures et traitement des limites

Rappel : l'édification de clôtures est soumise à déclaration

- La clôture doit chercher à retrouver les éléments dominants des autres clôtures de la rue, qu'ils soient d'origine minérale, végétale ou mixte :
  - Hauteur pour les murets
  - Hauteur totale (avec les grillages ou les barreaudages)
  - Homogénéité des matériaux et des couleurs
  - Présence de végétaux diversifiés
- En front à rue, la hauteur maximale de la clôture ne peut excéder 2 mètres. La hauteur maximale du muret ne pourra excéder 1/3 de la hauteur totale de la clôture.
- Une attention particulière sera portée à l'intégration des coffrets techniques.
- Pour l'édification des clôtures bordant les voies publiques, il doit être tenu compte des recommandations figurant dans le cahier de recommandations des clôtures annexé au Plan Local d'Urbanisme.

Adaptation de la hauteur des clôtures situées sur l'espace public ou en limites séparatives : une hauteur différente peut être admise ou imposée, sans pouvoir excéder 3,50 m :

- Pour des motifs de sécurité,
- Lorsque la clôture surmonte un mur de soutènement,

- Lorsque la clôture prolonge, visuellement, une clôture existante sur la parcelle ou sur l'une des parcelles mitoyennes,
- Pour préserver l'existant (entretien, reconstruction après éboulement, compléments),
- Pour adapter la clôture aux irrégularités du terrain.

Article N 12 - Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Se reporter aux dispositions générales du titre II

Dispositions générales

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques. Les manœuvres des véhicules ne doivent pas gêner l'écoulement du trafic des voies environnantes.

La taille et le nombre des espaces dédiés au stationnement doivent être adaptés à la nature de l'équipement et à son mode de fonctionnement.

Le stationnement des vélos

Dès lors que le projet excède 500 m² de surface de plancher, des espaces de stationnement deux roues devront être aménagés.

Article N 13 - Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Dispositions générales

Se reporter aux dispositions générales du titre II

Règlement

En sous-secteur Ne

Les espaces libres seront obligatoirement plantés et devront représenter au moins 60 % de la surface du terrain en pleine terre.

Les aires de stationnement en surface doivent être plantées à raison d'un arbre minimum pour 4 places.

En sous-secteur Nebc (espaces boisés classés)

Les espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer figurant au plan suivant légende sont soumis aux dispositions des articles L.113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Article N 14 - Le coefficient d'occupation des sols

Sans objet.

TITRE IV – ANNEXES

DISPOSITIONS DE PORTÉE GÉNÉRALE

La réglementation que les servitudes impliquent a pour but, soit de protéger les sites et paysages contre les initiatives de toute nature qui porteraient atteinte à leur qualité, soit d'interdire, de restreindre ou de soumettre à condition l'édification de constructions et la réalisation de travaux sur des terrains présentant des inconvénients ou risques, soit pour la sécurité, la santé ou la tranquillité des futurs occupants, soit pour la bonne conservation et la bonne exploitation des ouvrages publics.

Les règles édictées par le présent titre selon le cas annulent et se substituent aux règles des titres précédents, soit se superposent et se cumulent avec celles-ci.

Les périmètres auxquels s'appliquent les servitudes sont indiqués sur le plan des servitudes et explicités par la légende de celui-ci.

Sur le territoire de la Commune de SUCY-EN-BRIE, les servitudes et contraintes particulières sont les suivantes :

I SERVITUDES D'UTILITÉ PUBLIQUE

Monument historique classé ou inscrit

Code :	Désignation:	Actes particuliers:	Bénéficiaire:
AC1	Château de Berc	Inv. MH. : 18 juillet 1975	S.D.A.P - Tour du bois, Château de Vincennes. 94300 Vincennes
AC1	Château de Haute-Maison	Inv. MH. : 20 février 1980	S.D.A.P - Tour du bois, Château de Vincennes. 94300 Vincennes
AC1	Eglise St Martin	Inv. MH. : 27 mars 1926	S.D.A.P - Tour du bois, Château de Vincennes. 94300 Vincennes
AC1	Parc du château de Berc	Inv. MH. : 18 juillet 1975	S.D.A.P - Tour du bois, Château de Vincennes. 94300 Vincennes

Périmètre de protection du monument historique: zone de 500 m

Code:	Désignation:	Actes particuliers:	Bénéficiaire:
AC1-500	Château de Berc (Sucy-en-Brie)	Inv. MH. : 18 juillet 1975	S.D.A.P - Tour du bois, Château de Vincennes 94300 Vincennes
AC1-500	Château de Haute-Maison (Sucy-en-Brie)	Inv. MH. : 20 février 1980	S.D.A.P - Tour du bois, Château de Vincennes. 94300 Vincennes

AC1-500	Château du Piple (Boissy-Saint-Léger)	Inv. MH. : 29 octobre 1975	S.D.A.P - Tour du bois, Château de Vincennes. 94300 Vincennes
AC1-500	Eglise St Martin (Sucy-en-Brie)	Inv. MH. : 27 mars 1926	S.D.A.P - Tour du bois, Château de Vincennes. 94300 Vincennes /
AC1-500	Fontaine Saint-Babolein (Boissy-Saint-Léger)	Inv. MH. : 29 octobre 1975	S.D.A.P - Tour du bois, Château de Vincennes. 94300 Vincennes
AC1-500	Orangerie (Boissy-Saint-Léger)	Inv. MH. : 29 octobre 1975	S.D.A.P - Tour du bois, Château de Vincennes. 94300 Vincennes
AC1-500	Parc du château de Berc (Sucy-en-Brie)	Inv. MH. : 18 juillet 1975	S.D.A.P - Tour du bois, Château de Vincennes. 94300 Vincennes
AC1-500	Parc du château d'Ormesson: Terrain (Noiseau)	Cl. MH. : 25 mars 1993	S.D.A.P - Tour du bois, Château de Vincennes. 94300 Vincennes
AC1-500	Parc du château d'Ormesson: terrain (Ormesson-sur-Marne)	Cl. MH. : 25 mars 1993	S.D.A.P - Tour du bois, Château de Vincennes. 94300 Vincennes

Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles d'inondation fluviale

Code:	Désignation:	Actes particuliers:	Bénéficiaire:
PM1F	PPRI de la Marne et de la Seine	arrêté du 12 novembre 2007	DDE94/SER/INO

Protection des centres de réception radioélectriques contre les perturbations électro-magnétiques

Code:	Désignation:	Actes particuliers:	Bénéficiaire:
PT1-P	zone de protection: station de chennevières n°1	décret du 12/09/1994	France telecom

Servitude aéronautique de Dégagement

Code:	Désignation:	Actes particuliers:	Bénéficiaire:
T5	aéroport d'orly	Décret du 5 juin 1992	DGAC/DAC-nord service urbanisme

Servitudes concernant la protection contre les obstacles des liaisons hertziennes

Code:	Désignation:	Actes particuliers:	Bénéficiaire:
PT2LH	Chennevières-sur-Marne - Vernou-sur-Seine	Décret du 21/08/1986	TDF – DO
PT2LH	Chennevières-sur-Marne - Lisses	Décret du 23/11/1994	France telecom

Servitudes de halage et de marchepied, conservation du domaine public fluvial

Code:	Désignation:	Actes particuliers:	Bénéficiaire:

EL3-mar	servitude de marchepied	art 15,16 et 28: code du domaine public fluvial et de la navigation intérieure, art 424:code rural	Service Navigation de la seine – Joinville-le-Pont

Servitudes relatives aux chemins de fer

Code:	Désignation:	Actes particuliers:	Bénéficiaire:
T1	zone ferroviaire	loi du 15 juillet 1845(police des chemins de fer), article 6 du décret du 30 octobre 1935 modifié	RFF

II RÈGLES ET CONTRAINTES PARTICULIÈRES À RESPECTER :

1/ TERRAINS CLASSÉS PAR LE PLAN COMME ESPACE BOISÉS A CONSERVER PROTÉGER OU CRÉER

Les terrains classés par le plan comme espaces boisés à conserver, protéger ou créer sont désignés au plan par l'indice EBC (Espace Boisé Classé).

Ces terrains sont soumis à un régime qui n'est pas défini par le PLU, mais par l'article L130-1 du Code de l'urbanisme .Ces terrains étant classés, l'article L123-2 du Code de l'urbanisme ne s'applique pas.

L'article L 130-1 du Code de l'urbanisme stipule que :

«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, attenant 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'État 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 L421-4, 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 L222-1 du code forestier ou d'un règlement type de gestion approuvé conformément aux dispositions du II de l'article L8 et de l'article L222-6 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 le plan local d'urbanisme peut également soumettre à l'autorisation préalable prévue aux quatre alinéas précédents, sur tout ou partie du territoire concerné par ce plan, les coupes ou abattages d'arbres isolés, de haies et de plantations d'alignement. »

La construction de toute installation classée, de bâtiments de toute nature, exception faite des bâtiments strictement nécessaires à l'exploitation forestière, y est interdite.

2/ RÉGLEMENTATION APPLICABLE LE LONG DES INFRASTRUCTURES ROUTIERES ET FERROVIERES À FORT TRAFIC

L'article R.123-14, 5 du code de l'urbanisme prévoit que les annexes du PLU comportent les prescriptions d'isolement acoustique dans les secteurs affectés par le bruit au voisinage des infrastructures de transport terrestre.

1. Les dispositions législatives applicables

Conformément aux dispositions de l'arrêté interministériel du 30 mai 1996 et en application des arrêtés préfectoraux du 3 janvier 2002 portant classement des infrastructures de transports terrestres et prescrivant l'isolement acoustique des bâtiments dans les secteurs affectés par le bruit, certaines voies ont été classées en cinq catégories selon le bruit qu'elles engendrent, la catégorie 1 étant la plus bruyante.

Les niveaux sonores que les constructeurs sont tenus de prendre en compte pour la construction des bâtiments inclus dans les secteurs affectés par le bruit sont :

Catégorie sonore	Niveau sonore au point de référence LAea (6h-22h) en dB(A)	Niveau sonore au point de référence LAea (22h-6h) en dB(A)	Largeur maximale des secteurs affectés par le bruit de part et d'autre de l'infrastructure
1	L>81	L>76	300m
2	76<L≤81	71<L≤76	250m
3	70<L≤76	65<L≤71	100m
4	65<L≤70	60<L≤65	30m
5	60<L≤65	55<L≤60	10m

A ce titre, les constructions nouvelles situées dans un secteur affecté par le bruit doivent faire l'objet d'une isolation acoustique selon les dispositions fixées :
- par l'arrêté du 30 mai 1996, pour les bâtiments d'habitation ;
- par l'arrêté du 9 janvier 1995, pour les bâtiments d'enseignement.

Ainsi, dans le cas des bâtiments d'habitation, les pièces principales et les cuisines des logements à construire, situées dans un secteur de nuisance d'une infrastructure de transports terrestres, doivent présenter un isolement acoustique minimal contre les bruits extérieurs. Cet isolement est déterminé de manière forfaitaire par une méthode simplifiée dont les modalités sont définies à l'article 6 de l'arrêté ministériel du 30 mai 1996. la valeur d'isolement est déterminée en distinguant deux situations : celle où le bâtiment est construit dans une rue en U et celle où le bâtiment est construit en tissu ouvert.
Le tableau ci-après indique pour chacun des tronçons d'infrastructures mentionnées, le classement prévu par les arrêtés du 3 janvier 2002 dans une des cinq catégories définies dans l'arrêté interministériel du 30 mai 1996, la largeur affectée par le bruit, ainsi que le type de tissu urbain, cf carte jointe en annexe du dossier de PLU.

2. Références législatives : articles L.571-9 et L.571-10 du code de l'environnement

Article L571-9 du code de l'environnement

I.-La conception, l'étude et la réalisation des aménagements et des infrastructures de transports terrestres prennent en compte les nuisances sonores que la réalisation ou l'utilisation de ces aménagements et infrastructures provoquent à leurs abords.
II.-Des décrets en Conseil d'Etat précisent les prescriptions applicables :
1° Aux infrastructures nouvelles ;
2° Aux modifications ou transformations significati ves d'infrastructures existantes ;
3° Aux transports guidés et, en particulier, aux in frastructures destinées à accueillir les trains à grande vitesse ;
4° Aux chantiers.
III.-Le dossier de demande d'autorisation des travaux relatifs à ces aménagements et infrastructures, soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du présent code, comporte les mesures envisagées pour supprimer ou réduire les conséquences dommageables des nuisances sonores.

Article L 571-10 du code de l'environnement

Dans chaque département, le préfet recense et classe les infrastructures de transports terrestres en fonction de leurs caractéristiques sonores et du trafic. Sur la base de ce classement, il détermine, après consultation des communes, les secteurs situés au voisinage de ces infrastructures qui sont affectés par le bruit, les niveaux de nuisances sonores à prendre en compte pour la construction de bâtiments et les prescriptions techniques de nature à les réduire.
Les secteurs ainsi déterminés et les prescriptions relatives aux caractéristiques acoustiques qui s'y appliquent sont reportés dans les plans d'occupation des sols des communes concernées.
Un décret en Conseil d'Etat précise les modalités d'application du présent article, et notamment les conditions de l'information des constructeurs et du classement des infrastructures en fonction du bruit.

CLASSEMENT SONORE DES INFRASTRUCTURES DE TRANSPORT TERRESTRE

VOIRIE NATIONALE DANS LA COMMUNE DE SUCY-EN-BRIE

Désignation de L'infrastructure	Limite des Tronçons		Catégorie de l'infrastructure	Largeur des Secteurs affectés par le bruit	Type de tissu Rue en U ou tissu ouvert
	Origine	Fin			
Projet liaison entre déviations RN6 et RN4	Tronçon sur la commune de Chennevières et Ormesson en totalité		1	300m	ouvert
Projet liaison entre déviations RN6 et RN4			1	300m	ouvert

VOIRIE DÉPARTEMENTALE DANS LA COMMUNE DE SUCY-EN-BRIE

Désignation de L'infrastructure	Limite des Tronçons		Catégorie de l'infrastructure	Largeur des Secteurs affectés par le bruit	Type de tissu Rue en U ou tissu ouvert
	Origine	Fin			
Rue du pont de Chennevières (RD 29)	Limite de commune Sucy-en-Brie/Chennevières	Carrefour avec l'avenue O. d'Ormesson	4	30m	ouvert
Rue du Général Leclerc (RD 29)	Carrefour avec l'avenue O.d'Ormesson	Place R.Cauchy	3	100m	ouvert
Rue de Champigny, de Villeneuve (RD 29)	Place R.Cauchy	Carrefour avec la rue de Brévannes	5	10m	ouvert
Rue de Brévannes (RD29)	Carrefour avec la rue de Villeneuve	Limite de commune Boissy/Sucy-en-Brie	5	10m	ouvert
Rue de Noiseau et av. Georges Pompidou (RD33)	Limite de commune Ormesson/Sucy-en-Brie	Carrefour avec l'avenue Winston Churchill	4	30m	ouvert
Av Winston Churchill et rue de Boissy (RD 33)	Carrefour avec l'avenue Winston Churchill	Limite de commune Boissy/Sucy-en-Brie	5	10m	ouvert
Rue de Paris (RD60)	Limite de commune Bonneuil/Sucy-en-Brie	Place R.Cauchy	3	100m	ouvert
Rue Jean Moulin, M. Berteaux et	Place R.Cauchy	Carrefour avec l'avenue	4	30m	ouvert

av W.Churchill (RD60)		Georges Pompidou			
Bd Louis Boon (RD 60)	En totalité		4	30m	ouvert
Route de la Queue en Brie	En totalité		3	100m	ouvert
Av Olivier d'Ormesson(RD 185)	En totalité		3	100m	ouvert

RÉSEAU FERROVIAIRE ET DE TRANSPORTS EN COMMUNS EN SITE PROPRE DANS LA COMMUNE DE SUCY-EN-BRIE

Désignation de L'infrastructure	Limite des Tronçons		Catégorie de l'infrastructure	Largeur des Secteurs affectés par le bruit	Type de tissu Rue en U ou tissu ouvert
	Origine	Fin			
RER A2	En totalité		3	100m	ouvert
Ligne SNCF Grande Ceinture	Tronçon sur les communes de Chennevières et Bonneuil en totalité		1	300m	ouvert

III- PÉRIMÈTRES PARTICULIERS

ARTICLE 1 : *Protection générale des espaces boisés*

Sans préjudice de l'application des règles du titre IV du présent règlement. Les bois, forêts ou parcs figurant dans la zone de protection générale ne pourront faire l'objet de travaux, de quelque nature que ce soit, susceptible de modifier ou de compromettre leur caractère.

La suppression d'arbres dans les bois et parcs de moins de 4 hectares et l'enlèvement des arbres d'alignement qui risqueraient de modifier le caractère des paysages, tels que les abattages d'arbres le long des voies publiques ou privées ne peuvent être réalisés dans les dépôts en Mairie d'une déclaration indiquant les travaux projetés, qui sera instruite dans les conditions prévues par l'article 8 du décret n°59. 1059 du 7 septembre 1959.

ARTICLE 2 : *Abords des cours d'eau*

Le long des rives et des îles des cours d'eau, sur une distance de 20 mètres à compter de la crête de berges, tout abattage d'arbres est interdit, sauf prescriptions résultant de la législation relative à la police des eaux à l'assainissement agricole ou remplacement des arbres abattus.

ARTICLE 3 : *Publicité*

L'arrêté préfectoral du 6 décembre 1974 fixe les zones de publicités restreintes et les zones de publicité élargies.
La ville dispose d'un règlement municipal de l'affichage arrêté le 16 février 1993. Toute pose ou modification d'un dispositif publicitaire ou d'un matériel qui supporte de la publicité doit faire l'objet d'une déclaration préalable adressée au Préfet et au Maire en application du décret n° 96.946 du 24 octobre 1996.

ARTICLE 4 : *Le Plan de Prévention du risque inondation*

Le plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI) de la Marne et de la Seine dans le Département du Val de Marne a été approuvé par arrêté préfectoral en date du 12 novembre 2007.
Ce plan définit un zonage réglementaire en croisant l'importance du risque (hauteurs de submersion et vitesse d'écoulement des eaux pour la crue de 1910) et le niveau d'urbanisation.
A chaque zone correspondent des règles d'occupation des sols et de construction à respecter.
Les zones susceptibles d'être inondées sont reportées sur la carte des aléas sur laquelle figurent également les points kilométriques indiquant la cote des crues de 1910 et 1924.
Le règlement du PPRI annexé à l'arrêté préfectoral du 12 novembre 2007 est inséré dans :

- La carte des aléas
- La carte réglementaire
- Le règlement écrit

ARTICLE 5: *Périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité pour le Centre Ville*

L'article 58 de la loi du 2 août 2005 en faveur des PME et son décret d'application du 26 décembre 2007 permettent de créer un droit de préemption des communes sur les fonds de commerce, artisanaux et les baux commerciaux.

Les communes ont ainsi la possibilité de s'en porter acquéreurs à l'occasion de leurs cessions. L'objectif de cette procédure est la préservation d'une offre commerciale diversifiée dans les centres-villes et les quartiers animés.
Le Conseil Municipal a décidé l'instauration d'un périmètre de sauvegarde le 9 avril 2010

Le périmètre de sauvegarde comprend :

- Le 9 Bis, 9 Ter rue Maurice Berteaux (Centre commercial du Clos de Pacy) jusqu'à la Médiathèque
- La rue des Fontaines du 6 au 2
- La rue du Temple
- La Place du Village
- La rue Ludovic Halévy du 2 au 4
- La rue de la Porte
- La rue du Moutier
- La Place de l'Eglise
- La rue de Boissy du 1 au 17
- La rue Pierre Sémard du 1 au 5
- La rue de Brévannes du 1 au 3

Chaque cession est subordonnée sur ce périmètre, sous peine de nullité, à une déclaration préalable faite par le cédant à la commune. Cette déclaration précisera le prix et les conditions de cession.

ARTICLE 6 : *Risque d'exposition au plomb*

L'arrêté Préfectoral du 19 septembre 2000 classe le Département du Val-de-Marne en risque d'exposition au Plomb.

Classement du département du Val-de-Marne en zone à risque d'exposition au plomb
Arrêté Préfectoral N° 2000/3300 DU 19 Septembre 2000

Le Préfet du Val-de-Marne, Chevalier de la Légion d'Honneur.

Vu le Code de la Santé Publique et notamment ses articles L 32.5 et R 32.8 à 8.32.12;

Vu le Code de l'urbanisme et notamment son article 8.123-19;

Vu le décret n° 991184 du 9 juin 1999, relatif aux mesures d'urgence contre le saturnisme prévues à l'article L. 32-5 du Code de la Santé Publique;

Vu l'arrêté ministériel du 12 juillet 1999, fixant le modèle de la note d'information à joindre à un état des risques d'accessibilité au plomb révélant la présence de revêtements contenant du plomb pris pour l'application de l'article R 32.12 du Code de la Santé Publique.

Vu la circulaire DGS/VS3 n° 99/533 UHC/QC/18 n° 99-58 du 30 août 1999, relative à la mise en oeuvre et au financement des mesures d'urgences contre le saturnisme infantile.

Vu la lettre du Préfet du 16 mars 2000 sollicitant l'avis du Conseil municipal de chaque commune du département du Val-de-Marne. Vu l'avis des conseils municipaux.

Vu l'avis émis par le Conseil Départemental d'Hygiène lors de sa séance du 13 juillet 2000.

Considérant que le plomb est un toxique très dangereux pour la santé publique et notamment pour celle de jeunes enfants.

Considérant que les peintures ou revêtements contenant du plomb ont été largement utilisés dans le bâtiment jusqu'en 1948.

Considérant dès lors que tout immeuble construit avant 1948 présente un risque potentiel d'exposition au plomb pour ses occupants.

Considérant que la densité de logements datant d'avant 1948 est importante dans le Val-de-Marne et qu'il n'est pas possible de localiser avec précision une zone de concentration de ces immeubles, ceux-ci étant répartis géographiquement sur l'ensemble du département.

Sur proposition du Directeur Départemental. des Affaires Sanitaires et Sociales;

Arrête :

Article 1er : L'ensemble du département du Val-de-Marne est classé zone à risque d'exposition au plomb.

Article 2 : Un état des risques d'accessibilité au plomb est annexé à toute promesse unilatérale de vente d'achat, à tout contrat réalisant constatant la vente d'un immeuble ou partie d'immeuble affecté en tout ou partie à l'habitation, construit avant le 1er janvier 1948. Cet état doit avoir été établi depuis moins d'un an à la date de la promesse de vente ou d'achat ou du contrat susvisé. Il est réalisé selon les modalités prescrites par l'article R. 32-10 du Code de la Santé publique.

Article 3 : L'état des risques d'accessibilité identifie toute surface comportant un revêtement avec présence de plomb et précise la concentration en plomb, la méthode d'analyse utilisée ainsi que l'état de conservation de chaque surface. Cet état est dressé par un contrôleur technique agréé au sens de l'article L. 111-25 du Code de la construction et de l'habitation ou par un technicien de la construction qualifié ayant contracté une assurance professionnelle pour ce type mission. Les fonctions d'expertise ou de diagnostic sont exclusives de toute autre activité d'entretien ou de réparation de cet immeuble.

Article 4 : Aucune clause d'exonération de la garantie des vices cachés ne peut être stipulée en raison des vices constitués par l'accessibilité plomb si l'état des risques d'accessibilité au plomb n'est pas annexé aux susvisés.

Article 5 : Lorsque l'état des risques révèle la présence de revêtements contenant du plomb il lui est annexé une note d'information générale conforme au modèle défini par l'arrêté ministériel du 12 juillet 1999. Cet état est communiqué par le propriétaire aux occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée et à toute personne physique ou morale appelée à effectuer des travaux dans cet immeuble. En outre cet état est tenu par le propriétaire à disposition des agents ou services mentionnés aux articles L.1421-1 à L. 1421-3 (L. 795-1) du Code de la Santé Publique, ainsi que, le cas échéant, aux inspecteurs du travail et aux agents du service de prévention des organismes de sécurité sociale.

Article 6 : Lorsque l'état des risques révèle une accessibilité au plomb au sens de l'article R. 32-2 du Code de la Santé Publique, le vendeur ou son mandataire en informe le Préfet à l'attention du service Santé Environnement de la Direction départementale des Affaires sanitaires et sociales, en lui transmettant une copie de cet état.

Article 7 : Le présent arrêté sera affiché pendant un mois à la mairie de chaque commune du Val-de-Marne. La publicité de cet arrêté préfectoral doit également être assurée par une inscription, à titre d'information, dans les documents graphiques des plans d'occupation des sols.

Article 8 : Le présent arrêté sera applicable aux actes visés à l'article 2 signés à partir du 15 novembre 2000.

Article 9 : La Secrétaire Générale de la Préfecture, le Directeur Départemental des Affaires Sanitaires et Sociales, le Directeur Départemental de l'Equipement et les Maires sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté qui sera publié au recueil des actes administratifs de la préfecture. Celui-ci sera également transmis, sans délai, au Conseil supérieur du notariat, à la chambre départementale des notaires, aux barreaux constitués près les tribunaux de grande instance, à la Chambre départementale des géomètres experts et au Conseil régional de l'Ordre des géomètres et inscrit dans les plans d'occupation des sols.

Fait à Créteil, le 19 septembre 2000

Le Préfet

IV MONUMENTS HISTORIQUES ET SITES NATURELS ET URBAINS

MONUMENTS HISTORIQUES

1/GÉNÉRALITÉS

Servitudes de protection des monuments historiques.

Loi du 31 décembre 1913 modifiée et complétée par les lois des 31 décembre 1921, 23 juillet 1927, 27 août 1941, 25 février 1943, 10 mai 1946, 21 juillet 1962, 30 décembre 1966, 23 décembre 1970, 31 décembre 1976, 30 décembre 1977, 15 juillet 1980, 12 juillet 1985 et du 6 janvier 1986 et par décrets du 7 janvier 1959, 18 avril 1961,6 février 1969, 10septembre 1970, 7 juillet 1977 et 15 novembre 1984.

Loi du 2 mai 1930 (article 28) modifiée par l'article 72 de la loi n°83-8 du 7 janvier 1983.

Loi n°79-1150 du 29 décembre 1979 relatives à la Publicité, aux enseignes et pré enseignes, complétée par la loi n° 85-729 du 18 juillet 1985 et décrets d'application n° 80-923 et n°80-924 du 21 novembre 1980, n°82-211 du 24 février 1982, n° 82-220 du 25 février 1982, n°82-723 du 13 août 1982, n° 82-764 du 6 septembre 1982, n°82-1 044 du 7 décembre 1982 et n°89-422 du 27 juin 1989.

Décret du 18 mars 1924 modifié par le décret du 13 janvier 1940 et par le décret n° 70-836 du 10 septembre 1970 (article 11), n°84-1006 du 15 novembre 1984.

Décret n° 70-836 du 10 septembre 1970 pris pour l'application de la loi du 30 décembre 1966, complétée par le décret n° 82-68 du 20 janvier 1982 (article 4).

Décret n° 70-837 du 10 septembre 1970 approuvant le cahier des charges type pour l'application de l'article 2 de la loi du 30 décembre 1966.

Code de l'urbanisme articles L 410-1, L 421-1, L 421-6, L 422-1, L 422-2, L 422-4, L 430-1, L 430-8, L 441-1, L 441-2 et R 410-4, R 410-13, R 421-19, R 421-36, R 421-38, R 422-8, R 421-38-1, R 421-38-3, R 421-38-4, R 421-38-6, R 430-4, R 430-5, R 430-9, R 430-10, R 430-12, R 430-15-7, R 430-26 et 27, R 441-3, R 442-4-8, , R 442-4-9, R 442-6, R 442-6-4, R442-11-1, R 442-12, R 442-13, R443-9, R 443-10, R443-13.

Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, R11-15 et article 11 de la loi du 31 décembre 1913.

Décret n° 79-180 du 6 mars 1979 instituant les services départementaux d'architecture.

Décret n° 79-181 du 6 mars 1979 instituant des délégués régionaux à l'architecture et à l'environnement.

Décret n° 80-911 du 20 novembre 1980 portant statut particulier des architectes en chef des monuments historiques modifié par le décret n°88-698 du 9 mai 1988.

Décret n°84-1455 du 27 février 1984 portant statut particulier des architectes des Bâtiments de France,

Décret n° 84-1007 du 15 novembre 1984, instituant auprès des Préfets de région une commission régionale du patrimoine historique, archéologique et ethnologique.

Décret n°85-771 du 24 juillet 1985 relatif à la commission supérieure des monuments historiques.

Décret n° 86-538 du 14 mars 1986 relatif aux attributions et à l'organisation des directions régionales des affaires culturelles.

Circulaire du 2 décembre 1977 (Ministère de la Culture et de l'Environnement) relative au report en annexe des plans d'occupation des sols, des servitudes d'utilité publique concernant les monuments historiques et les sites.

Circulaire n°80-51 du 15 avril 1980 (Ministère de l'Environnement et du Cadre de Vie) relative à la responsabilité des délégués régionaux à l'architecture et à l'environnement en matière de protection de sites, abords et paysages.

Ministère de la Culture, Ministère chargé de l'équipement, (direction de l'architecture et de l'urbanisme).

2/ EFFETS DE LA SERVITUDE

A – PREROGATIVES DE LA PUISSANCE PUBLIQUE

1° Prérogatives exercées directement par la puissance publique

a/ Classement

Possibilité pour le Ministre de la Culture et de la Communication de faire exécuter par les soins de l'Administration et aux frais de l'Etat, les travaux de réparation ou d'entretien jugés indispensables à la conservation des monuments classés (article 9 de la loi modifiée du 31 décembre 1913).

Possibilité pour le Ministre chargé des affaires culturelles de faire exécuter d'office par son Administration, les travaux de réparation ou d'entretient faute desquels la conservation serait gravement compromise et auxquels le propriétaire n'aurait pas procédé après mise en demeure ou décision de la juridiction administrative en cas de contestation. La participation de l'Etat au coût des travaux ne pourra être inférieure à 50 %. Le propriétaire peut s'exonérer de sa dette en faisant abandon de l'immeuble à l'Etat (loi du 30 décembre 1966, article 2, décret n° 70-836 du 10 septembre 1970, titre II). **(1)**

Possibilité pour le Ministre chargé des affaires culturelles, de poursuivre l'expropriation d'un immeuble déjà classé ou en instance de classement en raison de l'intérêt public qu'il offre au point de vue de l'histoire ou de l'art. Cette possibilité est également offerte aux départements et aux communes (loi du 31 décembre 1913, article 6).

Possibilité pour le Ministre chargé des affaires culturelles de poursuivre l'expropriation d'un immeuble non classé. Tous les effets du classement s'appliquent au propriétaire dès que l'administration lui a notifié son intention d'exproprier. Ils cessent de s'appliquer si la déclaration d'utilité publique n'intervient pas dans les douze mois de cette notification (article 7 de la loi du 31 décembre 1913).

Possibilité de céder de gré à gré à des personnes publiques ou privées les immeubles classés expropriés. La cession à une personne privée doit être approuvée par décret en Conseil d'État (loi du 31 décembre 1913, article 9-2, décret n°70- 836 du 10septembre 1970).

(1)Lorsque l'administration se charge de la réparation ou de l'entretien d'un immeuble classé, l'État répond des dommages causés au propriétaire, par l'exécution des travaux ou à l'occasion de ces travaux, sauf faute du propriétaire ou cas de force majeure (Conseil d'État, 5 mars 1982, Guetire Jean : rec,p 100)

b/ Inscription sur l'inventaire supplémentaire des monuments historiques

Possibilité pour le Ministre chargé des affaires culturelles d'ordonner qu'il soit sursis à des travaux devant conduire au morcellement ou un dépeçage de l'édifice dans le seul but de vendre des matériaux ainsi détachés. Cette possibilité de surseoir aux travaux ne peut être utilisée qu'en l'absence de mesure de classement qui doit en tout état de cause intervenir dans le délai de cinq ans.

2°Obligation de faire imposées au propriétaire

a/ Classement (article 9 de la loi du 31 décembre 1913 et article 10 du décret du 18 mars 1924)

Obligation pour le propriétaire de demander l'accord du Ministre chargé des monuments historiques avant d'entreprendre tout travail de restauration ou de modification, de procéder à tout déplacement ou destruction de l'immeuble. La démolition de ces immeubles demeure soumise aux dispositions de la loi du 31 décembre 1913 (article L430-1 dernier alinéa du Code de l'Urbanisme).

Les travaux autorisés sont exécutés sous la surveillance du service des Monuments Historiques. Il est à noter que les travaux exécutés sur les immeubles classés sont exemptés du permis de construire (article R 422-2b du Code de l'Urbanisme), dés lors qu'ils entrent dans le champ d'application du permis de construire.

Lorsque les travaux nécessitent une autorisation au titre des installations et travaux divers du code de l'urbanisme (article R 442-2), le service instructeur doit recueillir l'accord du ministre chargé des monuments historiques, prévu à l'article 9 de la loi du 31 décembre 1913. cette autorisation qui doit être accordée de manière expresse, n'est soumise à aucun délai d'instruction et peut être délivrée indépendamment de l'autorisation d'installation et travaux divers. Les mêmes règles s'appliquent pour d'autres travaux soumis à autorisation ou déclaration en vertu du code de l'urbanisme (clôtures, terrains de camping, caravanes, etc...)

Obligation pour le propriétaire après mise en demeure, d'exécuter les travaux d'entretien ou de réparation faute desquels la conservation d'un immeuble classé serait gravement compromise. La mise en demeure doit préciser le délai d'exécution des travaux, la part des dépenses qui sera supportée par l'Etat et qui ne pourra être inférieure à 50 %.

Obligation d'obtenir du Ministre chargé des Monuments Historiques une autorisation spéciale pour adosser une construction neuve à un immeuble classé (article 12 de la loi du 31/12/1913). Aussi le permis de construire concernant un immeuble adossé à un immeuble classé ne peut-il être délivré qu'avec l'accord exprès du Ministre chargé des Monuments Historiques ou de son délégué (article R 421-38-3 du code de l'urbanisme) (1)

Ce permis de construire ne peut être obtenu tacitement (articles R 421-12 et R 421-19 du code de l'urbanisme).
Un exemplaire de la demande de permis de construire est transmis par le service instructeur, au directeur régional des affaires culturelles (art R 421-38-3 du code de l'urbanisme).

(1) les dispositions de cet article ne sont applicables qu'aux projets de construction jouxtant un immeuble bâti et non aux terrains limitrophes (Conseil d'État 15 mai 1981, Mme Castel :DA 1981, n°212)

Lorsque les travaux concernant un immeuble adossé à un immeuble classé sont exemptés de permis de construire mais soumis au régime de déclaration en application de l'article 422-2 du code de l'urbanisme, le service instructeur consulte en application visée à l'article R 421-38-3 du code de l'urbanisme. L'autorité ainsi concernée fait connaître à l'autorité compétente son opposition ou les prescriptions qu'elle demande dans un délai d'un mois à dater de la réception de la demande d'avis par l'autorité consultée. A défaut de réponse dans ce délai, elle est réputée avoir émis un avis favorable (article R422-8 du code de l'urbanisme).

Le propriétaire qui désire édifier une clôture autour d'un immeuble classé, doit faire une déclaration de clôture en mairie, qui tient lieu de la demande d'autorisation prévue à l'article 12 de la loi du 31 décembre 1913.

Obligation pour le propriétaire d'un immeuble classé d'aviser l'acquéreur, en cas d'aliénation de l'existence de cette servitude.

Obligation pour le propriétaire d'un immeuble classé de notifier au Ministre chargé des affaires culturelles toute aliénation quelle qu'elle soit, et ceci dans les quinze jours de sa date.

Obligation pour le propriétaire d'un immeuble classé d'obtenir du Ministre chargé des affaires culturelles un accord préalable quant à l'établissement d'une servitude conventionnelle.

b/ Inscription sur l'inventaire supplémentaire des monuments historiques
(article 2 de la loi du 31 décembre 1913 et article 12 du décret du 18 mars 1924)

Obligation pour le propriétaire d'avertir le Directeur régional des affaires culturelles quatre mois avant d'entreprendre des travaux modifiant l'immeuble ou la partie d'immeuble inscrit. Ces travaux sont obligatoirement soumis à permis de construire, dès qu'ils entrent dans son champ d'application (article L422-4 du code de l'urbanisme).

Le Ministre ne peut interdire les travaux qu'en engageant la procédure de classement dans les quatre mois sinon le propriétaire reprend sa liberté 5Conseil d'État , 2 janvier 1959, Dame Crozes : rec p4).

Obligation pour le propriétaire concerné qui désire démolir partiellement ou totalement un immeuble inscrit, de solliciter un permis de démolir. Un exemplaire de la demande est transcrit au Directeur régional des affaires culturelles (art 430-4 et R 430-5 du code de l'urbanisme). La décision doit être conforme à l'avis du ministre chargé des Monuments Historiques ou de son délégué (article R 430-8, R 430-10 et R430-12 du Code de l'Urbanisme).

c/ Abords des monuments classés ou inscrits
(articles 1er, 13 et 13 bis de la loi du 31 décembre 1913)

Obligation au titre de l'article 13 bis de la loi du 31 décembre 1913, pour les propriétaires de tels immeubles, de solliciter l'autorisation préalablement à tous travaux de construction nouvelle, de transformation et modification de nature à en affecter l'aspect (ravalement, gros entretien, peinture, aménagement des toits et façades, etc...) de toute démolition et de tout déboisement.

Lorsque les travaux nécessitent la délivrance d'un permis de construire, le dit permis ne peut être délivré qu'avec l'accord de l'Architecte des Bâtiments de France. Cet accord est réputé donné faute de réponse dans le délai d'un mois suivant la transmission de la demande de

permis de construire par l'autorité chargée de son instruction, sauf si l'architecte des bâtiments de France fait connaître dans ce délai, par une décision motivée, à cette autorité, son intention d'utiliser un délai plus long qui ne peut, en tout état de cause, excéder quatre mois (article R 421-38-4 du Code de l'Urbanisme).

L'évocation éventuelle du dossier par le Ministre chargé des Monuments Historiques empêche toute délivrance tacite du permis de construire.

Lorsque les travaux sont exemptés de permis de construire mais soumis au régime de déclaration en application de l'article L422-2 du code de l'urbanisme, le service instructeur consulte l'autorité mentionnée à l'article R421-38-4 du code de l'urbanisme. L'autorité ainsi consultée fait connaître à l'autorité compétente son opposition ou les prescriptions qu'elle demande dans un délai d'un mois à dater de la réception de la demande d'avis par l'autorité consultée. A défaut de réponse dans ce délai, elle est réputée avoir émis un avis favorable (R 422-8 du code de l'urbanisme).

Lorsque les travaux nécessitent une autorisation au titre des installations et travaux divers, l'autorisation exigée par l'article R 442-2 du Code de l'Urbanisme tient lieu de l'autorisation exigée en vertu de l'article 13 bis de la loi du 31 décembre 1913 lorsqu'elle est donnée avec l'accord de l'Architecte des Bâtiments de France (article R 442-13 du Code de l'Urbanisme) et ce, dans les territoires où s'appliquent les dispositions de l'article R 442-2 du Code de l'Urbanisme, mentionnés à l'article R 442-1 dudit code.

Le permis de démolir visé à l'article L 430-1 et suivants du Code de l'Urbanisme tient lieu d'autorisation de démolir prévue par l,'article 13 bis de la loi du 31 décembre 1913. Dans ce cas, la décision doit être conforme à l'avis du ministre chargé des Monuments Historiques ou de son délégué (article R 430-12 du Code de l'Urbanisme).

Lorsque l'immeuble est inscrit sur l'inventaire supplémentaire des monuments historiques ou situé dans le champ de visibilité d'un édifice classé ou inscrit et que par ailleurs cet immeuble est insalubre, sa démolition est ordonnée par le préfet (article L 28 du code de la Santé Publique) après les avis de l'Architecte des Bâtiments de France. Cet avis est réputé délivré en l'absence de réponse dans un délai de quinze jours (article R 430-27 du Code de l'Urbanisme).

Lorsque un immeuble menaçant ruine est inscrit sut l'inventaire des monument historiques, ou situé dans le champ de visibilité d'un édifice classé ou inscrit ou est protégé au titre des articles 4,9,17 ou 28 la loi du 2 mai 1930 et que par ailleurs cet immeuble est déclaré par le maire « immeuble menaçant ruine », sa réparation ou sa démolition ne peu être ordonnée par ce dernier qu'après avis de l'Architecte des bâtiment de France. Cet avis est réputé délivré en l'absence de réponse dans un délai de huit jours (article R 430-26 du Code de l'Urbanisme).

En cas de péril imminent donnant lieu à l'application de la procédure prévue à l'article L511-3 du code de la construction et de l'habitation, le maire en informe l'Architecte des Bâtiments de France en même temps qu'il adresse l'avertissement au propriétaire.

B-LIMITATION AU DROIT D'UTILISER LE SOL

1°-Obligations passives

Immeubles classés inscrit à l'inventaire supplémentaire ou situés dans le champ de visibilité des monuments classés ou inscrits.

Interdiction de toute publicité sur les immeubles classés ou inscrits (article 4 de la loi n°79-1150 du 29 décembre 1979 relative à la publicité, aux enseignes et pré enseignes) ainsi que dans les

zones de protection délimitées autour des monument historiques classés, dans le champs de visibilité des immeubles classés et à moins de 100 mètres de ceux-ci (article 7 de la loi du 29 décembre 1979). Il peut être dérogé à ces interdictions dans les formes prévues à la section 4 de la dite loi, à ces, en ce qui concerne les zones mentionnées à l'article 7 de la loi du 29 décembre 1979.

Les pré enseignes sont soumises aux dispositions visées ci-dessus concernant la publicité (article 18 de la loi du 29 décembre 1979).

L'installation d'une enseigne est soumise à autorisation des les lieux mentionnés aux article 4 et 7 de la loi du 29 décembre 1979 (article 17 de la dite loi).

Interdiction d'installer des campings, sauf autorisation préfectorale, à moins de 500 mètres d'un monument classé ou inscrit. Obligation pour le maire de faire connaître par affiche à la porte de la mairie et aux points d'accès du monument, l'existence d'une zone interdite aux campeurs (décret n°68-134 du février 1968).

Interdiction du camping et du stationnement des caravanes pratiqués isolément, ainsi que l'installation de terrains de camping, et de caravanage à l'intérieur des zones de protection autour d'un monument historique classé, inscrit ou en instance de classement, défini au 3° de l'article 1er de la loi du 31 décembre 1913 ; une dérogation peut être accordée par le Préfet ou le Maire après avis de l'Architecte des Bâtiments de France (article R 443-9 du Code de l'Urbanisme). Obligation pour le maire de faire connaître par affiche à la porte de la mairie et aux principales voies d'accès de la commune, l'existence d'une zone à stationnement réglementé des caravanes.

2°-Droits résiduels du propriétaire

a/ Classement
Le propriétaire d'un immeuble classé peut le louer, procéder aux réparations intérieures qui n'affectent pas les parties classées, notamment installer une salle de bains, le chauffage central. Il n'est jamais tenu compte d'ouvrir sa maison aux visiteurs et aux touristes, par contre il est libre s'il le désire d'organiser une visite dans les conditions qu'il fixe lui-même.

Le propriétaire d'un immeuble classé peut si des travaux nécessaires à la conservation de l'édifice sont exécutés d'office, solliciter dans un délai d'un mois à dater du jour de la notification de la décision de faire exécuter les travaux d'office, l'État d'engager la procédure d'expropriation. L'État doit faire connaître sa décision dans un délai de six mois, mais les travaux ne sont pas suspendus (art 2 de la loi du 30 décembre 1966 ; art 7 et 8 du décret du 10 septembre 1970).

La collectivité publique (État, département ou commune) devenue propriétaire d'un immeuble classé à la suite d'une procédure d'expropriation engagée dans les conditions prévues par la loi du 31 décembre 1913 (art 6) peut le céder de gré à gré à une personne publique ou privée qui s'engage à l'utiliser aux fins et conditions prévues au cahier des charges annexé à l'acte de cession. La cession à une personne privée doit être approuvée par décret en Conseil d'État (art 9-2 de la loi de 1913, art 10 du décret n° 70-836 du 10 septembre 1970 et décret n°70-837 du 10 septembre 1970.

b/ Inscription à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques
Néant

c/ Abords de monuments historiques classés ou inscrits
Néant

V / SERVITUDES RELATIVES AUX CHEMINS DE FER (SNCF, RATP)

ZONES AUXQUELLES S'APPLIQUENT LES SERVITUDES

1- GÉNÉRALITÉS

SERVITUDES DE GRANDE VOIRIE

- alignement
- occupation temporaire des terrains en cas de réparation
- distance à observer pour les plantations et l'élevage des arbres plantés
- mode d'exploitation des mines, carrières et sablières.

SERVITUDES SPECIALES

- constructions
- excavations
- dépôts de matières inflammables ou non
- servitudes de débroussaillement

REFERENCE DES TEXTES LEGISLATIFS QUI PERMETTENT DE LES INSTITUER

- loi du 15 juillet 1845
- Décret portant règlement d'administration publique du 22 mars 1942.
- Code des Mines, articles 84 à 107.
- Code Forestier, article L 322-3 et L 322-4
- Loi du 29 décembre 1892, « occupation temporaire »
- Décret-loi du 30 octobre 1935 modifié en son article 6 par la loi du 27 octobre 1942 relatif a la servitude de visibilité concernant les voies publiques et les croisements à niveau
- Décret n°59-962 du 31 juillet 1959 modifié conce rnant l'emploi des explosifs dans les minières et carrières.
- Décret du 14 mars 1964 relatif aux voies communales
- Décret n°69-601 du 10 juin 1969 relatif à la sup pression des installations lumineuses de nature à créer un danger pour la circulation des trains
- Décret n°80-331 du 7 mai 1980 portant règlement général des industries extractives
- Fiche note 11.18 BIG. N°78-04 du 30 mars 1978.

Ministère des Transport – Direction Générale des Transport Intérieurs - Direction des Transports Terrestres.

2 PROCÉDURE D'INSTITUTION

A – PROCÉDURE

Application des dispositions de la loi du 15 juillet 1945 sur la police des chemins de fer qui a institué des servitudes à l'égard des propriétés riveraines de la voie ferrée.

Sont applicables aux chemins de fer :
- Les lois et règlements sur la grande voirie qui ont pour objet d'assurer la conservation des fossés, talus, haies et ouvrages, le pacage des bestiaux et les dépôts de terre et autres objets quelconques (articles 2 et 3 de la loi du 15 juillet 1845) :
-Les servitudes spéciales qui font peser des charges particulières sur les propriétés riveraines afin d'assurer le bon fonctionnent du service public que constituent les communications ferroviaires (articles 5 et suivants de la loi du 15 juillet 1845) :

- Les lois et règlements sur l'extraction des matériaux nécessaires aux travaux publics (loi du 29 décembre 1892 sur l'occupation temporaire).

Les servitudes de grande voirie s'appliquent dans des conditions un peu particulières :

Alignement
L'obligation d'alignement s'impose :

- aux riverains de la voie ferrée proprement dite et à ceux des autres dépendances du domaine public ferroviaire telles que gares, cours de gare et avenues d'accès non classées dans une autre voirie ;

- elle ne concerne pas les dépendances qui ne font pas partie du domaine public où seule existe l'obligation éventuelle de bornage à frais communs.

L'alignement accordé et porté à connaissance de l'intéressé par arrêter préfectoral a pour but essentiel d'assurer le respect des limites du chemin de fer.

L'administration ne peut pas, comme en matière de voirie, procéder à des redressements ni bénéficier de la servitude de reculement (Conseil d'Etat, arrêt Pourreyon 3 juin 1910).

B – INDEMNISATION

L'obligation de procéder à la suppression de constructions existantes au moment de la promulgation de la loi de 1845 ou lors de l'établissement des nouvelles voies ferrées (article 10 de la loi du 15 juillet 1845), ouvre aux propriétaires un droit à indemnité fixée comme en matière d'expropriation.
L'obligation de procéder à la suppression de plantations, évacuations, couvertures en chaumes, amas de matériaux existants au moment de la promulgation de la loi de 1845, ou lors de l'établissement de nouvelles voies ferrées (article 10) ouvre aux propriétaires un droit à indemnité déterminée par la juridiction administrative, selon les règles prévues en matière de dommages de travaux publics.

L'obligation de débroussaillement, conformément aux termes des articles L 322-3 et L 322-4 du Code Forestier, ouvre aux propriétaires un droit à indemnité. En cas de contestation, l'évaluation en sera faite en dernier ressort par le Tribunal d'Instance.
Une indemnité est due aux concessionnaires de mines établis antérieurement, du fait du dommage permanent résultant de l'impossibilité d'exploiter des richesses minières dans la zone prohibé.

En dehors des cas énoncés ci-dessus, les servitudes applicables aux riverains du chemin de fer n'ouvrent pas droit à l'indemnité.

C – PUBLICITÉ

En matière d'alignement, délivrance de l'arrêté d'alignement par le Préfet.

3 EFFETS DES SERVITUDES

A – PREROGATIVES DE LA PUISSANCE PUBLIQUE
1°- Prérogatives exercées directement par la puiss ance publique

Possibilité pour la R.A.T.P. et la S.N.C.F., quand le chemin de fer traverse une zone boisée, d'exécuter à l'intérieur d'une bande de 20 mètres de largeur calculée du bord extérieur de la

voie et après avoir avisé les propriétaires, les travaux de débroussaillement des morts-bois (articles L 322-3 et L 322-4 de Code Forestier).

2° - Obligations de faire, imposées aux propriétaires

Obligation pour les riverains avant tous travaux de construction de demander la délivrance de son alignement.

Obligation pour les propriétaires riverains de procéder à l'élagage des plantations situées sur une longueur de 50 mètres mesurée sur l'axe de la route de part et d'autre des passages à niveau ainsi que celles faisant saillie sur la zone ferroviaire après intervention pour ces dernières d'un arrêté du Préfet (loi des 16 et 24 août 1790). Sinon intervention d'office de l'Administration.

Obligation pour les riverains d'une voie communale au croisements d'une voie ferrée de maintenir, sur une distance de 50 mètres de part et d'autre du centre du passage à niveau, les haies à une hauteur de 1 mètre au-dessus de l'axe des chaussées et les arbres de haut jet à 3 mètres (décret du 14 mars 1964 relatif aux voies communales).

Application aux croisements à niveau non muni de barrière, d'une voie publique et d'une voie ferrée, des dispositions relatives aux servitudes de visibilité, figurant au décret-loi du 30 octobre 1935 modifié par la loi du 27 octobre 1942).

Obligation pour les propriétaires, sur ordre de l'Administration, de procéder moyennant indemnité, à la suppression des constructions, plantations, excavations, couvertures en chaume, amas de matériaux combustibles ou non existant dans les zones de protection édictées par la loi du 15 juillet 1845 et pour l'avenir, lors de l'établissement de nouvelles voies ferrées (article 10, loi du 15 juillet 1845).

En cas d'infractions aux prescriptions de la loi du 15 juillet 1845 réprimées comme en matière de grande voirie, les contrevenants sont condamnés par le Juge Administratif à supprimer, dans un délai donné, les constructions, plantations, excavations, couvertures, dépôts contraires aux prescriptions, sinon la suppression a lieu d'office aux frais du contrevenants (article 11 alinéas 2 et 3, loi du 15 juillet 1845).

B – LIMITATION AU DROIT D'UTILISER LE SOL
1° - Obligations passives

Obligation pour les riverains voisines d'un croisement à niveau de supporter les servitudes résultant d'un plan de dégagement établi en application du décret-loi modifié le 27 octobre 1942 concernant les servitudes de visibilité.

Interdiction aux riverains de la voie ferrée de procéder à l'édification d'aucune construction autre q'un mur de clôture dans une distance de 2 mètres d'un chemin de fer. Cette distance est mesurée, soit de l'arrête supérieure du déblai, soit de l'arête inférieure du talus du remblai, soit du bord extérieur des fossés du chemin et à défaut d'une ligne tracée a 1,50 mètres à partir du rail extérieur de la voie de fer. L'interdiction ne s'impose qu'aux riverains de la voie ferrée proprement dite et non pas aux dépendances du chemin de fer non pourvues de voies. Elle concerne non seulement les maisons d'habitation mais aussi les magasins, hangars, écuries, etc.... (article 5 de la loi du 15 juillet 1845).

Il est fait interdiction aux riverains de la voie ferrée de planter des arbres à moins de 6 mètres de la limite de la voie ferrée constatée par un arrêté d'alignement et des haies vives à moins de 2 mètres. Le calcul de la distance est fait d'après les règles énoncées ci-dessus en matière de constructions (application des règles édictées par l'article 5 de la loi du 9 ventose an XIII).

Interdiction d'établir des dépôts de pierres ou d'objets non inflammables pouvant être projetés sur la voie à moins de 5 mètres. Les dépôts effectués le long des remblais sont autorisés lorsque la hauteur du dépôt est inférieure à celle du remblai (article 8, loi du 15 juillet 1845).

Interdiction d'établir des dépôts de matières inflammables et des couvertures en chaume à moins de 20 mètres d'un chemin de fer.

Interdiction aux riverains d'un chemin de fer qui se trouve en remblai de plus de 3 mètres au-dessus du terrain naturel de pratiquer des excavations dans une zone de largeur égale à la hauteur verticale du remblai mesurée à partir du pied du talus (article 6, loi du 15 juillet 1845).

Interdiction aux riverains de la voie ferrée de diviser leurs eaux résiduelles dans les dépendances de la voie ferrée (article 3 de la loi du 15 juillet 1845).

2°- Droits résiduels du propriétaire

Possibilité pour les propriétaires riverains d'obtenir par autorisation préfectorale, une dérogation à l'interdiction de construire à moins de 2 mètres du chemin de fer, lorsque la sûreté publique, la conservation du chemin de fer et la disposition des lieux le permettent, et ce, après consultation de RFF, de la S.N.C.F ou de la R.A.T.P. (article 9, loi du 15 juillet 1845).

Possibilité pour les riverains propriétaires de constructions antérieures à la loi de 1845 ou existant lors de la construction d'un nouveau chemin de fer, de les entretenir dans l'état où elles se trouvaient à cette époque (article 5, loi du 15 juillet 1845).

Possibilité pour les propriétaires riverains d'obtenir, par décision du Préfet, une dérogation à l'interdiction de planter des arbres (distance ramenée de 6 à 2 mètres) et des haies vives (distance ramenée de 2 à 0,50 mètres).

Possibilité pour propriétaires riverains d'exécuter des travaux concernant les mines et carrières, à proximité des voies ferrées à condition d'en avoir obtenu l'autorisation préfectorale déterminant dans chaque cas la distance à observer entre le lieu des travaux et le chemin de fer.

Possibilité pour les propriétaires riverains de pratiquer des excavations, en bordure d'une voie ferrée en remblai de plus de 3 mètres dans la zone d'une largeur égale à la hauteur verticale du remblai mesurée à partir du pied du talus, à condition d'en avoir obtenu l'autorisation du Préfet délivrée après consultation de la S.NC.F. ou de la R.A.T.P.

Possibilité pour les propriétaires riverains de procéder à des dépôts non inflammables, dans la zone de prohibition lorsque la sûreté publique, la conservation du chemin de fer et a la disposition des lieux le permettent, à condition d'en avoir obtenu l'autorisation du Préfet.

Les dérogations accordées à ce titre sont toujours révocables (article 9, loi du 15 juillet 1845).

- TITRE V -

CHAPITRE VI

SERVITUDES RELATIVES AUX CHEMINS DE FER (SNCF, RATP) ZONES AUXQUELLES S'APPLIQUENT LES SERVITUDES

I - GENERALITES

Servitudes de grande voirie

- alignement
- occupation temporaire des terrains en cas de réparation
- distance à observer pour les plantations et l'élagage des arbres plantés
- mode d'exploitation des mines, carrières et sablières.

Servitudes spéciales

- constructions
- excavations
- dépôts de matières inflammables ou non
- servitudes de débroussaillement

Référence des textes législatifs qui permettent de les instituer

- loi du 15 juillet 1845 - Décret portant réglement d'administration publique du 22 mars 1942,
- Code des Mines, articles 84 à 107,
- Code Forestier, articles L 322-3 et L 322-4,
- Loi du 29 décembre 1892, "occupation temporaire",
- Décret-loi du 30 octobre 1935 modifié en son article 6 par la loi du 27 octobre 1942 relatif à la servitude de visibilité concernant les voies publiques et les croisements à niveau,
- Décret n° 59-962 du 31 juillet 1959 modifié concernant l'emploi des explosifs dans les minières et carrières,
- Décret du 14 mars 1964 relatif aux voies communales,
- Décret n° 69-601 du 10 juin 1969 relatif à la suppression des installations lumineuses de nature à créer un danger pour la circulation des trains,
- Décret n° 80-331 du 7 mai 1980 portant réglement général des industries extractives,
- Fiche note 11.18 BIG. N° 78-04 du 30 mars 1978.

Ministère des Transports - Direction Générale des Transports Intérieurs - Direction des Transports Terrestres.

II - PROCEDURE D'INSTITUTION

A - PROCEDURE

Application des dispositions de la loi du 15 juillet 1945 sur la police des chemins de fer qui a institué des servitudes à l'égard des propriétés riveraines de la voie ferrée.

Sont applicables aux chemins de fer :
- Les lois et réglements sur la grande voirie qui ont pour objet d'assurer la conservation des fossés, talus, haies et ouvrages, le pacage des bestiaux et les dépôts de terre et autres objets quelconques (articles 2 et 3 de la loi du 15 juillet 1845) ;
- Les servitudes spéciales qui font peser des charges particulières sur les propriétés riveraines afin d'assurer le bon fonctionnement du service public que constituent les communications ferroviaires (articles 5 et suivants de la loi du 15 juillet 1845) ;
- Les lois et réglements sur l'extraction des matériaux nécessaires aux travaux publics (loi du 29 décembre 1892 sur l'occupation temporaire).

Les servitudes de grande voirie s'appliquent dans des conditions un peu particulières :

Alignement

L'obligation d'alignement s'impose :
- aux riverains de la voie ferrée proprement dite et à ceux des autres dépendances du domaine public ferroviaire telles que gares, cours de gare et avenues d'accès non classées dans une autre voie ;
- elle ne concerne pas les dépendances qui ne font pas partie du domaine public où seule existe l'obligation éventuelle de bornage à frais communs.

L'alignement accordé et porté à connaissance de l'intéressé par arrêté préfectoral a pour but essentiel d'assurer le respect des limites du chemin de fer.

L'administration ne peut pas, comme en matière de voirie, procéder à des redressements ni bénéficier de la servitude de reculement (Conseil d'Etat, arrêt Pourreyon 3 juin 1910).

Mines et carrières

Si les travaux de recherche ou d'exploitation d'une mine sont de nature à compromettre la conservation des voies de communication, il y sera pourvu par le Préfet.

Les cahiers des charges des concessionnaires indiquent que ces derniers doivent obtenir des préfets des autorisations spéciales, lorsque les travaux doivent être exécutés à proximité des voies de communications, la distance étant déterminée dans chaque cas d'espèce.

B - INDEMNISATION

L'obligation de procéder à la suppression de constructions existantes au moment de la promulgation de la loi de 1845 ou lors de l'établissement des nouvelles voies ferrées (article 10 de la loi du 15 juillet 1845), ouvre aux propriétaires un droit à indemnité fixée comme en matière d'expropriation.
L'obligation de procéder à la suppression de plantations, excavations, couvertures en chaumes, amas de matériaux existants au moment de la promulgation de la loi de 1845, ou lors de l'établissement de nouvelles voies ferrées (article 10) ouvre aux propriétaires un droit à indemnité déterminée par la juridiction administrative, selon les règles prévues en matière de dommages de travaux publics.

L'obligation de débroussaillement, conformément aux termes des articles L 322-3 et L 322-4 du Code Forestier, ouvre aux propriétaires un droit à indemnité. En cas de contestation, l'évaluation en sera faite en dernier ressort par le Tribunal d'Instance.

Une indemnité est due aux concessionnaires de mines établis antérieurement, du fait du dommage permanent résultant de l'impossibilité d'exploiter des richesses minières dans la zone prohibée.

En dehors des cas énoncés ci-dessus, les servitudes applicables aux riverains du chemin de fer n'ouvrent pas droit à l'indemnité.

C - PUBLICITE

En matière d'alignement, délivrance de l'arrêté d'alignement par le Préfet.

III - EFFETS DES SERVITUDES

A - PREROGATIVES DE LA PUISSANCE PUBLIQUE

1° - Prérogatives exercées directement par la puissance publique

Possibilité pour la R.A.T.P. et la S.N.C.F., quand le chemin de fer traverse une zone boisée, d'exécuter à l'intérieur d'une bande de 20 mètres de largeur calculée du bord extérieur de la voie et après avoir avisé les propriétaires, les travaux de débroussaillement de morts-bois (articles L 322-3 et L 322-4 du Code Forestier).

2° - Obligations de faire imposer aux propriétaires

Obligation pour le riverain avant tous travaux de construction de demander la délivrance de son alignement.

Obligation pour les propriétaires riverains de procéder à l'élagage des plantations situées sur une longueur de 50 mètres mesurée sur l'axe de la route de part et d'autre des passages à niveau ainsi que celles faisant saillie sur la zone ferroviaire après intervention pour ces dernières d'un arrêté du Préfet (loi des 16 et 24 août 1790). Sinon intervention d'office de l'Administration.

Obligation pour les riverains d'une voie communale au croisement d'une voie ferrée de maintenir, et ce, sur une distance de 50 mètres de part et d'autre du centre du passage à niveau, les haies à une hauteur de 1 mètre au-dessus de l'axe des chaussées et les arbres de haut jet à 3 mètres (décret du 14 mars 1964 relatif aux voies communales).

Application aux croisements à niveau d'une voie publique et d'une voie ferrée, des dispositions relatives aux servitudes de visibilité, figurant au décret-loi du 30 octobre 1935 modifié par la loi du 27 octobre 1942).

Obligation pour les propriétaires, sur ordre de l'Administration, de procéder moyennant indemnité, à la suppression des constructions, plantations, excavations, couvertures en chaume, amas de matériaux combustibles ou non existant dans les zones de protection édictées par la loi du 15 juillet 1845 et pour l'avenir, lors de l'établissement de nouvelles voies ferrées (article 10, loi du 15 juillet 1845).

En cas d'infractions aux prescriptions de la loi du 15 juillet 1845 réprimées comme en matière de grande voirie, les contrevenants sont condamnés par le Juge Administratif à supprimer dans un délai donné, les constructions, plantations, excavations, couvertures, dépôts contraires aux prescriptions ; sinon la suppression a lieu d'office aux frais du contrevenant (article 11 alinéas 2 et 3, loi du 15 juillet 1845).

B - LIMITATION AU DROIT D'UTILISER LE SOL

1° - Obligations passives

Obligation pour les riverains voisins d'un croisement à niveau de supporter les servitudes résultant d'un plan de dégagement établi en application du décret-loi modifié le 27 octobre 1942 concernant les servitudes de visibilité.

Interdiction aux riverains de la voie ferrée de procéder à l'édification d'aucune construction autre qu'un mur de clôture dans une distance de 2 mètres d'un chemin de fer. Cette distance est mesurée, soit de l'arête inférieure du talus du remblai, soit du bord extérieur des fossés du chemin et à défaut d'une ligne tracée à 1,50 mètre à partir des rails extérieurs de la voie de fer. L'interdiction ne s'impose qu'aux riverains de la voie ferrée proprement dite et non pas aux dépendances du chemin de fer non pourvues de voies, elle concerne non seulement les maisons d'habitation mais aussi les magasins, hangars, écuries, etc... (article 5 de la loi du 15 juillet 1845).

Interdiction aux riverains de la voie ferrée de planter des arbres à moins de 6 mètres de la limite de la voie ferrée constatée par un arrêté d'alignement et des haies vives à moins de 2 mètres. Le calcul de la distance est fait d'après les règles énoncées ci-dessus en matière de construction (application des règles édictées par l'article 5 de la loi du 9 ventose an XIII).

Interdiction d'établir aucun dépôt de pierres ou objets non inflammables pouvant être projetés sur la voie à moins de 5 mètres. Les dépôts effectués le long des remblais sont autorisés lorsque la hauteur du dépôt est inférieure à celle du remblai (article 8, loi du 15 juillet 1845).

Interdiction d'établir aucun dépôt de matières inflammables et des couvertures en chaume à moins de 20 mètres d'un chemin de fer.

Interdiction aux riverains d'un chemin de fer qui se trouve en remblai de plus de 3 mètres au-dessus du terrain naturel de pratiquer des excavations dans une zone de largeur égale à la hauteur verticale du remblai mesurée à partir du pied du talus (article 6, loi du 15 juillet 1845).

Interdiction aux riverains de la voie ferrée de diviser leurs baux résiduels dans les dépendances de la voie ferrée (article 3 de la loi du 15 juillet 1845).

2° - Droits résiduels du propriétaire

Possibilité pour les propriétaires riverains d'obtenir par autorisation préfectorale, une dérogation à l'interdiction de construire à moins de 2 mètres du chemin de fer, lorsque la sureté publique, la conservation du chemin de fer et la disposition des lieux le permettent, et ce, après consultation de la S.N.C.F. ou de la R.A.T.P. (article 9, loi du 15 juillet 1845).

Possibilité pour les riverains propriétaires de constructions antérieures à la loi de 1845 ou existant lors de la construction d'un nouveau chemin de fer, de les entretenir dans l'état où elles se trouvaient à cette époque (article 5, loi du 15 juillet 1845).

Possibilité pour les propriétaires riverains d'obtenir, par décision du Préfet, une dérogation à l'interdiction de planter des arbres (distance ramenée de 6 à 2 mètres) et des haies vives (distance ramenée de 2 à 0,50 mètre).

Possibilité pour les propriétaires riverains d'exécuter des travaux concernant les mines et carrières, à proximité des voies ferrées à condition d'en avoir obtenu l'autorisation préfectorale déterminant dans chaque cas la distance à observer entre le lieu des travaux et le chemin de fer.

Possibilité pour les propriétaires riverains de pratiquer des excavations, en bordure d'une voie ferrée en remblai de plus de 3 mètres dans la zone d'une largeur égale à la hauteur verticale du remblai mesurée à partir du pied du talus, à condition d'en avoir obtenu l'autorisation du Préfet délivrée après consultation de la S.N.C.F. ou de la R.A.T.P.

Possibilité pour les propriétaires riverains de procéder à des dépôts non inflammables, dans la zone de prohibition lorsque la sureté publique, la conservation du chemin de fer et la disposition des lieux le permettent, à condition d'en avoir obtenu l'autorisation du Préfet.

Les dérogations accordées à ce titre sont toujours révocables (article 9, loi du 15 juillet 1845).

NOTICE TECHNIQUE

DES SERVITUDES GREVANT LES PROPRIETES RIVERAINES DU CHEMIN DE FER

L'article 3 de la loi du 15 juillet 1845 sur la police des chemins de fer rend applicable aux propriétés riveraines de la voie ferrée, les servitudes prévues par les lois et réglements sur la grande voirie qui concerne notamment :

- l'alignement,
- l'écoulement des eaux,
- la distance à observer pour les plantations et l'élagage des arbres plantés.

D'autre part, les articles 5 et 6 de la dite loi instituent des servitudes spéciales en ce qui concerne les distances à respecter pour les constructions et excavations le long de la voie ferrée.

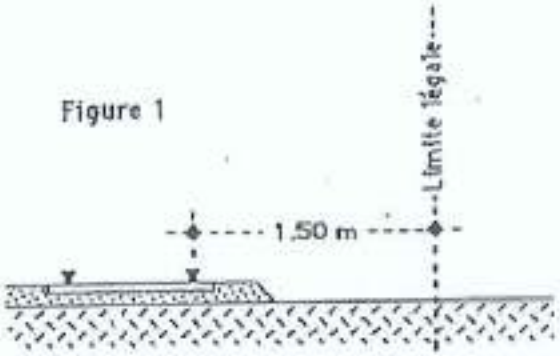
De plus, en application du décret-loi du 30 octobre 1935, modifié par la loi du 27 octobre 1942, des servitudes peuvent grever les propriétés riveraines du chemin de fer en vue d'améliorer la visibilité aux abords des passages à niveau.

Les distances fixées par la loi du 15 juillet 1845 sont calculées à partir de la limite légale du chemin de fer, laquelle est indépendante de la limite réelle du domaine concédé à la SNCF ou à la RATP.

Selon l'article 5 de cette loi, la limite légale du chemin de fer est déterminée de la manière suivante :

a / <u>Voie en plate forme sans fossé.</u>
une ligne idéale tracée à 1,50 mètre du rail extérieur (figure 1).

Figure 1



b / <u>voie en plate forme avec fossé</u>.
le bord extérieur du fossé (figure 2).

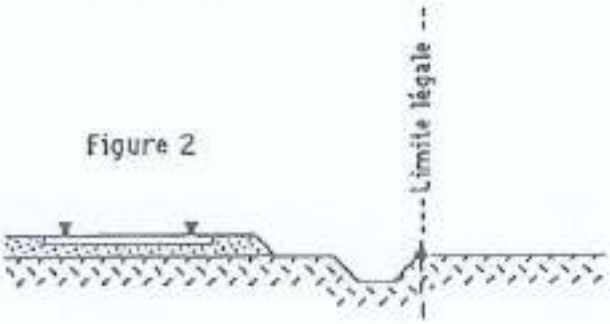


Figure 2

c / <u>voie en remblai</u>.
arête inférieure du talus du remblai (figure 3).

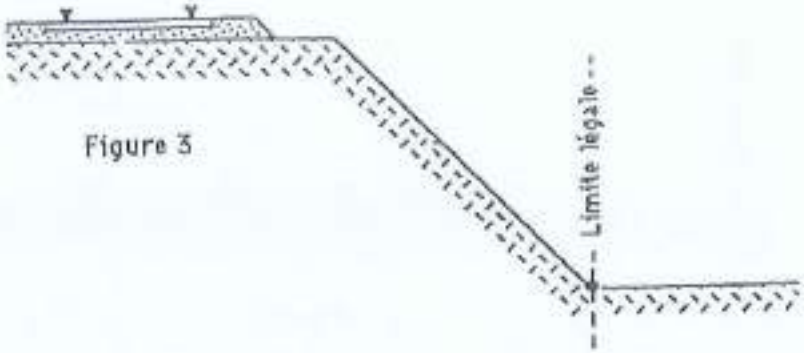


Figure 3

ou

le bord extérieur du fossé si cette voie comporte un fossé (figure 4).

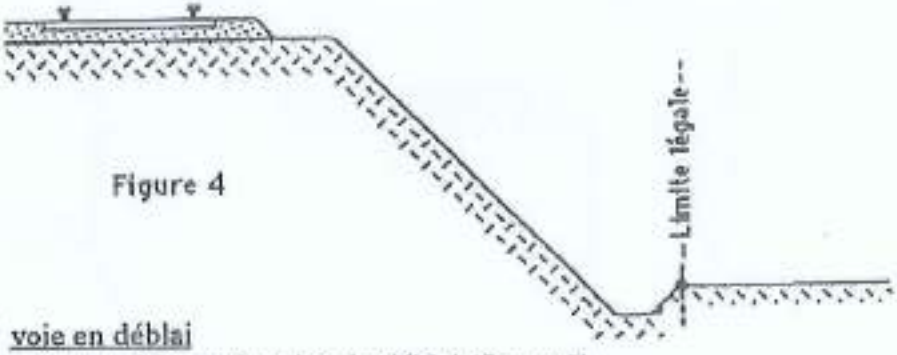


Figure 4

d / <u>voie en déblai</u>
arête supérieure du talus du déblai (figure 5).

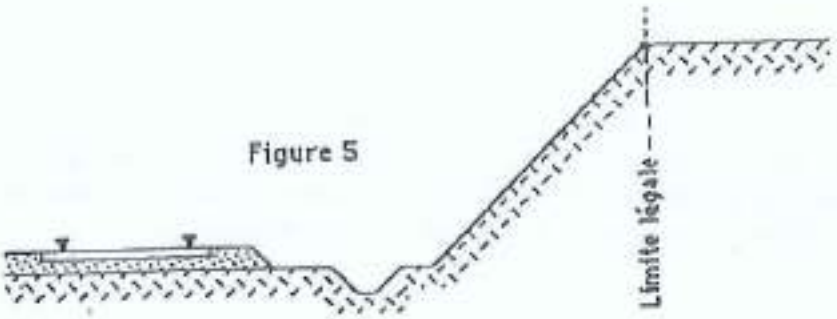


Figure 5

Dans le cas d'une voie posée à flanc de coteau, la limite légale à considérer est constituée par le point extrême des déblais ou remblais effectués pour la communication de la ligne et non la limite du talus naturel (figures 6 et 7).

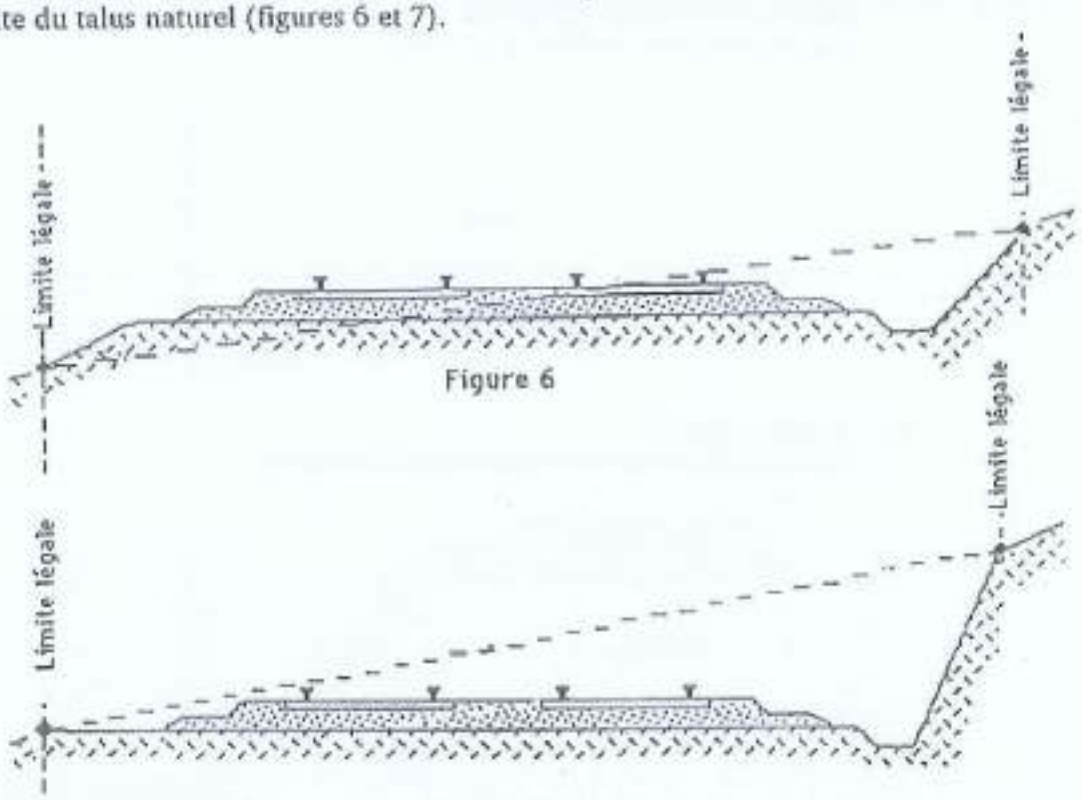


Figure 6

Figure 7

Lorsque le talus est remplacé par un mur de soutènement, la limite légale en cas de remblai, le pied et, en cas de déblai, la crête de mur (figures 8 et 9).

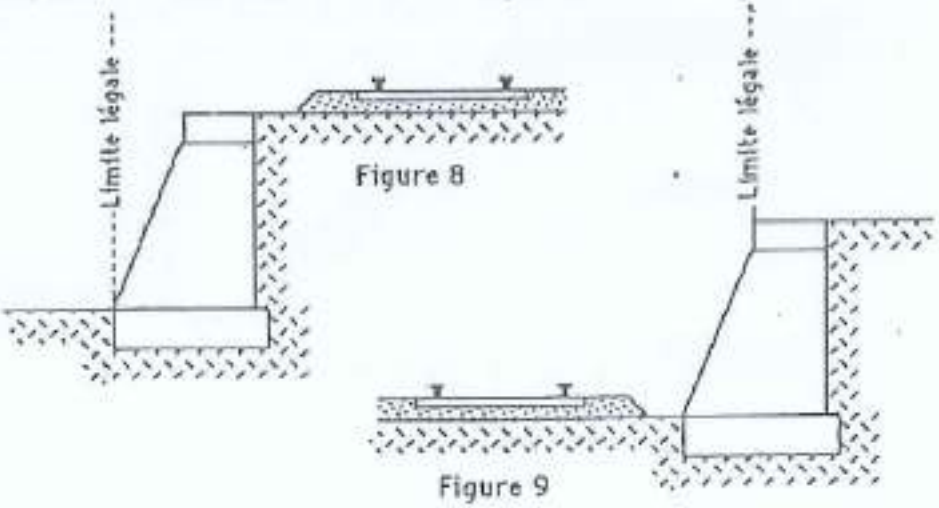


Figure 8

Figure 9

Lorsque le chemin de fer est établi en remblai et que le talus a été rechargé ou modifié par suite d'apport de terre ou d'épuration de ballast, la limite légale pourra être déterminée à partir du pied du talus primitif, à moins toutefois que cet élargissement de plate forme ne soit pas destiné à l'établissement prochain de nouvelles voies.

En bordure des lignes à voie unique, dont la plate forme a été acquise pour deux voies, la limite légale est déterminée en supposant la deuxième voie construite avec ses talus et fossés.
Il est, par ailleurs, fait observer que les servitudes prévues par la loi du 15 juillet 1845 sur la police des chemins de fer n'ouvrent pas droit à indemnité.
Enfin, il est rappelé qu'indépendamment des servitudes énumérées ci-dessus dont les conditions d'application vont être maintenant précisées, les propriétaires riverains du chemin de fer doivent se conformer, le cas échéant, aux dispositions de la loi de 1845, concernant les dépôts temporaires et l'exploitation des mines et carrières à proximité des voies ferrées.

1° - Alignement

L'alignement est la procédure par laquelle l'Administration détermine les limites du domaine public ferroviaire.

Tout propriétaire riverain du chemin de fer qui désire élever une construction ou établir une clôture, doit demander l'alignement. Cette obligation s'impose non seulement aux riverains de la voie ferrée proprement dite mais encore à ceux des autres dépendances du domaine public ferroviaire telles que gare, cours de gare, avenues d'accès, etc....

L'alignement ne donne pas aux riverains du chemin de fer les droits qu'il confère le long des voies publiques, dits "aisance de voirie". Ainsi, aucun accès ne peut être pris sur la voie ferrée.

2° - Ecoulement des eaux.

Les riverains du chemin de fer doivent recevoir les eaux naturelles telles que eaux pluviales, de source ou d'infiltration provenant normalement de la voie ferrée ; ils ne doivent rien entreprendre qui serait de nature à gêner leur libre écoulement ou à provoquer leur refoulement dans les emprises ferroviaires.

D'autre part, si les riverains peuvent laisser écouler sur le domaine ferroviaire les eaux naturelles de leur fond, dès l'instant qu'ils n'en modifient ni le cours ni le volume, par contre, il est interdit de déverser leurs eaux usées dans les dépendances du chemin de fer.

3° - Plantations

a / arbres à haute tige.
Aucune plantation d'arbres à haute tige ne peut être faite à moins de 6 mètres de la limite légale du chemin de fer. Toutefois, cette distance peut être ramenée à 2 mètres par autorisation préfectorale (figure 10).

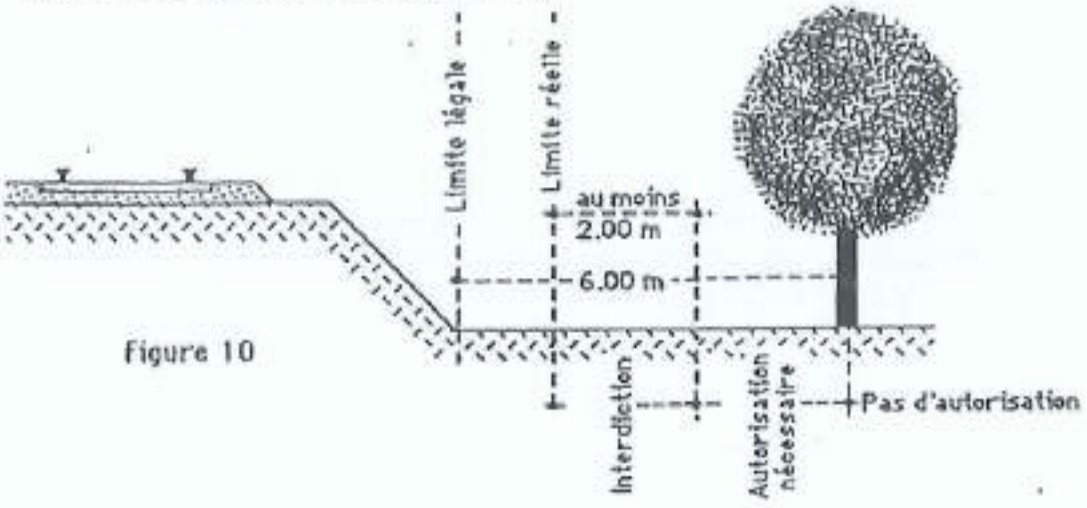


Figure 10

b / haies vives

Elles ne peuvent être plantées à l'extrême limite des propriétés riveraines une distance de 2 mètres de la limite légale doit être observée sauf dérogation accordée par le préfet qui peut réduire cette distance jusqu'à 0,50 mètre (figure 11).

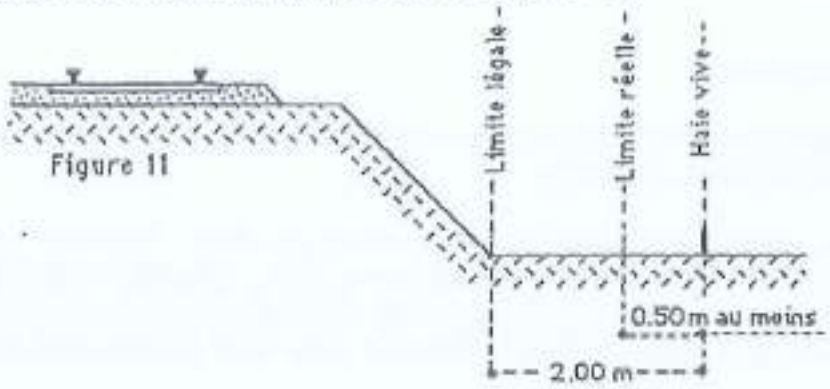


Figure 11

Dans tous les cas, l'application des règles ci-dessus ne doit pas conduire à planter un arbre à moins de 2 mètres de la limite réelle du chemin de fer et une haie vive à moins de 0,50 mètre de cette limite.

4° - Constructions.

Indépendamment, des marges de reculement susceptibles d'être prévues dans les Plans d'Occupation des Sols, aucune construction, autre qu'un mur de clôture, ne peut être établie à moins de 2 mètres de la limite légale du chemin de fer (figure 12).

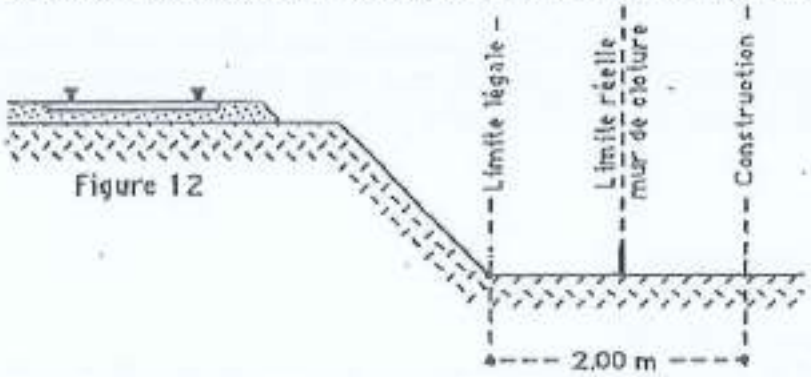


Figure 12

Il résulte des dispositions précédentes que si les clôtures sont autorisées, à la limite réelle du chemin de fer, les constructions doivent être établies en retrait de cette limite réelle dans le cas où celle-ci est située à moins de 2 mètres de la limite légale.
Cette servitude de reculement ne s'impose qu'aux propriétés riveraines de la voie ferrée proprement dite, qu'il s'agisse d'une voie principale ou d'une voie de garage, ou encore de terrains acquis pour la pose d'une nouvelle voie.

Il est par ailleurs rappelé qu'il est interdit aux propriétaires du chemin de fer d'édifier, sans l'autorisation de la SNCF des constructions qui en raison de leur implantation entraineraient, par application des dispositions d'urbanisme, la création de zones de prospect sur le domaine public ferroviaire.

5° - Excavations

Aucune excavation ne peut être effectuée en bordure de la voie ferrée lorsque celle-ci se trouve en remblai de plus de 3 mètres au-dessus du terrain naturel, dans une zone de largeur égale à la hauteur du remblai à partir du pied du talus (figure 13).

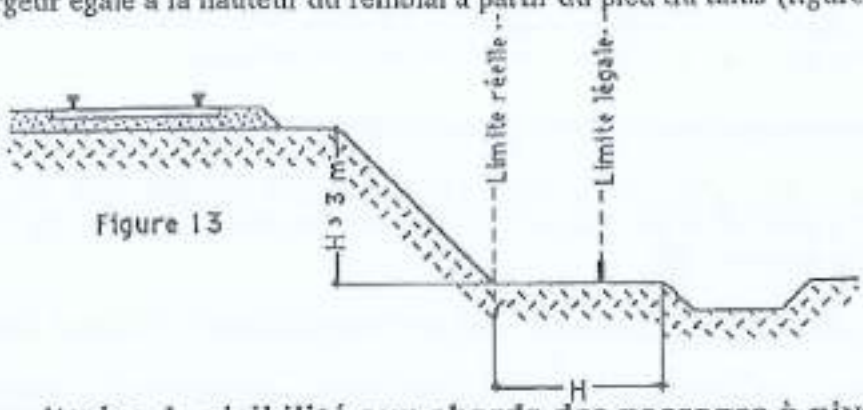


Figure 13

6° - Servitudes de visibilité aux abords des passages à niveau.

Les propriétés riveraines ou voisines du croisement à niveau d'une voie publique et d'une voie ferrée sont susceptibles d'être frappées de servitudes de visibilité en application du décret-loi du 30 octobre 1935 modifié par la loi du 27 octobre 1942.

Ces servitudes peuvent comporter suivant le cas :

- l'obligation de supprimer les murs de clôture ou de les remplacer par des grilles, de supprimer les plantations gênantes, de ramener et de tenir le terrain et toutes superstructures à un niveau déterminé.
- l'interdiction de bâtir, de placer des clôtures, de remblayer, de planter et de faire des installations au-dessus d'un certain niveau.
- la possibilité pour l'administration d'opérer la résection des talus, remblais et tous obstacles naturels, de manière à réaliser des conditions de vue satisfaisantes.

Un plan de dégagement soumis à enquête détermine, pour chaque parcelle, la nature des servitudes imposées, lesquelles ouvrent droit à indemnité.

A défaut de plan de dégagement, la Direction Départementale de l'Equipement soumet à la SNCF ou à la RATP pour avis, les demandes de permis de construire intéressant une zone de voisinage des passages à niveau non gardés.

Cette zone est représentée par des hachures sur le croquis ci-dessous (figure 14).

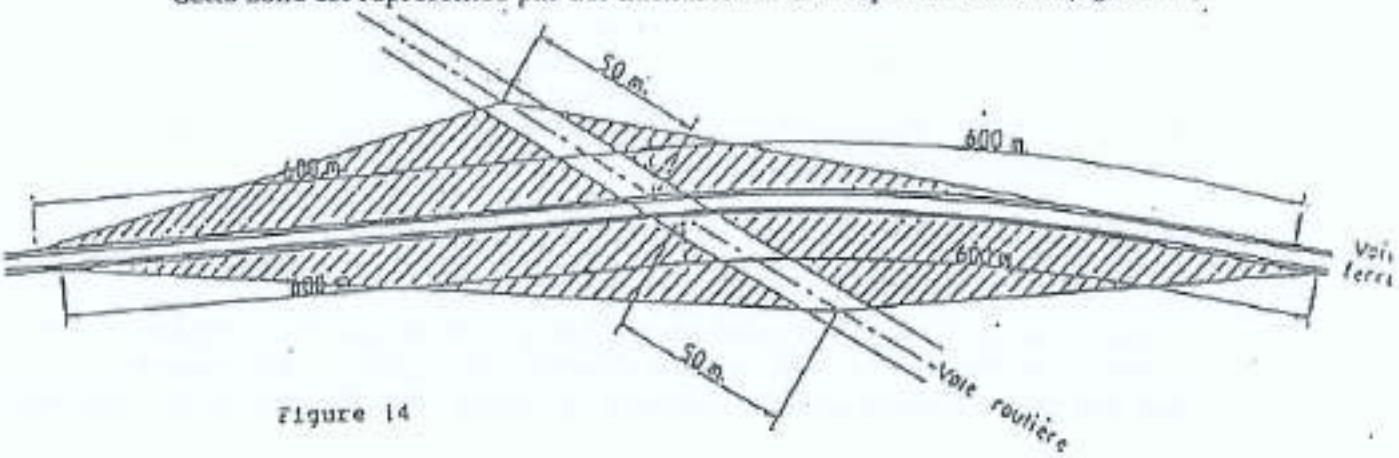


Figure 14

VI ÉLECTRICITE – GAZ

ÉLECTRICITÉ

1 GÉNÉRALITÉS

Servitudes relatives à l'établissement des canalisations électriques (ouvrages du réseau d'alimentation générale et des réseaux de distribution publique).

Servitudes d'ancrage, d'appui, de passage, d'élagage et d'abattage d'arbres.

Loi du 15 juin 1906, article 12, modifiée par les lois des 19 juillet 1922, 13 juillet 1925 (article 298) et du 4 juillet 1935, les décrets du 27 décembre 1925, 17 juin et 12 novembre 1938, et n°67-885 du 6 octobre 1967.

Article 35 de la loi n°46-628 du 8 avril 1946 sur l a nationalisation de l'électricité et du gaz.

Ordonnance n° 58-997 du 23 octobre 1958 (article 60) relative à l'expropriation portant modification de l'article 35 de la loi du 8 avril 1946.

Décret n° 67-886 du 6 octobre 1967 sur les conventi ons amiables portant reconnaissance des servitudes de l'article 12 de la loi du 15 juin 1906 et confiant au Juge de l'Expropriation, la détermination des indemnités dues pour imposition des servitudes.

Décret n ° 70 - 492 du 11 juin 1970 portant règleme nt d'administration publique pour l'application de l'article 35 modifié de la loi n° 46-628 du 8 avril 1946 concernant la procédure de déclaration d'utilité publique des travaux d'électricité et de gaz qui ne nécessitent que l'établissement des servitudes ainsi que les conditions d'établissement desdites servitudes.

Circulaire n° 70-13 du 24 juin 1970 (mise en applic ation des dispositions du décret du 11 juin 1970).

Ministère du Développement Industriel et Scientifique, Direction du Gaz, de l'Electricité et du Charbon.

2 PROCÉDURE D'INSTITUTION

A. PROCÉDURE

Les servitudes d'ancrage, d'appui, de passage, d'élagage et d'abattage d'arbres bénéficient :

- aux travaux d'utilité publique (article 35 de la loi du 8 avril 1946).
- aux lignes placées sous le régime de la concession ou de régie réalisées avec le concours financier de l'État, des Départements, des Communes ou Syndicats (article 298 de la loi du 13 juillet 1925) et non déclarées d'utilité publique.

La déclaration d'utilité publique des ouvrages d'électricité en vue de l'exercice des servitudes sans recours à l'exportation est obtenue conformément aux dispositions des chapitres II et III du décret du 11 juin 1970 susvisé. Elle est prononcée par l'arrêté préfectoral ou par arrêté du Ministre chargé de l'Electricité et du Gaz selon les caractéristiques des ouvrages concernés telles qu'elles sont précisées auxdits chapitres.

La procédure d'établissement des servitudes est définie par le décret du 11 juin 1970 en son titre II.

A défaut d'accord amiable, le distributeur adresse au Préfet par l'intermédiaire de l'ingénieur chargé du contrôle une enquête pour l'application des servitudes, accompagnée d'un plan et d'un état parcellaire indiquant les propriétés qui doivent être atteintes par les servitudes. Le

préfet prescrit alors une requête publique dont le dossier est transmis aux maires des communes intéressées et notifié au demandeur. Les Maires intéressés donnent avis de l'ouverture de l'enquête et notifient aux propriétaires concernés, les travaux projetés.

Le demandeur, après avoir eu connaissance des observations présentées au cours de l'enquête, arrête définitivement son projet lequel est transmis avec l'ensemble du dossier au Préfet, qui institue par arrêté les servitudes que le demandeur est autorisé à exercer après accomplissement des formalités du publicité mentionnées à l'article 18 du décret du 11 juin 1970 et visées ci-dessous en C.

Par ailleurs, une convention peu être passée entre le concessionnaire et le propriétaire ayant pour objet la reconnaissance desdites servitudes. Cette convention remplace les formalités mentionnées ci-dessus et produit les mêmes effets que l'arrêté préfectoral (décret du 6 octobre 1967, article 1).

B- INDEMNISATION

Les indemnités dues à raison des servitudes sont prévues par la loi du 15 juin 1906 en son article 12. Elle sont dues en réparation du préjudice résultant directement de l'exercice des servitudes.
Le préjudice purement éventuel en argent peut motiver l'allocation de dommages et intérêts mais le préjudice futur, conséquence certaine et direct de l'état actuel des choses, peut donner lieu à indemnisation.

Dans le domaine agricole, l'indemnisation des exploitants agricoles et des propriétaires résulte de conventions respectivement en date des 14 janvier 1970 et 25 mars 1970 intervenues entre Electricité de France et l'assemblée permanente des Chambres d'Agricultures et rendues applicables par les commissions régionales instituées à cet effet.

En cas de litige, l'indemnité est fixée par le juge de l'expropriation conformément aux dispositions des articles 2 et 3 du décret du 6 octobre 1967 (article 20 du décret du 11 juin 1970).

Ces indemnités sont à la charge du maître d'ouvrage de la ligne. Leurs modalités de versement sont fixées par l'article 20 du décret du 11 juin 1970.

Les indemnisations dont il est fait état ne concernent pas la réparation des dommages survenus à l'occasion des travaux et qui doivent être réparés comme dommages de travaux publics.

C - PUBLICITE

Affichage en mairie de chacune des communes intéressées de l'arrêté instituant les servitudes.

Notification du demandeur de l'arrêté instituant les servitudes.

Notification dudit arrêté par les maires intéressés ou par le demandeur, à chaque propriétaire et exploitant pourvu d'un titre régulier d'occupation et concernés par les servitudes.

3 EFFETS DE LA SERVITUDE

A - PRÉROGATIVES DE LA PUISSANCE PUBLIQUE

1°- Prérogatives exercées directement par la puissance publique

Droit pour le bénéficiaire d'établir à demeure des supports et ancrages pour conducteurs aériens d'électricité, soit à l'extérieur des murs ou façades donnant sur la voie publique, sur les toits et terrasses des bâtiments à condition de sécurité prescrite par les règlements administratifs (servitude d'ancrage).

Droit pour le bénéficiaire de faire passer les conducteurs d'électricité au-dessus des propriétés sous les mêmes conditions que ci-dessus, peu importe que ces propriétés soient ou non closes ou bâties (servitudes de surplomb).

Droit pour le bénéficiaire d'établir à demeure des canalisations souterraines ou des supports pour les conducteurs aériens sur des terrains privés non bâtis qui ne sont pas fermés de murs ou autres clôtures équivalente (servitude d'implantation). Lorsqu'il y a application du décret du 27 décembre 1925, les supports sont placés autant que possible sur les limites de propriétés ou des cultures.

Droit pour le bénéficiaire de couper les arbres et les branches d'arbres qui se trouvent à proximité des conducteurs aériens d'électricité, gênent leur pose ou pourraient par leur mouvement ou leur chute, occasionner des courts circuits ou des avaries aux ouvrages.

2° Obligation de faire imposées au propriétaire
Néant.

B- LIMITATION AU DROIT D'UTILISER LE SOL

1°-Obligations passives

Obligation pour les propriétaires de réserver le libre passage et l'accès aux agents de l'entreprise exploitante pour la pose, l'entretien et la surveillance des installations. Ce droit de passage ne doit être exercé qu'en cas de nécessité et à des heures normales et après en avoir prévenu les intéressés dans toute la mesure du possible et s'il est nécessaire d'accéder sur des toits ou terrasses.

2°- Droits résiduels du propriétaire

Les propriétaires dont les immeubles sont grevés de servitudes d'appui sur les toits ou terrasses ou de servitudes d'implantation ou de surplomb conservent le droit de se clore ou de bâtir ; ils doivent toutefois, un mois avant d'entreprendre l'un de ces travaux, prévenir par lettre recommandée, l'entreprise exploitante.

GAZ

1 GÉNÉRALITÉS

Servitudes relatives à l'établissement des canalisations de transport et de distribution de gaz. Servitudes d'ancrage, d'appui, de passage sur des terrains non bâtis, non fermés ou clos de murs ou de clôtures équivalentes.

Loi du 15 juin 1906, article 12, modifiée par les lois des 19 juillet 1922, 13 juillet 1926 (article 198) et du 4 juillet 1935, les décrets des 27 décembre 1925, 17 juin et 12 novembre 1938 et n°67-885 du 6 octobre 1967.

Article 35 de la loi n° 46-628 du 8 avril 1946 sur la nationalisation de l'électricité et du gaz modifié par l'ordonnance n°58.997 du 23 octobre 1958 (article 60) relative à l'exportation.

Décret n°85-1108 du 15 octobre 1985 relatif au régime des transports de gaz combustibles par canalisation abrogeant le décret n°64-81 du 23 janvier 1964.

Décret n° 67-886 du 6 octobre 1967 sur les conventions amiables portant reconnaissance des servitudes de l'article 12 de la loi du 15 juin 1906 et confiant au juge de l'expropriation la détermination des indemnités dues pour imposition des servitudes.

Arrêté du 11 mai 1970 complété et modifié par les arrêtés des 3 août 1977 et 3 mars 1980.

Décret n° 70-492 du 11 juin 1970 portant règlement d'administration publique pour l'application de l'article 35 modifié de la loi du 8 avril 1946 concernant la procédure de déclaration d'utilité publique des travaux d'électricité et de gaz qui ne nécessitent que l'établissement de servitudes ainsi que les conditions d'établissement desdites servitudes.

Circulaire n° 70.108 du 12 juin 1973 relative à la construction dans les secteurs affectés par le passage de canalisation de transport de gaz.

Circulaire ministérielle du 13 novembre 1985 prise pour l'application du décret 85-1108 du 15 octobre 1985 notamment en son article 36 relatif aux arrêtés préfectoraux concernant les travaux à proximité des ouvrages de transport de gaz.

2 PROCÉDURE D'INSTRUCTION

A – PROCÉDURE

Les servitudes d'ancrage, d'appui, de passage sur des terrains non bâtis, non fermés ou clos de murs ou de clôtures équivalentes bénéficient aux ouvrages déclarés d'utilité publique (article 35 de la loi du 8 avril 1946, à savoir :

- canalisations de transports de gaz et installations de stockage souterrain de gaz combustible.
- Canalisations de distribution de gaz et installations de stockage en surface annexes de la distribution.

La déclaration d'utilité publique en vu de l'exercice des servitudes sans recours à l'exportation est obtenue conformément aux dispositions des chapitres II et III du décret du 11 juin 1970 susvisé. Elle est prononcée par arrêté préfectoral ou par arrêté du Ministre chargé de l'électricité et du gaz selon les caractéristiques des ouvrages conformément telles qu'elles sont précisées auxdits chapitres.
La procédure d'établissement des servitudes est définie par le décret du 11 juin 1970 en son titre II.
A défaut d'accord amiable, le distributeur adresse au Préfet par l'intermédiaire de l'ingénieur en chef chargé du contrôle une requête pour l'application des servitudes, accompagnée d'un plan et d'un état parcellaire indiquant les propriétés qui doivent être atteintes par les servitudes. Le Préfet prescrit alors une enquête publique dont le dossier est transmis aux maires des communes intéressées et notifié au demandeur. Les maires intéressés donnent avis de l'ouverture de l'enquête et notifient aux propriétaires concernées les travaux projetés.

Le demandeur, après avoir eu connaissance des observations présentées au cours de l'enquête, arrête définitivement son projet lequel est transmis avec l'ensemble du dossier au préfet, qui institue par arrêté les servitudes que le demandeur est autorisé à exercer après les accomplissements des formalités de publicité mentionnés à l'article 18 du décret du 11 juillet 1970 et visées ci-dessous en C.

Remarque : Dans la plupart des cas, une convention est passée entre le concessionnaire et les propriétaires intéressés en vue d'établir des conventions de servitudes amiables. Ces conventions remplacent les formalités mentionnées ci-dessus et produisent les mêmes effets que l'arrêté préfectoral d'approbation du projet de détail des tracés (décret n°67-886 du 6 octobre 1967, article 1er.)

B – INDEMNISATION

Des indemnités ne sont dues que s'il y a eu des préjudices subis. Elles seront versées au propriétaire ou à l'exploitant pour le dédommager des troubles temporaires qu'il doit subir pendant l'exécution des travaux de pose. Si le propriétaire lorsqu'il est distinct de l'exploitant, ou l'exploitant lui-même, peut faire valablement état d'un préjudice permanent, une indemnité lui sera également versée. En fait, les canalisations de gaz une fois posées entraînent pratiquement aucun dommage permanant en dehors d'un droit de surveillance dont dispose le transporteur ou le distributeur (ce droit de surveillance s'exerce environs une fois par an).

Les indemnités sont versées en une seule fois.

En cas de litige l'indemnité est fixée par le juge de l'expropriation, conformément aux dispositions des articles 2 et 3 du décret du 6 octobre 1967 (article 20 du décret du 11 juin 1970).

Elles sont à la charge du transporteur ou du distributeur.

C – PUBLICITÉ

Se référer à la même rubrique de la fiche « Electricité ».

3 EFFETS DE LA SERVITUDE

A – PREROGATIVES DE LA PUISSANCE PUBLIQUE

1°- Prérogatives exercée directement par la puissan ce publique
Droit pour le bénéficiaire d'établir à demeure des canalisations souterraines sur des terrains privés non bâtis qui ne sont pas fermés de murs ou autres clôtures équivalentes.

Droit pour le bénéficiaire de procéder à des abattages d'arbre ou à des élagages de branches lors de la pose des conduites.

2° Obligation de faire imposer au propriétaire
Néant.

B - LIMITATIONS AU DROIT D'UTILISER LE SOL

1°-Obligations passives
Obligation pour les propriétaires de réserver le libre passage et l'accès aux agents de l'entreprise exploitante pour la pose, l'entretien et la surveillance des installations. Ce droit de passage ne doit être exercé qu'en cas de nécessité et à des heures normales et après en avoir prévenu les intéressés dans toute la mesure du possible.

2°- Droit résiduels du propriétaire
Les propriétaires dont les terrains sont traversés par une canalisation de transport de gaz (servitude de passage) conservent le droit de les clore ou d'y élever des immeubles à condition toutefois d'en avertir l'exploitant.

En ce qui concerne plus particulièrement les travaux de terrassement, de fouilles, de forages ou d'enfoncement susceptibles de causer des dommages à des conduites de transport, leur exécution ne peut être effectuée que conformément aux dispositions d'un arrêté-type pris par le ministre du Développement Industriel et Scientifique.

VII SERVITUDE D'ELAGAGE RELATIVE AUX LIGNES DE TELECOMMUNICATIONS EMPRUNTANT LE DOMAINE PUBLIC

(Instituées en application de l'article L 65- 1 du Code des Postes Télécommunications)

Les propriétaires, fermiers ou leurs représentants, riverains de la voie publique, sont tenus d'élaguer les plantations gênant la construction ou compromettant la fonctionnement des lignes de télé communications empruntant le domaine public. Après mise en demeure d'effectuer les travaux adressée par le représentant de l'Etat dans le département, et a défaut de leur exécution dans un délais qui ne peut être inférieur à quinze jours. Les opérations d'élagages peuvent être exécutées d'office par l'administration aux frais des propriétaires, fermiers ou leurs représentants, riverains de la voie publique.

Dans le cas où le domaine public emprunté par les lignes appartient à une collectivité publique autre que l'État, le représentant de l'État dans le département demande l'avis de cette collectivité un mois au moins avant de procéder à la mise en demeure.

VIII SERVITUDE AÉRONAUTIQUES INSTITUÉES POUR LA PROTECTION DE LA CIRCULATION AÉRIENNE, SERVITUDE DE DÉGAGEMENT

I .- GÉNÉRALITÉS

Code de l'aviation civile, 1re partie, articles L.281-1 à L.281-4 (dispositions pénales). 2e partie livre II, titre IV, chapitre 1er, article R.241-1, et 3e partie, livre II titre IV, chapitre II, article D. 242-1 à D.242-14.

Arrêté du 31 décembre 1984 fixant les spécifications techniques destinées à servir de base à l'établissement des servitudes aéronautiques, à l'exclusion des servitudes radioélectriques.

Ministère de la défense (direction de l'administration générale, sous-direction du domaine et de l'environnement)

Ministère chargé des transports (direction générale de l'aviation civile, direction de la météorologie nationale).

II.-PROCÉDURE D'INSTITUTION

A.-PROCÉDURE

Décret en Conseil d'Etat particulier à chaque aérodrome portant approbation du plan de dégagement établi par l'administration intéressée après étude effectuée sur place, discuté en conférence inter services puis soumis à enquête publique ainsi que documents annexes (notice explicative, liste des obstacles, etc.). L'ensemble du dossier est, préalablement à l'approbation, transmis obligatoirement pour avis à la commission centrale des servitudes aéronautiques.

Si les conclusions du rapport d'enquête, les avis des services et des collectivités publiques intéressés sont favorables, l'approbation est faite par arrêté ministériel.

En cas d'urgence, application possible des mesures provisoires de sauvegarde prises par arrêté ministériel (aviation civile ou défense), après enquête publique et avis favorable de la commission centrale des services aéronautiques. Cet arrêté est valable deux ans si les dispositions transitoires non pas été reprises dans un plan de dégagement approuvé (art. R. 141-5 du code de l'aviation civile).

Un tel plan est applicable :
1. Aux aérodrome suivants (art. R. 241-2 du code de l'aviation civile) :

- aérodromes destinés à la circulation aérienne publique ou créés par l'Etat ;
- certains aérodrome non destinés à la circulation aérienne publique et créés par une personne physique ou morale autre que l'Etat ;
- aérodromes situés en territoire étranger pour lesquels des zones de dégagement doivent être établies sur le territoire français.

2. Aux installations d'aide à la navigation aérienne (télécommunications aéronautiques, météorologie).

3. A certains endroits correspondant à des points de passage préférentiel pour la navigation aérienne.

B.- INDEMNISATION

L'article R. 241-6 du code de l'aviation civile rend applicable aux servitudes aéronautiques de dégagement les dispositions des articles L.55 et L.56 du code des postes et des télécommunications en cas de suppression ou de modification de bâtiments.

Lorsque les servitudes entraînent la suppression ou la modification de bâtiments constituant des immeubles par nature ou encore un changement de l'état initial des lieux générateur d'un dommage direct, matériel et certain, la mise en application des mesures d'indemnisation est subordonnée à une décision du ministre chargé de l'aviation civile ou du ministre chargé des armées. Cette décision est notifiée à l'intéressé comme en matière d'expropriation, par l'ingénieur en chef des bases aériennes compétent (art.D.242-11 du code de l'aviation civile).

Si les propriétaires acceptent d'exécuter eux-mêmes ou de faire exécuter par leur soin les travaux de modification aux conditions proposées, il est passé entre eux et l'administration une convention rédigée en la forme administrative fixant entre autres le montant des diverses indemnités (déménagement, détérioration d'objets mobiliers, indemnités compensatrice du dommage résultant des modifications), (Art.D.242-12 du code de l'aviation civile).

A défaut d'accord amiable, le montant de l'indemnité est fixé par le tribunal administratif.

En cas d'atténuation ultérieure des servitudes, l'administration peut poursuivre la récupération de l'indemnité, déduction faite du coût de remise en état des lieux dans leur aspect primitif équivalent, et cela dans un délai de deux ans à compter de la publication de l'acte administratif entraînant la modification ou la suppression de la servitude. A défaut d'accord amiable, le montant des sommes à recouvrer est fixé comme en matière d'expropriation.

C.-PUBLICITÉ

(art.D.242-6 du code de l'aviation civile)
Dépôt en mairie des communes intéressées du plan de dégagement ou de l'arrêté instituant des mesures provisoires.

Avis donné par voie d'affichage dans les mairies intéressées ou par tout autre moyen et par insertion dans un journal mis en vente dans le département.

Obligation pour les mairies des communes intéressées de préciser, à toute personne qui en fait le demande, si un immeuble situé dans le commune est grevé de servitudes.

III.-EFFETS DE LA SERVITUDE

A.-PREROGATIVE DE LA PUISSANCE PUBLIQUE

1° Prérogatives exercées directement par la puissan ce publique

Possibilité pour les agents de l'administration et pour les personne auxquelles elle délègue des droits de pénétrer sur les propriétés privées pour y exécuter des études nécessaires à l'établissement des plans de dégagement, et ce dans les conditions prévues par l'article 1er de la loi du 29 décembre 1892 pour les travaux publics.

Possibilité pour l'administration d'implanter des signaux, bornes et repères nécessaires à titre provisoire ou permanent. pour la détermination des zones de servitudes (application de la loi du 6 juillet 1943 relative à l'exécution des travaux géodésiques et de la loi du 28 mars 1957 concernant la conservation des signaux, bornes et repères) (art. D.242-1 du code de l'aviation civile.)

Possibilité pour l'administration de procéder à l'expropriation (art. R.241-6 du code de l'aviation civile).
Possibilité pour l'administration de procéder d'office à la suppression des obstacles susceptibles de constituer un danger pour la circulation aérienne ou de pourvoir à leur balisage.

2° Obligation de faire imposées au propriétaire

Obligation de modifier ou supprimer les obstacle de nature à constituer un danger pour la circulation aérienne ou nuisibles au fonctionnement des dispositifs de la sécurité établis dans l'intérêt de la navigation aérienne ou de pourvoir à leur balisage. Ces travaux sont exécutés conformément aux termes d'une convention passée entre le propriétaire et le représentant de l'administration.

B.-LIMITATIONS AU DROIT D'UTILISER LE SOL

1° Obligations passives
Interdiction de créer des obstacles fixes (permanents ou non permanents), susceptibles de constituer un danger pour la circulation aérienne.

Obligation de laisser pénétrer sur les propriétés privées les représentants de l'administration pour y exécuter les opérations nécessaires aux études concernant l'établissement du plan de dégagement.

2° Droits résiduels du propriétaire

Possibilité pour le propriétaire d'obtenir la délivrance d'un permis de construire, si le projet de construction est conforme aux dispositions du plan de dégagement ou aux mesures de sauvegarde.

Possibilité pour le propriétaire d'établir des plantations, remblais et obstacles de toute nature non soumis à l'obligation de permis de construire et ne relevant pas de la loi du 15 juin 1906 sur les distributions d'énergie, à condition d'obtenir l'autorisation de l'ingénieur en chef des services des bases aériennes compétent.

Le silence de l'administration dans les délais prévus par l'article D.242-9 du code de l'aviation civile vaut accord tacite.

Possibilité pour le propriétaire de procéder sans autorisation à l'établissement de plantations, de remblais et obstacles de toute nature, si ces obstacles demeurent à quinze mètres au dessous de la cote limite qui résulte du plan de dégagement.

IX SERVITUDE RELATIVE AUX TRANSMITIONS RADIOELECTRIQUES CONCERNANT LA PROTECTION CONTRE LES OBSTACLES DES CENTRES D'EMISSION ET DE RECEPTION EXPLOITES PAR L'ETAT

I.- GÉNÉRALITÉS

Code de postes et télécommunication, article L.54 à L.56, R.21 à R .26 et R.39.

Premier ministre (comité de coordination des télécommunications, groupement des contrôles radioélectriques, CNES).

Ministère des postes, des télécommunications et de l'espace (direction de la production, service du trafic, de l'équipement et de la planification).

Ministère de la défense.

Ministère de l'intérieur.

Ministère chargé des transports (direction générale de l'aviation civile (services des bases aériennes), direction de la météorologie nationale, direction générale de la marine marchande, direction des ports et de la navigation maritimes, services des phares et balises).

II.- PROCÉDURE D'INSTITUTION

A .- PROCÉDURE

Servitudes instituées par un décret particulier à chaque centre, soumis au contreseing du ministre dont les services exploitent le centre et du secrétaire d'Etat chargé de l'environnement. Ce décret auquel est joint le plan des servitudes intervient après consultation des administrations concernées, enquête publique dans les communes intéressées et transmission de l'ensemble de dossier d'enquête au Comité de coordination des télécommunications. L'accord préalable du ministre chargé de l'industrie et du ministre chargé de l'agriculture est requis dans tous les cas. Si l'accord entre les ministres n'intervient pas, il est statué par décret en conseil d'Etat (art. 25 du code des postes et des télécommunications).

Les servitudes instituées par décret sont modifiées selon la procédure déterminée ci-dessus lorsque la modification projetée entraîne un changement d'assiette de la servitude ou son aggravation. Elles sont réduites ou supprimées par décret sans qu'il y ait lieu de procéder à l'enquête (art. 25 du code des postes et des télécommunications).

Le plan des servitudes détermine, autour des centres d'émission et de réception dont les limites sont définies conformément au deuxième alinéa de l'article R. 22 du code des postes et des télécommunications ou entre des centres assurant une liaison radioélectrique sur ondes de fréquence supérieure à 30 MHz, différentes zones possibles de servitudes.

a) Autour des centres émetteurs et récepteurs et autour des stations de radiorepérage et de radionavigation, d'émission et de réception
(Art. R. 21 et R. 22 du code des postes et des télécommunications)

Zone primaire de dégagement
A une distance maximale de 200 mètres (à partir des limites du centre), les différents centres à l'exclusion des installations radiogoniométriques ou de sécurité aéronautique pour lesquelles la distance maximale peut être portée à 400 mètres.

Zone secondaire de dégagement
La distance secondaire à partir des limites du centre peut être de 2 000 mètres.

Secteur de dégagement
D'une ouverture de quelques degrés à 360° autour de s stations de radiorepérage et de radionavigation et sur une distance maximale de
5 000 mètres entres les limites du centre et le périmètre du secteur.

b) Entre deux centres assurant une liaison radioélectrique par onde de fréquence supérieure à 30 MHz
(Art. R. 23 du code des postes et des télécommunications)

Zone spéciale de dégagement
D'une largeur approximative de 500 mètres compte tenu de la largeur du faisceau hertzien proprement dit estimée dans la plupart des cas à 400 mètres et deux zones latérales de 50 mètres.

B.- INDEMNISATION

Possible si le rétablissement des liaisons cause aux propriétés et aux ouvrages un dommage direct matériel et actuel (art.L. 56 du code des poste et des télécommunications). La demande d'indemnité doit être faite dans le délai d'un an du jour de la notification des mesures imposées. A défaut d'accord préalable, les contestations relatives à cette indemnité sont de la compétence du tribunal administratif (art. L. 56 du code des postes et des télécommunications).(1)

C.- PUBLICITÉ

Publication des décrets au *Journal Officiel* de la République française.

Publication au fichier du ministère des postes, des télécommunications et de l'espace (instruction du 21 Juin 1961 n°40) qui alimente le fichier mis à la disposition des préfets, des directeurs départementaux de l'équipement, des directeurs interdépartementaux de l'industrie.

Notification par les maires aux intéressés des mesures qui leur sont imposées.

III.-EFFET DE LA SERVITUDE

A.- PRÉROGATIVE DE LA PUISSANCE PUBLIQUE

1°Prérogative exercées directement par la puissanc e publique
Droit pour l'administration de procéder à l'expropriation des immeubles par nature pour lesquels aucun accord amiable n'est intervenu quant à leur modification ou à leur suppression, et ce dans toutes les zones et le secteur de dégagement.

2°Obligation de faire imposées au propriétaire
Au cours de l'enquête publique

Les propriétaires sont tenus, dans les communes désignées par arrêté du préfet, de laisser pénétrer les agents de l'administration chargés de la préparation du dossier d'enquête dans les

propriétés non closes de murs ou de clôtures équivalentes (art. R. 25 du code des postes et des télécommunications).

---

(1) N'ouvre pas droit à indemnité l'institution d'une servitude de protection des télécommunications radioélectriques entraînant l'inconstructibilité d'un terrain (conseil d'Etat, 17 octobre 1980, époux Pascal : C.J.E.G. 1980.p. 161).

Dans les zones et dans le secteur de dégagement

Obligation pour les propriétaires, dans toutes les zones et dans le secteur de dégagement, de procéder si nécessaire à la modification ou à la suppression des bâtiments constituant des immeubles par nature, aux termes des articles 518 et 519 du code civil.

Obligation pour les propriétaires dans la zone primaire de dégagement, de procéder si nécessaire à la suppression des excavations artificielles, des ouvrages métalliques fixes ou mobiles, des étendue d'eau ou de liquide de toute nature.

B.-LIMITATIONS AU DROIT D'UTILISER LE SOL

1° Obligations passives

Interdiction, dans la zone primaire de créer des excavations artificielles (pour les stations de sécurité aéronautique), de créer tout ouvrage métallique fixe ou mobile, des étendues d'eau ou de liquide de toute nature ayant pour résultat de perturber le fonctionnement du centre (pour les stations de sécurité aéronautique et les centres radiogoniométriques).

Limitation, dans les zones primaires et secondaires et dans les secteurs de dégagement, de la hauteur des obstacles. En général le décret propre à chaque centre renvoie aux cotes fixées par le plan qui lui est annexé.

Interdiction dans la zone spéciale de dégagement, de créer des constructions ou des obstacles au-dessus d'une ligne droite située à 10 mètres au-dessous de celles joignant les aériens d'émission ou de réception sans, cependant, que la limitation de hauteur imposée puisse être inférieur a 25 mètres (art. R. 23 du code des postes et des télécommunications).

2° Droits résiduels du propriétaire

Droit pour les propriétaire de créer, dans toutes les zones de servitudes et dans les secteur de dégagement, des obstacles fixes ou mobiles dépassant la cote fixée par le décret des servitudes, à condition d'en avoir obtenu l'autorisation du ministre qui exploite ou contrôle le centre.

Droit pour les propriétaire dont les immeubles soumis à l'obligation des installations préexistantes ont été expropriés à défaut d'accord amiable de faire état d'un droit de préemption, si l'administration procède à la revente de ces immeubles aménagés (art.L. 55 du code des postes et des télécommunications).

X SERVITUDES RELATIVES AUX TRANSMISSIONS RADIOÉLECTRIQUES CONCERNANT LA PROTECTION DES CENTRES DE RÉCEPTION CONTRE LES PERTURBATIONS ÉLECTROMAGNETIQUES

I GÉNÉRALITÉS

Code des postes et télécommunications, articles L. 57 à L.62 inclus et R.27 à R. 39.

Premier ministre (comité de coordination des télécommunications et télédiffusion).

Ministre des postes, des télécommunications et de l'espace (direction de la production, service du trafic, de l'équipement et de la planification).

Ministère de la défense.

Ministère de l'intérieur.

Ministère de l'équipement, du logement, des transports et de la mer (direction générale de l'aviation civile (services des bases aériennes), direction de la météorologie nationale, direction générale de la marine marchande, direction des ports et de la navigation maritimes, services des phares et des balises).

II- PROCÉDURE D'INSTITUTION

A .- PROCÉDURE

Servitudes instituées par un décret particulier à chaque centre, soumis au contreseing du ministre dont les services exploitent le centre et du ministre de l'industrie. Ce décret auquel est joint le plan des servitudes intervient, après consultation des administrations concernées, enquête publique dans les communes intéressées et transmission de l'ensemble du dossier d'enquête au comité de coordination des télécommunications. En cas d'avis défavorable de ce comité il est statué par décret en Conseil d'Etat (art. 31 du code des postes et des télécommunications).

Le plan des servitudes détermine autour des centres de réception classés en trois catégories par arrêté du ministre dont le département exploite le centre (art. 27 du code des postes et des télécommunications) et dont les limites sont fixées conformément à l'article 29 du code des postes et télécommunications les différentes zones de protection radioélectrique.

Les servitudes instituées par décret sont modifiées selon la procédure déterminée ci-dessus lorsque la modification projetée entraîne un changement d'assiette de la servitude ou son aggravation. Elles sont réduites ou supprimées par décret sans qu'il y ait lieu de procéder à l'enquête (art. R. 31 du code des postes et des télécommunications)

Zone de protection
Autour des centres de réception de troisième catégorie, s'étendant sur une distance maximale de 200 mètres des limites du centre de réception au périmètre de la zone.

Autour des centres de réception de deuxième catégorie s'étendant sur une distance maximale de 1 500 mètres des limites du centre de réception au périmètre de la zone.

Autour des centres de réception de première catégorie s'étendant sur une distance de 3 000 mètres des limites du centre de réception au périmètre de la zone.

Zone de garde radioélectrique
Instituée à l'intérieur des zones de protection des centre de deuxième et première catégorie s'étendant sur une distance de 5 000 mètres et 1 000 mètres des limites du centre de réception au périmètre de la zone (art. R. 28 et R. 29 du code des postes et des télécommunications), où les servitudes sont plus lourdes que dans les zones de protection.

B.-INDEMNISATION

Possible, si l'établissement des servitudes causes aux propriétés et aux ouvrages un dommage direct, matériel et actuel (art. L. 62 du code des postes et des communications). La demande

d'indemnité doit être faite dans le délai d'un an du jour de la notification des mesures imposées. A défaut d'accord amiable, les contestations relatives à cette indemnité sont de la compétence du tribunal administratif (art. L. 59 du code des postes et des télécommunications).

Les frais motivés par la modification des installations préexistantes incombent à l'administration dans la mesure où elles excèdent la mise en conformité avec la législation en vigueur, notamment en matière de troubles parasites industriels (art R32 du code des postes et des télécommunications).

C.-PUBLICITÉ

Publication des décrets au *Journal Officiel* de la République Française.

Publication au fichier du ministère des postes, télécommunications et de l'espace (instruction du 21 juin 1961. n°40) qui alimente le fichier mis à la disposition des préfets, des directeurs départementaux de l'équipement, des directeurs interdépartementaux de l'industrie.

Notification par les maires aux intéressés des mesures qui leur sont opposées.

III.-EFFETS DE LA SERVITUDE

A.- PRÉROGATIVE DE LA PUISSANCE PUBLIQUE

1°Prérogatives exercées directement par la puissan ce publique
Au cours de l'enquête publique

Possibilité pour l'administration, en cas de refus es propriétaires, de procéder d'office et à ses frais aux investigations nécessaires à l'enquête (art. L. 58 du code des postes des télécommunications)

2°Obligations de faire imposées au propriétaire
Au cours de l'enquête publique

Les propriétaires et usagers sont tenus, à la demande des agents enquêteurs, de faire fonctionner les installation et appareils que ceux-ci considèrent comme susceptibles de produire des troubles (art. L. 58 du code des postes et des télécommunications).

Les propriétaire sont tenus, dans les communes désignées par arrêté du préfet, de laisser les agents de l'administration chargée de la préparation du dossier d'enquête dans les propriétés non close de murs ou de clôtures équivalentes et dans les propriétés closes et les bâtiments, à condition qu'ils aient été expressément mentionnés à l'arrêté préfectoral (art. R. 31 du code des postes et des télécommunications).

Dans les zone de protection et même hors de ces zones

Obligation pour les propriétaires et usagers d'une installation électrique produisant ou propageant des perturbations gênant l'exploitation d'un centre de réception de se conformer aux dispositions qui leur seront imposées par l'administration pour faire cesser le trouble (investigation des installations, modification et maintient en bon état des dites installations) (art. L. 61 du code des postes et des télécommunications).

B.-LIMITATIONS AU DROIT D'UTILISER LE SOL

1° Obligations passives
Dans les zones de protection et de garde

Interdiction aux propriétaires ou usagers d'installations électriques de produire ou de propager des perturbations se plaçant dans la gamme d'ondes radioélétriques reçues par le centre et présentant pour ces appareils un degré de gravité supérieur à la valeur compatible avec l'exploitation du centre (art. R. 30 du code des postes et des télécommunications).

Dans les zones de garde

Interdiction de mettre en service du matériel susceptible de perturber les réceptions radioélectriques du centre (art. R. 30 du code des postes et des télécommunications).

2° Droits résiduels du propriétaire
Possibilité pour les propriétaires de mettre en service des installations électriques sous les conditions mentionnées ci-dessous.

Dans les zones de protection et de garde

Obligation pour l'établissement d'installations nouvelles (dans les bâtiments existants ou en projet) de se conformer aux servitudes établies pour la zone (instruction interministérielle n°400 C.C.T. du 21 Juin 1961, titre III, 3.2.3.2., 3.2.4, 3.2.7. modifiée).

Lors de la transmission des demandes de permis de construire, le ministre exploitant du centre peut donner une réponse défavorable ou assortir son accord de restrictions quant à l'utilisation de certains appareils ou installations électriques.

Il appartient au pétitionnaire de modifier son projet en ce sens ou d'assortir les installations de dispositions susceptibles d'éviter mes troubles. Ces dispositions sont parfois très onéreuses.

Dans les zones de garde radioélectrique

Obligation d'obtenir l'autorisation du ministre dont les services exploitent ou contrôle le centre pour la mise en service de matériels électriques susceptibles de causer des perturbations et pour les modifications audit matériel (art.R.30 du code des postes et des télécommunications et arrêté interministériel du 21 Août 1953 donnant la liste des matériels en cause).

Sur l'ensemble du territoire (y compris dans les zones de protection et de garde)

Obligation d'obtenir l'autorisation préalable à la mise en exploitation de toute installation électrique figurant sur une liste interministérielle (art. 60 du code des postes et des télécommunications, arrêté interministériel du 21 Août 1953 et arrêté interministériel du 16 Mars 1962).

ANNEXE 1

LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES ET SERVITUDE DE LOCALISATION

Emplacements réservés

Numéro	Destination	Adresse	Bénéficiaire	Superficie ou largeur de l'emprise
1	Réserve pour équipements liés à la voie de desserte orientale "VDO"	Le Petit Marais	Etat	2,93 ha
2	Aménagement de carrefours pour la desserte du secteur Sucy Ouest	Chemin du Marais	CAHVM	0,60 ha
3	Parc public et aménagements liés à la Marne	Les Berges	Commune	0,61 ha
4	Voie de Desserte Orientale du Val-de-Marne	Zone Ouest de Sucy	Etat	17,2 ha
5	Voie nouvelle Bus, vélos	De la rue Albert DRU jusqu'à la rue de Boissy	Commune	20 m
6	Aménagement de voirie	De la rue de Boissy jusqu'au Chemin du Tilleul	Département	20 m
7	Extension cimetière	Collège du Fort	Commune	0,10 ha
8	Terminus ALTIVAL	ZAC des Portes de Sucy	Département	0,0667 ha
9	Aménagement de carrefours pour la desserte du secteur Sucy Ouest	Chemin du Marais	CAHVM	0,25 ha
10	Sente piétonne	Grand Veneur	Commune	0,20 ha
11	Projet de 3ème voie fret	le long des voies de chemin de fer	RFF	1,00 ha

Servitude de localisation

Numéro	Destination	Adresse	Bénéficiaire
A	Equipement scolaire et habitat	Cité Verte	Commune

ANNEXE 2

LISTE DES ALIGNEMENTS ET PANS COUPES

PANS COUPES

Désignation des Voies	Bénéficiaire	Emprise
Rue du Moulin à Vent – Rue de Boissy	Commune	10 mètres
Rue Villebois Mareuil – Rue de Champigny – Rue Georges	Commune	5 mètres
Rue du Clos de Ville – Rue Albert Dru	Commune	7 mètres
Rue Albert Dru – Rue du Bas Boulard	Commune	7 mètres
Avenue Olivier d'Ormesson – Rue du Général Leclerc	Commune	7 mètres
Rue Royale – Rue Dauphine	Commune	12 mètres
Angle rue du Bas Boulard / 13 rue des Boulards	Commune	5 mètres
Rue du Moulin Bateau / Avenue du Général Leclerc	Commune	8 mètres
Rue de la Procession / rue du Moulin à Vent	Commune	7 mètres
Petite voie de Noiseau et sentier des bas pendants	Commune	3.5mètres

Désignation des Voies	Bénéficiaire	Emprise
Petite voie de Noiseau et sentier du Tertre	Commune	3.5mètres
Petite voie de Noiseau et sentier de la Fontinette	Commune	3.5mètres
Avenue de la Chapellerie et sentier de la Fontinette	Commune	3.5mètres
Rue de Noiseau et sentier du Moulin d'Amboile	Commune	3.5mètres
Rue des Fontaines et sentier du Bas Picard	Commune	3.5mètres
Rue des Fontaines et sentier du Vieux Val	Commune	3.5mètres
Rue des Fontaines et sentier du Haut Picard	Commune	3.5mètres
Rue Maurice Berteaux et sentier de la Chaussée	Commune	3.5mètres
Sentier du Bertou et sentier du Bois Guyard	Commune	3.5mètres
Rue Albert Dru et sentier du Bertou	Commune	3.5mètres
Rue Albert Dru et sentier du Bûcher	Commune	3.5mètres

Désignation des Voies	Bénéficiaire	Emprise
Rue Albert Dru et sentier des Longaines	Commune	3.5mètres
Rue Albert Dru et sentier de la Cote	Commune	3.5mètres
Rue du Bas Boulards et sentier des Longaines	Commune	3.5mètres
Rue des Boulards et sentier du Bas Boulards	Commune	3.5mètres
Rue des Boulards et sentier de la Cote	Commune	3.5mètres
Rue des Boulards et sentier de la Garenne	Commune	3.5mètres
Rue du clos de Ville et sentier des Longaines	Commune	3.5mètres

ALIGNEMENTS

Voies		Bénéficiaire	Emprise
VOIES DEPARTEMENTALES			
R.D. 136	Route de la Queue en Brie Entre Noiseau et le chemin du Tilleul	Département	18 et 24 mètres
R.D. 229	Rue de Villeneuve	Commune	13 mètres
	Rue de Champigny	Commune	13 mètres
	Rue du Général Leclerc	Commune	17 mètres
R.D. 111	Rue de Paris	Commune	24 mètres
R.D. 233	Rue de Boissy	Commune	16 mètres
R.D. 185	Avenue Olivier d'Ormesson	Commune	12 mètres
VOIES COMMUNALES			
Rue Albert Dru		Commune	10 mètres
Rue du Bas Boulard		Commune	8 mètres
Chemin du Bois Clary		Commune	9 mètres
Rue des Boulards		Commune	8 mètres
Rue des Bouleaux/Rue Dauphine		Commune	12 mètres
Rue de Brie		Commune	8 mètres
Rue du Centre		Commune	9 mètres
Rue du Chemin Vert		Commune	20 mètres 12 mètres

Voies	Bénéficiaire	Emprise
VOIES COMMUNALES		
Route de Lésigny	Commune	16 mètres
Route de Marolles	Commune	10 mètres
Chemin des Pendants	Commune	8 mètres
Rue de la Procession	Commune	9.50 mètres
Rue des Remparts	Commune	8 mètres
Rue du Tilleul	Commune	10 mètres

ANNEXE 3

LISTE DES VEGETAUX PAR QUARTIERS

1 – Le végétal forestier dans les quartiers du Bois du Piple, du Plateau et des Bruyères

- Chêne (Quercus robur, Q. pubescens)
- Frêne (Fraxinus excelsior)
- Erable (Acer pseudoplatanus, A. platanoides)
- Charme (Carpinus betulus)
- Châtaignier (Castanea sativa)
- Bouleaux (Betula verrucosa, B. pubescens)
- Tilleul (Tilia cordata)
- Peuplier (Populus remula, P. x canenscens)
- Saule Salic caprea) et saule Marsault

2 – Le végétal des vergers dans les quartiers du Clos de Ville, du Vieux Val et des Pendants

Arbres et arbustes à fruits comestibles

- Pommier (Malus communis ou pumila)
- Prunier (Prunus domestica)
- Poirier (Pyrus communis)
- Cognassier (Cydonia oblonga)
- Cerisier (Prunus cerasus)
- Merisier, abricotier (Prunus armeniaca)
- Pêcher (Prunus persica)
- Kiwi (Actinidia chinensis)
- Amandier (Prunus amygdalus)
- Cassissier (Ribes nigrum)
- Châtaignier (Castanea sativa)
- Figuier (Ficus carica)
- Framboisier (Rubus idaeus)
- Groseilliers (Ribes rubrum)
- Noisetier (Coryllus avellana)
- Noyer (Juglans regia)
- Ronces (Rubus divers)
- Vigne (Vitis vinifera)
- Mûrier (Morus nigra)

Arbres et arbustes pouvant s'associer aux précédents dans les haies potagères

- Acacia Robinia pseudoacacia
- Amélanchier (Amélanchier canadensis)
- Cornouiller (Cornus mas)
- Eglantier (Rosa canina)
- Mûrier (Morus alba)
- Néflier (Mespilus germanica)
- Prunellier (Prunus spinosa)

- Sorbier (Sorbus domestica)
- Sureau noir (Sambuscus nigra)

3 – <u>Le végétal des milieux humides dans les quartiers des bords de marne, de la Gare et dans la plaine industrielle</u>

- Frênes communs (Fraxinus exelsior), à feuilles aigües (Fraxinus angustifolia)
- Sureaux noir (Sambuscus nigra)
- Saules blanc (Salix alba), marsault (Salix caprea), fragile (Salix fragilis), amandier (Salix triandra)
- Peupliers Italie (Populus italica), tremble (Populus tremula), blanc (populus alba), noir (populus nigra), grisard (populus x canescens)
- Aulne glutineux (Alnus glutinosa)
- Chêne pédonculé (Quercus pedonculata), des marais (Quercus palutris)
- Platane Orient (Planatus orientalus), à feuilles d'érables (Platanus x hispanica)

4 – <u>Le végétal dans le Petit Val et le Grand val</u>

- Platane (Platanus orientalus)
- Tilleul (Tilia tomentosa, petiolaris, cordata, vulgaris)
- Marronnier (aesculus hippocastanum)
- Erable (Acer platanoides, pseudoplatanus)
- Magnolia (Magnolia grandiflora)
- Sophora (Sophora japonica)
- Frêne (Fraxinus exelcior)

Sur le côteau : prunier, cerisier, acacia, sophora, gleditsia, robinier

PREFECTURE DU VAL DE MARNE
20 FEV. 2020
Contrôle DE LEGALITE