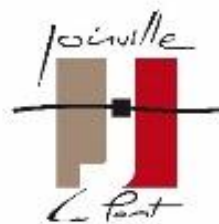


# Plan local d'urbanisme de Joinville-le-Pont



## Pièce n° 4 : Dispositions réglementaires du PLU

## SOMMAIRE

DISPOSITIONS GÉNÉRALES et DÉFINITIONS .....	3
DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UA.....	18
DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UB .....	35
DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UC .....	65
DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UD.....	81
DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UE .....	96
DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UG.....	113
DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UH.....	129
DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UL .....	142
DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UN.....	154
DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UZ .....	167
DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE N .....	178
ANNEXES AU REGLEMENT DU PLU.....	187
ANNEXE I : LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES AU P.L.U. ....	188
ANNEXE II : ESPACES BOISES CLASSES.....	189
ANNEXE III : SERVITUDES ET RÉGLEMENTATIONS PARTICULIÈRES.....	190
ANNEXE IV : PROTECTION DU PATRIMOINE BATI : Liste des bâtiments et éléments particuliers protégés ou remarqués .....	256

## DISPOSITIONS GÉNÉRALES et DÉFINITIONS

### **ARTICLE 1 - Champ d'application territorial du plan**

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

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

- 1) Les règles du plan local d'urbanisme se substituent à celles des articles R.111-1 à R.111-30 et R.115-1 du Code de l'Urbanisme à l'exception des articles R.111-2, R 111-4, R.111-26 et R.111-27 qui demeurent applicables.
- 2) Le Code de l'Urbanisme dispose que lorsque l'établissement d'un projet de P.L.U. est prescrit, ou lorsque la révision d'un plan approuvé a été ordonnée, l'autorité administrative peut décider de surseoir à statuer sur les demandes d'autorisation concernant les constructions, installations ou opérations susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution du plan. En aucun cas, le sursis ne peut excéder 2 ans.
- 3) S'ajoutent ou se substituent aux règles propres du P.L.U. les servitudes d'utilité publique ainsi que les contraintes ou les prescriptions particulières prises au titre de législations spécifiques. L'ensemble de ces dispositions fait l'objet du titre V du présent règlement. *(Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol sont reportées, lorsque leur champ d'application le nécessite, sur le plan des servitudes annexé au P.L.U.).*
- 4) S'ajoutent ou se substituent aux règles propres du P.L.U. les prescriptions particulières et notamment architecturales définies par un plan d'aménagement d'ensemble ou un plan masse (à deux ou trois dimensions) applicables à certains périmètres délimités au P.L.U. conformément à la légende de celui-ci.
- 5) La Commune est soumise au risque inondation et coulée de boue par ruissellement en secteur urbain, au risque mouvements de terrain par affaissements et effondrements de terrain.

Dans les territoires soumis à des risques d'inondation, délimités par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (P.P.R.I.), les constructions, aménagements et démolitions nécessitant une autorisation d'urbanisme ne pourront être autorisés que s'ils respectent les dispositions réglementaires résultant de l'application du P.P.R.I.

En application de l'article R111-2 du Code de l'Urbanisme, «le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations. »

### **ARTICLE 3 - Installations ou ouvrages exclus du champ d'application du permis de construire et de la déclaration préalable**

Les installations ou ouvrages qui sont exclus du champ d'application du permis de construire ou de la déclaration préalable doivent être également réalisés dans le respect des dispositions du règlement de la zone concernée.

### **ARTICLE 4 - Division du territoire en zones et secteurs - Emplacements réservés**

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

Le plan comporte également les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer (Espaces Boisés Classés 'EBC') en application des dispositions des articles L. 113-1 et L. 113-2 du Code de l'urbanisme. Les terrains classés par le plan comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer font l'objet du titre IV du présent règlement.

Les emplacements réservés au P.L.U au titre de l'article L.151-41 du Code de l'urbanisme figurent en Annexe I au présent règlement avec l'indication de leurs destinations et des collectivités ou services publics bénéficiaires. Chaque réserve est affectée d'un numéro qui se retrouve sur le plan. Les emprises de voirie sont assujetties au même régime que les emplacements réservés et figurent sur un tableau spécifique à l'annexe I du présent règlement.

Sous réserve des dispositions du Code de l'Urbanisme, interdiction de construire est faite au propriétaire d'un terrain bâti ou non, compris dans un emplacement réservé, pour des voies ou ouvrages publics, des installations d'intérêt général ou des espaces verts.

Le propriétaire d'un terrain réservé peut demander l'application des dispositions de l'article L.152-2 du Code de l'Urbanisme stipulant qu'il peut exiger qu'il soit procédé à l'acquisition du dit terrain, sous certaines conditions, par la collectivité ou le service public au bénéfice duquel l'emplacement réservé a été institué.

### **ARTICLE 5 - Dispositions relatives aux bâtiments et éléments particuliers protégés ou remarquables, et aux espaces paysagers récréatifs (Application des art. L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme)**

Les bâtiments et éléments particuliers protégés, les bâtiments et éléments particuliers remarquables et les espaces paysagers ou récréatifs à préserver identifiés sur le plan de zonage du P.L.U. et répertoriés dans la liste figurant en annexe II du présent règlement font l'objet de prescriptions spécifiques pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique, au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme.

Il est conseillé au pétitionnaire de procéder à un examen patrimonial avant d'élaborer tout projet ayant trait à des bâtiments ou éléments particuliers protégés ou remarquables repérés au Plan Local d'Urbanisme.

**A) Les bâtiments et éléments particuliers protégés** devront être conservés et entretenus. Ils ne pourront être démolis, sauf en cas de vétusté importante avérée. En cas de travaux, ces derniers ne devront pas dénaturer leur aspect.

**B) Les bâtiments et éléments particuliers remarquables :** s'ils sont conservés, les travaux d'entretien ne devront pas dénaturer leur aspect.

Ces bâtiments et éléments particuliers protégés ou remarquables sont repérés sur le plan de zonage du P.L.U. et sont répertoriés dans la liste figurant en annexe II du présent règlement.

### **C) Espaces paysagers ou récréatifs**

Ne seront admis dans les espaces paysagers ou récréatifs que :

- Pour les constructions existantes: les travaux de réfection, rénovation, entretien, et ce dans le cadre des utilisations et occupations du sol admises au présent article.
- Les pontons et terrasses en bois sur toute ou partie du terrain concerné, et à condition de disposer d'un accès au Petit Bras de Polangis.
- Les travaux ou aménagements liés à l'entretien, la gestion de ces espaces.
- Pour les espaces publics : les travaux ou aménagements liés à leur destination.

Dans tous les cas les travaux ainsi autorisés ne pourront porter atteinte à la qualité ou à l'intégrité de ces espaces et les arbres existants devront être conservés, sauf motifs exposés ci-après. L'abattage de tout arbre n'est admis que pour des motifs liés à son état phytosanitaire, à son caractère dangereux ou à des raisons techniques liées aux réseaux d'infrastructures souterrains

Dans cette hypothèse, l'arbre abattu devra être remplacé par un sujet aux caractéristiques similaires mais compatibles avec son environnement, il devra notamment être non allergène et non toxique.

### **D) Alignements d'arbres**

Les alignements végétalisés identifiés aux documents graphiques doivent être préservés voire renforcés. Les arbres existants devront être conservés, sauf motifs exposés ci-après.

Les travaux ou aménagements liés à l'entretien à la gestion des arbres sont autorisés à condition qu'ils ne portent atteinte ni à la qualité ni à l'intégrité de l'alignement.

L'abattage de tout arbre n'est admis que pour des motifs liés à son état phytosanitaire, à son caractère dangereux ou à des raisons techniques liées aux réseaux d'infrastructures souterrains ou aériens.

Dans cette hypothèse, l'arbre abattu devra être remplacé par un sujet aux caractéristiques similaires mais compatibles avec son environnement, il devra notamment être non allergène et non toxique.

## **ARTICLE 6 - Adaptations mineures**

Des adaptations mineures à l'application stricte des règles des diverses zones du présent règlement, peuvent être accordées dans la mesure où elles sont rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (Cf. article L.152-3 du Code de l'Urbanisme).

## **ARTICLE 7 - Définitions (ces définitions sont liées aux termes utilisés pour l'application des règles des zones U et N du présent règlement)**

### **ACCES**

L'accès est constitué par la limite entre le terrain et la voie ou l'emprise publique qui le dessert. Il s'agit des portails, porches, bandes ou parties de terrain donnant sur la voie par laquelle les véhicules pénètrent sur le terrain ou en sortent en toute sécurité.

### **AIRE DE STATIONNEMENT**

Espace permettant le stationnement des véhicules.

### **ALIGNEMENT**

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

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

### **AMÉLIORATION DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES**

Seront considérés comme travaux d'amélioration d'une construction, notamment pour l'application des différentes règles particulières, l'agrandissement, la transformation, la confortation, ou l'aménagement de cette construction sous réserve que la surface de plancher après travaux ne soit pas supérieure de plus de 50 % de la surface de plancher de la construction avant travaux (surface de plancher après travaux < 1,5 x surface de plancher avant travaux).

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

**NOTA:** La possibilité d'amélioration d'une construction ou d'un bâtiment s'applique au regard de cette construction ou de ce bâtiment.

### **ANNEXES**

Sont considérés comme annexes, les constructions accessoires constituant des dépendances, telles que: vérandas, réserves, celliers, remises, abris de jardins, garages, ateliers non professionnels, piscines, terrasses ayant une hauteur supérieure à 0,60 m. par rapport au terrain naturel, etc.

### **CLOTURES**

Une clôture est un ouvrage qui sert à enclore un espace. Elle matérialise soit :

la limite entre deux propriétés privées : elle est alors élevée en limite séparative,

la limite entre le domaine public et le domaine privé : elle est alors élevée sur l'alignement

### COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL

Le coefficient d'emprise indique le rapport de la surface occupée par la projection verticale des constructions à la surface de la parcelle (non compris les saillies, les avancées de toiture, les balcons ou loggias non fermées, les structures destinées à la végétalisation des façades, d'un débord au plus égal à **0,80 m.** par rapport à la façade ou au pignon sur lequel ils se situent). Les terrasses d'une hauteur inférieure à **0,60 m.** ne seront pas comptabilisées dans l'emprise.

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.

### COEFFICIENT DE BIOTOPE

Le coefficient de biotope se calcule de la manière suivante :

**Coefficient de biotope = (surface de biotope) / (surface de la parcelle)**

La surface de biotope est calculée à partir des différents types de surfaces végétalisées qui se situent sur la parcelle, suivant la formule suivante et en appliquant les coefficients de pondération présentés ci-dessous :

**Surface de biotope = (surface de pleine terre x1) + (surface de toiture végétalisée ou d'espaces verts sur dalle x0,8) + (surface de façade végétalisée x0,7)**

*Nota : la surface de biotope ne se substitue pas à l'obligation de surface minimum d'espace vert en pleine terre, l'obligation de surface minimum de biotope se rajoute à celle-ci (cf. exemples ci-dessous). Le coefficient de biotope sera arrondi à la 2<sup>e</sup> décimale supérieure en cas de 3<sup>e</sup> décimale ou plus.*

**Tableau des coefficients de pondération pour le calcul de la surface de biotope :**

Type de surface de biotope	Coefficient de pondération applicable
Espace de pleine terre	1 (1m <sup>2</sup> de pleine terre = 1m <sup>2</sup> de surface de biotope)
Toiture végétalisée ou espace vert sur dalle	0,8 (1m <sup>2</sup> de toiture végétalisée ou d'espaces verts sur dalle = 0,8m <sup>2</sup> de surface de biotope)
Façade végétalisée	0,7 (1m <sup>2</sup> de façade végétalisée = 0,7m <sup>2</sup> de surface de biotope)

Les exemples ci-dessous illustrent le calcul du coefficient de biotope sur une parcelle de 500m<sup>2</sup> en zone UE à Joinville-le-Pont :

Zone UE	Exemple 1 Projet uniquement en pleine terre	Exemple 2 Projet avec pleine terre, et toiture végétalisée ou espaces verts sur dalle	Exemple 3 Projet combinant pleine terre, toiture végétalisée, et façade végétalisée ou espaces verts sur dalle
Superficie de la parcelle	500	500	500
Pourcentage minimum d'espace vert en pleine terre	35%=175 m <sup>2</sup>	35%=175 m <sup>2</sup>	35%=175 m <sup>2</sup>
Coefficient de biotope minimum à appliquer (constructions neuves)	0,4	0,4	0,4
Superficie de pleine terre du projet	200 → correct en zone UE (minimum 175 m <sup>2</sup> )	100 → insuffisant en zone UE (projet à revoir)	100 → insuffisant en zone UE (projet à revoir)
Superficie de façade végétalisée du projet	0	0	80
Superficie de toiture végétalisée du projet	0	60	150
Surface de biotope du projet (avec application des coefficients du tableau ci-dessus)	200x1 = 200m <sup>2</sup>	100x1 + 60x0,8 = 148m <sup>2</sup>	100x1 + 80x0,7 + 150x0,8 = 276m <sup>2</sup>
Coefficient de biotope du projet	200 / 500 =0,40 → correct en zone UE (minimum 0.4)	148 / 500 = 0,3 → insuffisant en zone UE (projet à revoir)	276 / 500 =0,56 → correct en zone UE (minimum 0.4)
Conclusion	Projet ok pour la surface minimale d'espace vert et pour la surface minimale de biotope	Projet à revoir car surfaces minimales de pleine terre et biotope non atteinte	Projet à revoir car surface minimale d'espace vert non atteinte



Zone UE	Suite Exemple 2 Projet revu (avec pleine terre, et toiture végétalisée ou espaces verts sur dalle)	Suite Exemple 3 Projet revu (combinant pleine terre, toiture végétalisée ou espaces verts sur dalle et façade végétalisée)	Suite bis Exemple 3 Projet revu (combinant pleine terre, toiture végétalisée ou espaces verts sur dalle et façade végétalisée)
Superficie de la parcelle	500	500	500
Pourcentage minimum d'espace vert en pleine terre	35%=175 m <sup>2</sup>	35%=175 m <sup>2</sup>	35%=175 m <sup>2</sup>
Coefficient de biotope minimum à appliquer (constructions neuves)	0,4	0,4	0,4
Superficie de pleine terre du projet	175 → correct en zone UE (minimum 175 m <sup>2</sup> )	175 → correct en zone UE (minimum 175 m <sup>2</sup> )	180 → correct en zone UE (minimum 175 m <sup>2</sup> )
Superficie de façade végétalisée du projet	0	18	12
Superficie de toiture végétalisée du projet	40	25	14.5
Surface de biotope du projet (avec application des coefficients du tableau ci-dessus)	175x1 + 35x0,8 = 203m <sup>2</sup>	175x1 + 18x0,7 + 25x0,8 = 207.6m <sup>2</sup>	180x1 + 12x0,7 + 14.5x0,8 = 200m <sup>2</sup>
Coefficient de biotope du projet	203/ 500 = 0,41 → correct en zone UE (minimum 0.4)	207.6 / 500 = 0,42 → correct en zone UE (minimum 0.4)	200/ 500 = 0,4 → correct en zone UE (minimum 0.4)
Conclusion	Projet ok pour la surface minimale d'espace vert et pour la surface minimale de biotope	Projet ok pour la surface minimale d'espace vert et pour la surface minimale de biotope	Projet ok pour la surface minimale d'espace vert et pour la surface minimale de biotope

## CONSTRUCTION

La notion de construction au sens des dispositions du Code de l'Urbanisme doit être prise dans une acception relativement large. Elle recouvre :

- toutes constructions et bâtiments, même ne comportant pas de fondations (article L.421-1 du Code de l'Urbanisme), indépendamment de la destination ;

- les installations, ouvrages qui impliquent une implantation au sol, une occupation du sous-sol ou en surplomb du sol, y compris les constructions légères et les constructions en débord (pergolas, auvents, etc.)

### CONSTRUCTION PRINCIPALE

Bâtiment(s) accueillant la ou les fonctions principales, par opposition aux constructions annexes. Plusieurs constructions principales distinctes peuvent être implantées sur un même terrain.

### DÉPÔTS ET DÉCHARGES

Tout dépôt de ferraille, de vieux véhicules, de matériaux, de combustibles solides ou liquides et de déchets, etc., non soumis au permis de construire, à la législation sur les installations classées ou à la réglementation concernant le camping. Ces derniers sont subordonnés à l'obtention d'une autorisation délivrée dans les conditions fixées par les articles L.541-3 et suivants du code de l'environnement.

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

### DESTINATION des CONSTRUCTIONS (extrait du décret ministériel du 10 novembre 2016)

#### Exploitation agricole et forestière

La destination de construction « **exploitation agricole et forestière** » prévue au 1° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les deux sous-destinations suivantes : exploitation agricole, exploitation forestière.

La sous-destination « **exploitation agricole** » recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes.

La sous-destination « **exploitation forestière** » recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.

#### Habitation

La destination de construction « **habitation** » prévue au 2° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les deux sous-destinations suivantes : logement, hébergement.

La sous-destination « **logement** » recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». La sous-destination « logement » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.

La sous-destination « **hébergement** » recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.

## Commerce et activités de service

La destination de construction « **commerce et activité de service** » prévue au 3° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les six sous-destinations suivantes : artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma.

La sous-destination « **artisanat et commerce de détail** » recouvre les constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.

La sous-destination « **restauration** » recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.

La sous-destination « **commerce de gros** » recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.

La sous-destination « **activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle** » recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.

La sous-destination « **hébergement hôtelier et touristique** » recouvre les constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial.

La sous-destination « **cinéma** » recouvre toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.

## Équipements d'intérêt collectif et services publics

La destination de construction « **équipements d'intérêt collectif et services publics** » prévue au 4° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les six sous-destinations suivantes : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public.

La sous-destination « **locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés** » recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.

La sous-destination « **locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés** » recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.

La sous-destination « **établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale** » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.

La sous-destination « **salles d'art et de spectacles** » recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.

La sous-destination « **équipements sportifs** » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinées à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.

La sous-destination « **autres équipements recevant du public** » recouvre les équipements collectifs destinées à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « **Équipement d'intérêt collectif et services publics** ». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.

#### **Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires**

La destination de construction « **autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire** » prévue au 5° de l'article R.151-27 du code de l'urbanisme comprend les quatre sous-destinations suivantes : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition.

La sous-destination « **industrie** » recouvre les constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.

La sous-destination « **entrepôt** » recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.

La sous-destination « **bureau** » recouvre les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.

La sous-destination « **centre de congrès et d'exposition** » recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.

#### **EMPRISE PUBLIQUE**

L'emprise publique correspond à un espace public qui ne peut pas être considéré comme une voie (publique ou privée).

Constituent ainsi des emprises publiques, les voies ferrées, les cours d'eaux domaniaux, les canaux, les jardins, parcs et places publics, etc.

### **ESPACE PAYSAGER ou RECREATIF**

Les espaces paysagers ou récréatifs sont des éléments de paysage à protéger au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques.

### **ESPACE VERT**

Terrain aménagé avec un traitement végétal. Il peut s'agir d'espaces verts sur dalle ou d'espace éco-aménagé de type ever-green.

### **FAÇADE**

Chacune des faces verticales en élévation d'un bâtiment. Les pignons donnant sur les limites séparatives de fonds de parcelle sont considérées comme des façades.

### **FACADE VEGETALISEE**

Pour être considérée comme végétalisée au sens du présent PLU, une façade devra offrir un couvert végétal permanent et pérenne. Une structure spécifique pourra éventuellement être adossée à la façade.

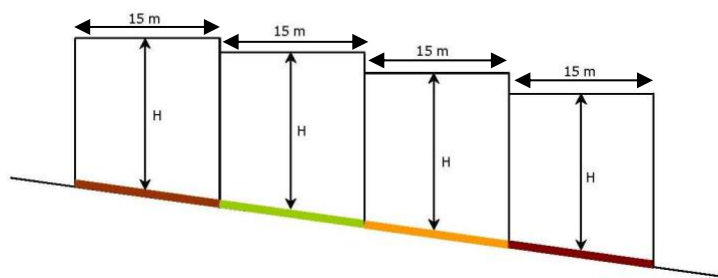
Un cahier de recommandations architecturales incluant (partie « Traitement des extérieurs ») des recommandations sur les façades et les toitures végétalisées est annexé au rapport de présentation du PLU.

### **HAUTEURS - CONDITIONS DE MESURE**

#### **Mode de calcul des hauteurs :**

- Dans une bande de 20 m comptée à partir de l'alignement des voies ou pour les voies privées de la limite en tenant lieu, le point de référence pour le calcul de la hauteur sera pris au niveau du trottoir. Au-delà de la bande de 20 m, le point de référence sera pris au niveau du terrain naturel de la propriété au droit de la construction. *(Le terrain naturel correspond au terrain existant au moment du dépôt de la demande et avant tous travaux d'exhaussement ou de terrassement).*
- Lorsque le sol ou la voie est en pente, les façades des bâtiments sont divisées, pour le calcul de la hauteur, en sections égales dont chacune ne pourra dépasser 15 m de longueur ; la hauteur se mesure au milieu de la section prise en considération.

#### CALCUL DE LA HAUTEUR - CAS D'UN TERRAIN EN PENTE



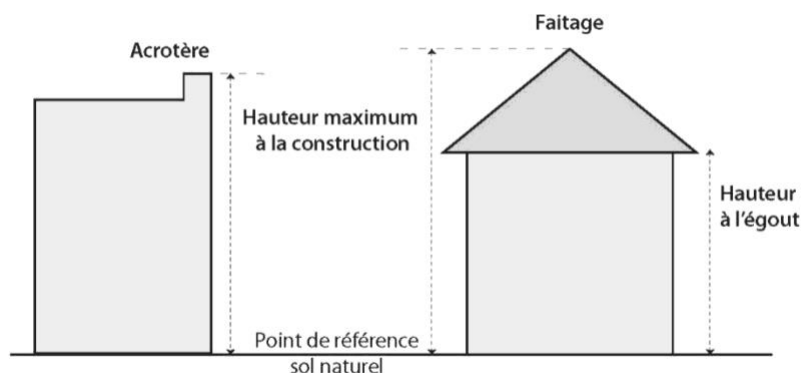
### Hauteur maximale

La hauteur maximale se mesure à partir du terrain naturel (sol existant avant travaux).

Elle est exprimée ;

- jusqu'au point le plus haut de la construction (au faîtage ou à l'acrotère)
- Ou/Et jusqu'à l'égout du toit.

Ne sont pas comptés dans le calcul de la hauteur les ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souches de cheminées ou de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps, dispositifs nécessaires liés à l'utilisation des énergies renouvelables, etc., à condition que leur superficie n'excède pas **10 %** de la superficie du dernier niveau de la construction ; cette surface est portée à **50 %** pour les immeubles de bureaux.



### LIMITES SEPARATIVES

Les limites séparatives d'un terrain, sont celles qui ne sont pas riveraines d'une voie ou d'une emprise publique.

*Exception : dans le cas d'un terrain donnant sur plusieurs voies et se situant dans une zone (ou un secteur) où l'article 3 n'est applicable qu'à une seule des voies, la (les) autre(s) voie(s) que celle où l'article 3 s'appliquera sera (seront) considérée(s) comme des limites séparatives au sens de l'article 4.*

### **MARGE de RETRAIT (par rapport à une voie)**

Une marge de retrait est imposée à une construction à édifier en bordure d'une voie publique ou privée et résultant soit d'une indication du plan, soit d'une prescription du présent règlement.

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

### **PLEINE TERRE**

Un espace est considéré comme de pleine terre lorsque les éventuels ouvrages existants ou projetés n'entravent pas le raccordement de son sous-sol à la nappe phréatique.

Les ouvrages d'infrastructure profonds participant à l'équipement urbain (ouvrages ferroviaires, réseaux, canalisations...) ne sont pas de nature à déqualifier un espace de pleine terre.

Les locaux souterrains attenants aux constructions en élévation et en dépendant directement, quelle que soit la profondeur des dits locaux, ne permettent pas de les qualifier de pleine terre.

Une installation de type revêtement ajouré alvéolé constitue un espace de pleine terre.

### **RETRAIT**

Le retrait est la distance comptée :

- vis-à-vis d'une limite séparative : perpendiculairement depuis la construction jusqu'au point le plus proche de la limite séparative ;
- vis-à-vis de la voie : perpendiculairement depuis la construction jusqu'au point le plus proche de la limite d'alignement

### **SURFACE DE VENTE :**

Il s'agit des espaces affectés :

- à la circulation de la clientèle pour effectuer ses achats ;
- à l'exposition des marchandises proposées à la vente ;
- au paiement des marchandises ;
- à la circulation du personnel pour présenter les marchandises à la vente.

Ne sont notamment pas pris en compte dans la surface de vente :

- les locaux techniques ;
- les réserves ;
- les allées de circulation desservant les commerces indépendants d'un centre commercial ;
- les aires de stationnement des véhicules des clients ;

- les mails des centres commerciaux desservant plusieurs commerces, sous réserve que n'y soit exposée aucune marchandise proposée à la vente ;
- les sas d'entrée des magasins, s'ils n'accueillent pas de marchandises proposées à la vente ;
- les ateliers d'entretien, de réparation, de fabrication, de préparation des marchandises proposées à la vente si leur accès est interdit au public.

En l'absence d'indications contraires, données par le pétitionnaire lors du dépôt du permis de construire, ou recueillies par l'administration par tout moyen dont elle dispose, on considère que la surface de vente est égale à 60 % de la surface de plancher de la construction affectée au commerce ou à l'activité de service concernée.

La surface de vente est calculée pour les locaux destinés au commerce de détail et à l'artisanat, aux commerces de gros, à la restauration et aux activités de service nécessitant l'accueil d'une clientèle.

### **TERRAIN**

Un terrain est une unité foncière, composée d'une ou plusieurs parcelles cadastrales d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire.

### **TOITURE VEGETALISEE**

Pour être considérée comme végétalisée au sens du présent PLU, une toiture devra respecter les caractéristiques suivantes :

- Offrir un couvert végétal permanent et pérenne
- Présenter une épaisseur de substrat végétal d'au moins 5 cm

Un cahier de recommandations architecturales incluant (partie « Traitement des extérieurs ») des recommandations sur les façades et les toitures végétalisées est annexé au rapport de présentation du PLU.

### **VOIE**

Une voie est une emprise publique ou privée (existante ou à créer) desservant au moins 3 terrains.

Il peut s'agir de :

- terrains existants à la date de la demande d'autorisation,
- ou de terrains à créer dans le cadre d'une division en propriété devant intervenir avant l'achèvement des travaux.

À contrario, les passages desservant seulement 1 ou deux terrains ne constituent pas des voies de desserte des terrains au sens de la section 3 du règlement de chaque zone.

La qualification de voie est indépendante de son ouverture à la circulation générale : les voies privées dont l'accès est limité aux résidents constituent des voies dès lors que les conditions précitées sont respectées. De même, les voies uniquement destinées aux piétons ou aux modes doux peuvent constituer des voies.



Toutefois, comme précisé dans les articles correspondant du règlement, certaines règles s'appliquent à l'ensemble des voies ouvertes à la circulation générale, indépendamment de leur domanialité.

Pour le calcul de leur largeur et la définition de leurs limites, les voies s'entendent par l'ensemble composé de la chaussée, et du (ou des) trottoir(s) s'il y en a.

## VUE

Une vue est une paroi, fenêtre ou une porte-fenêtre, depuis laquelle le regard peut librement porter sur la propriété d'autrui, c'est-à-dire dont l'allège est située à moins de 1.90 m au-dessus du plancher aux étages, et à moins de 2.60 m. au-dessus du plancher au rez-de-chaussée.

On assimilera également à des vues donnant sur le fond voisin :

- (aux étages) les balcons et les terrasses,
- (en rez-de-chaussée) les terrasses dont le plancher est à hauteur supérieure ou égale à 0,60 m. par rapport au terrain naturel, et les balcons.

*Exception : une fenêtre ou une porte-fenêtre, ainsi qu'un balcon ou une terrasse, donnant exclusivement sur une voie de plus de 1.90 m. de largeur, et située sur l'alignement de cette voie, ou en retrait de celle-ci, ne sera pas considérée comme une vue.*

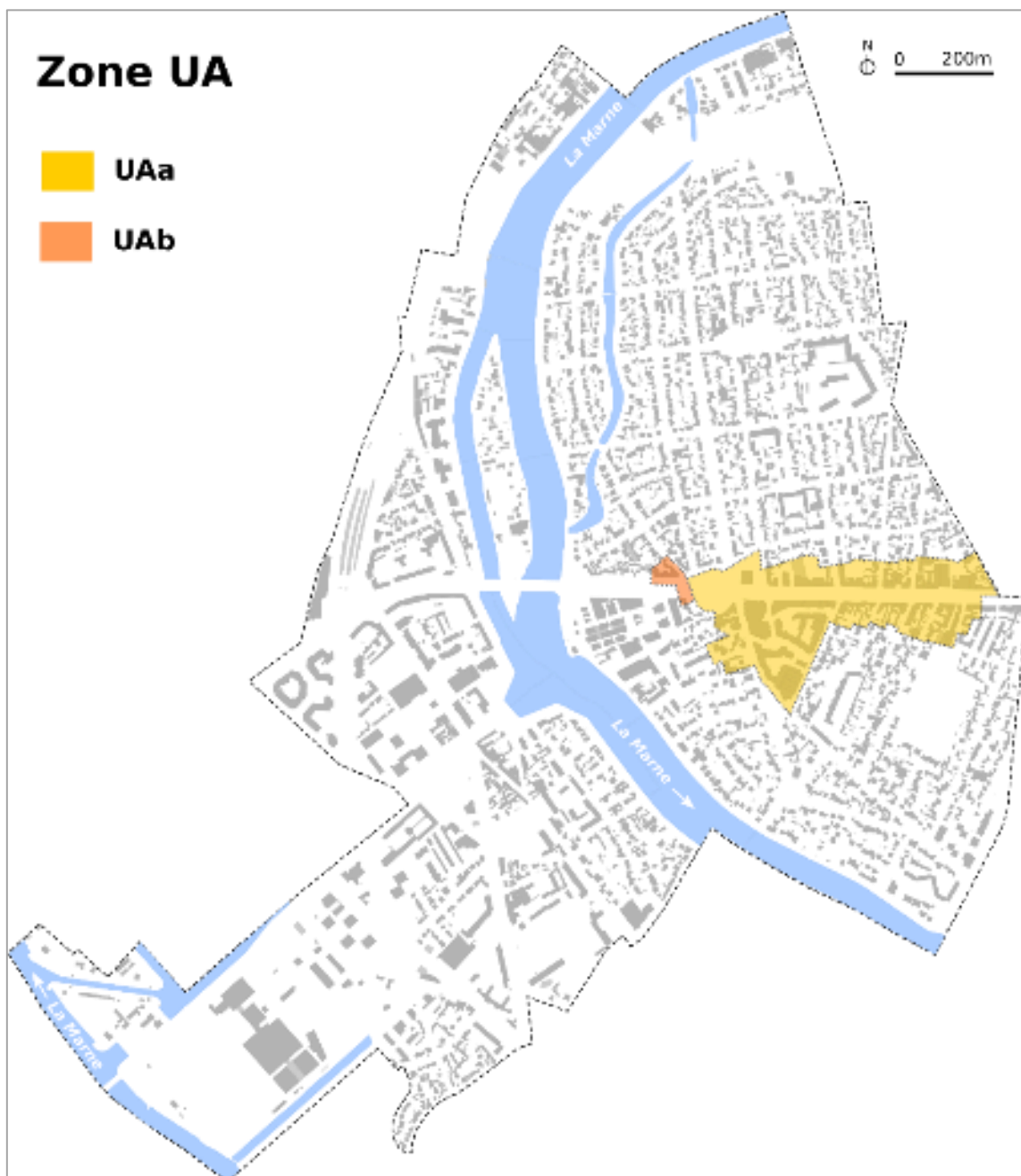
## DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UA

La zone UA est une zone dense, où les constructions sont édifiées en grande majorité en ordre continu, à l'alignement des voies.

Elle correspond à un lieu de centralité, où la mixité entre l'habitat et les activités économiques est assurée.

Cette zone se situe de part et d'autre de l'avenue Gallieni, qui assure la liaison entre les quartiers de Polangis au nord et de Palissy au sud.

La zone UA comprend 2 secteurs : **UAa** et **UAb**



## Section 1 : Destination des constructions, usage des sols et nature d'activité

### Sous-section 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

#### **Article UA 1 Occupations et utilisations du sol interdites**

- L'implantation d'installations classées nouvelles autres que celles visées à l'article UA2.
- Les constructions ou installations destinées à l'industrie dont les critères ne correspondent pas à ceux définis à l'article UA2.
- Les constructions ou installations destinées à l'entreposage
- Les constructions ou installations qui, par leur nature, leur importance, leur aspect extérieur, seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité ou le caractère du voisinage.
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière.
- L'ouverture et l'exploitation des carrières, ainsi que les décharges et les dépôts à l'air libre.
- Les campings, caravanings, dépôts de caravanes, les caravanes isolées.
- Les entreprises de cassage de voitures, de récupération d'épaves ou de véhicules d'occasion notamment lorsqu'ils sont destinés à être vendus en pièces détachées.
- Les affouillements et exhaussements des sols qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de construction ou avec l'aménagement paysager des espaces libres.
- La démolition de bâtiments ou éléments particuliers protégés ou remarquables repérés sur le plan de zonage du PLU et listés à l'annexe II du présent règlement sauf dans les cas prévus à l'article UA2.
- Les extensions ou modifications de bâtiments ou d'éléments particuliers protégés ou remarquables repérés sur le plan de zonage du PLU et listés à l'annexe II du présent règlement sauf dans les cas prévus à l'article UA2.
- Dans le périmètre d'attente d'un projet aménagement global (en application de l'article L151-41 5° du code de l'urbanisme) : sont interdites les constructions ou installation d'une surface de plancher supérieure à 20 m<sup>2</sup>.

#### **Article UA 2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

- Les constructions ou installations destinées aux activités industrielles à condition que leur surface de plancher soit inférieure ou égale à **2 000 m<sup>2</sup>**, et qu'elles soient compatibles avec le voisinage du point de vue des nuisances et de l'environnement.
- L'implantation et l'extension des installations classées à condition d'être nécessaires à l'exploitation et au fonctionnement des équipements d'intérêts collectifs et services publics (EICSP).

- Les installations classées directement liées au commerce ou à l'artisanat dans la mesure où, au niveau de leur aspect extérieur et de leur exploitation, elles sont compatibles avec le voisinage tant du point de vue des nuisances que de l'environnement.
- L'aménagement des constructions ou d'installations même classées existantes à condition que les travaux aient pour effet de diminuer les nuisances ou de rendre ces installations conformes à la législation en vigueur.
- La démolition de bâtiments ou éléments particuliers protégés repérés sur le plan de zonage du PLU et listés à l'annexe II du présent règlement à condition que leur vétusté importante soit avérée dans le cadre du dossier de demande d'autorisation.
- Les travaux de démolition des bâtiments et éléments particuliers remarquables et repérés sur le plan de zonage du PLU et listés à l'annexe II du présent règlement.
- Les extensions ou modifications de bâtiments ou d'éléments particuliers protégés ou remarquables repérés sur le plan de zonage du PLU et listés à l'annexe II du présent règlement à condition qu'ils ne dénaturent pas l'aspect des bâtiments ou éléments protégés ou remarquables, respectent le caractère du bâti existant et contribuent à sa mise en valeur.

### **Sous-section 2 : Mixité fonctionnelle et sociale**

Sur les linéaires affectés au commerce et à l'artisanat à protéger au titre de l'article L151-16 du code de l'urbanisme identifiés sur le plan de zonage du PLU, lors de constructions nouvelles, de changements de destinations ou de travaux de réhabilitation, les rez-de-chaussée doivent être destinés au commerce ou activités de services, ou à des EICSP.

## Section 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

### Sous-section 1 : Volumétrie et implantation des constructions

#### **Article UA 3 Implantation des constructions par rapport aux voies ouvertes à la circulation générale**

En bordure des emprises publiques autres que de la voirie, et en bordure des voies privées fermées à la circulation générale, la limite sera considérée comme une limite séparative par rapport à laquelle il sera fait application des dispositions de l'article UA4.

Dans le cas de terrains donnant sur plusieurs voies, l'article UA3 sera applicable à l'ensemble des voies.

Les surplombs du domaine public communal sont autorisés sous réserve de ne pas faire une saillie de plus de **0,80 m.** par rapport à la façade du bâtiment et que leur partie inférieure se situe à au moins **4,50 m.** au-dessus du niveau du trottoir. Dans tous les cas, ces surplombs devront être accordés dans le cadre d'autorisations délivrées par le gestionnaire de la voie.

Les surplombs sur les voies départementales devront respecter le règlement de voirie départementale.

#### **3.1. Dispositions applicables à toutes les constructions hors EICSP et hors opérations mixtes comprenant un EICSP**

##### **3.1.1. Dans une bande de 20 m. à compter de la limite de la voie**

En bordure de l'avenue Gallieni, les constructions devront être implantées à l'alignement (actuel ou futur si le PLU prévoit un élargissement de la voie).

En bordure des autres voies, les constructions devront être implantées à l'alignement, ou en retrait. En cas de retrait, celui-ci ne devra pas excéder **2,50 m.** mesurés à partir de l'alignement de la voie considérée (actuel ou futur si le PLU prévoit un élargissement de la voie).

##### **3.1.2. Au-delà de la bande des 20 m. à compter de la limite de la voie**

Seuls sont autorisés :

- les travaux d'aménagement, d'amélioration, de transformation sur les constructions principales existantes dans le prolongement latéral (extension horizontale) ou vertical (extension en surélévation/sous-sols/souplex) des façades, sous réserve que la surface de plancher après travaux ne soit pas supérieure à **50 %** de la Surface de Plancher existante avant travaux. Les travaux ci-dessus mentionnés devront respecter l'emprise totale définie à l'article UA6.
- les annexes, qui devront respecter l'emprise totale définie à l'article UA6.

### 3.2. EICSP et opération mixte comprenant un EICSP

Les EICSP et opérations mixtes comprenant un EICSP doivent être implantées :

- à l'alignement
- ou avec un retrait au moins égal à **0,80 m.**

### 3.3. Dispositions particulières : Débords et petits aménagements en bordure des autres voies que l'avenue Gallieni

Les débords de toiture de moins de **0,80 m.** ainsi que les aménagements d'une emprise maximum de **3 m<sup>2</sup>** tels que perrons, marches d'escalier, et d'une hauteur au plus égale à **0,60 m.** par rapport au terrain naturel sont autorisés dans la marge de retrait. Pour les constructions concernées par le PPRI, cette hauteur est majorée d'une valeur correspondant à la moitié de la différence entre le niveau des plus hautes eaux connues et la cote du terrain naturel au droit de la construction.

L'aménagement de dispositifs destinés à l'accès des personnes à mobilité réduite sera toléré dans les marges de retrait, sous réserve que leur implantation soit étudiée de façon à minimiser le volume qu'ils y occupent.

## Article UA 4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

### 4.1. Dispositions générales

#### 4.1.1 Dispositions applicables à toutes les constructions hors EICSP et hors opérations mixtes comprenant un EICSP

a) Dans une bande de **20 m.** à compter de l'alignement, les constructions doivent être implantées :

- sur une (ou plusieurs) limite(s) séparative(s)
- ou en retrait

b) Au-delà de la bande de **20 m.**, les constructions doivent être implantées en retrait ou sur l'une des limites séparatives.

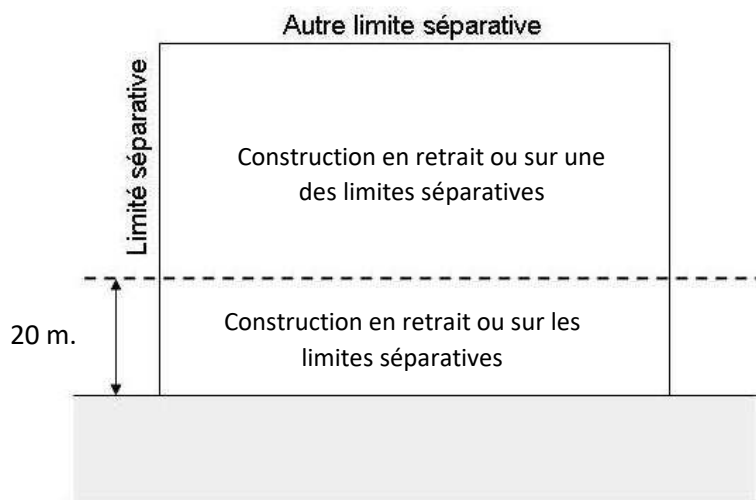


Illustration des dispositions UA4.1.1.a) et UA4.1.1.b)

c) En cas de retrait celui-ci devra être :

- de **6 m.** minimum,
- ou de **2,50 m.** minimum dans les cas suivants :
  - façade(s) sans vues,
  - nu de balcon ou de terrasse à condition que soit créé un pare-vue fixe d'une hauteur au moins égale à **1,90 m.**, et opaque ou translucide.

#### 4.1.2 Dispositions applicables aux EICSP ou opérations mixtes comprenant un EICSP

Les EICSP et opérations mixtes comprenant un EICSP doivent être implantées :

- Sur une (ou plusieurs) limite(s) séparative(s)
- Ou en retrait :
  - de **6 m.** minimum,
  - ou d'**1,50 m.** minimum dans les cas suivants :
    - façade(s) sans vues,
    - nu de balcon ou de terrasse à condition que soit créé un pare-vue fixe d'une hauteur au moins égale à **1,90 m.**, et opaque ou translucide

### 4.2. Dispositions particulières

#### 4.2.1 Travaux, extensions et surélévations des constructions existantes ne respectant pas les règles énoncées au 4.1

Les extensions et surélévations dans le cadre de travaux d'amélioration des constructions existantes doivent être implantées :

- dans le respect des règles énoncées au 4.1.
- ou dans le prolongement des façades de la construction existante dans le cadre de la réalisation de façades sans vues. La marge de retrait de **6 mètres** énoncée au 4.1.1.c) doit être maintenue sur les façades des extensions et surélévations créant des vues.

Les vues existantes situées sur des constructions ne respectant pas les règles énoncées au 4.1. peuvent faire l'objet de changements à l'identique. En revanche, elles ne peuvent faire l'objet ni d'agrandissements, ni de modifications de forme.

#### 4.2.2 Débords et petits aménagements

Les débords de toiture de moins de **0,80 m.** ainsi que les aménagements d'une emprise maximum de **3 m<sup>2</sup>** tels que perrons, marches d'escalier, et d'une hauteur au plus égale à **0,60 m.** par rapport au terrain naturel sont autorisés dans la marge de retrait. Pour les constructions concernées par le PPRI, cette hauteur est majorée d'une valeur correspondant à la moitié de la différence entre le niveau des plus hautes eaux connues et la cote du terrain naturel au droit de la construction.

L'aménagement de dispositifs destinés à l'accès des personnes à mobilité réduite sera toléré dans les marges de retrait, sous réserve que leur implantation soit étudiée de façon à minimiser le volume qu'ils y occupent.

#### **4.2.3 Terrasse ou balcon en limite séparative**

En cas d'implantation en limite séparative, la création de vue étant interdite au nu de terrasse ou de balcon, il devra être prévu un pare-vue fixe d'une hauteur au moins égale à **1,90 m.**, et opaque ou translucide

### **Article UA 5 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain**

Les constructions non contiguës situées sur un même terrain doivent être implantées de telle manière que la distance au droit de tout point des façades existantes ou à construire soit égale à :

- au moins **2,50 m.** en l'absence de vue
- au moins **6,00 m.** en cas d'existence de vue sur l'une au moins des façades se faisant face.

La distance minimum entre un bâtiment existant et une annexe ou entre deux annexes est de **1,00 m.**

### **Article UA 6 Emprise au sol des constructions**

#### **6.1 Dispositions générales**

##### **6.1.1 Dispositions applicables à toutes les constructions hors EICSP et hors opérations mixtes comprenant un EICSP**

**a)** Dans une bande de **20 m.** comptée à partir de l'alignement des voies (actuel ou futur si le PLU prévoit un élargissement de la voie) :

- 1)** En bordure de l'avenue Gallieni et de la place de Verdun :

L'emprise au sol des constructions pourra s'établir jusqu'à **100 %** de la bande de **20 m.** définie par rapport à l'alignement de cette voie.

- 2)** En bordure des autres voies :

L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder **90 %** de la bande de **20 m.** définie par rapport à l'alignement de la voie en question.

**b)** Au-delà des bandes visées précédemment, l'emprise au sol des constructions ne pourra excéder :

- **20 %** de la superficie du terrain située au-delà des bandes **20 m.**,
- et **50 %** pour les constructions destinées aux commerces et activités de services dont la hauteur maximum au faîtage ou à l'acrotère ne dépasse pas **3,50 m.**



### 6.1.2 Dispositions applicables aux EICSP

Il n'est pas fixé d'emprise au sol maximum pour les constructions intégralement destinées aux-EICSP.

### 6.1.3 Dispositions applicables aux constructions mixtes comportant un EICSP

L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder **80%** de la superficie du terrain.

### 6.2 Dispositions particulières

Les constructions existantes dont l'emprise au sol est supérieure à celles fixées précédemment pourront faire l'objet de travaux d'aménagement, d'amélioration, de transformation ou d'agrandissement sans augmentation de leur emprise.

## **Article UA 7 Hauteur maximale des constructions**

**Nota :** Pour les constructions concernées par le PPRI (zone inondable), les différentes hauteurs fixées précédemment sont majorées d'une valeur correspondant à la moitié de la différence entre le niveau des plus hautes eaux connues et la cote du terrain naturel au droit de la construction (les altitudes pour le calcul étant exprimées par rapport au NGF).

### 7.1 Dans le secteur UAa

**7.1.1.** Dans une bande de **20 m.** à compter de l'alignement des voies publiques, ainsi que pour les améliorations des constructions existantes implantées au-delà de cette bande de **20 m.** :

**a)** En bordure de l'avenue Gallieni et de la place de Verdun, la hauteur maximale des constructions est de :

- **18 m.** à l'égout
- et **21 m.** au faîtage ou à l'acrotère.

**b)** En bordure des autres voies la hauteur maximale des constructions est de :

- **9 m.** à l'égout
- et **12 m.** au faîtage ou à l'acrotère.

**7.1.2.** Au-delà de cette bande de **20 m.** la hauteur maximale des constructions est de :

- **7 m.** à l'égout
- et **10 m.** au faîtage ou à l'acrotère.

### 7.2. Dans le secteur UAb

La hauteur maximale des constructions est de :

- **9 m** à l'égout
- et **12 m** au faîtage ou à l'acrotère.

### **7.3. Dispositions applicables aux-EICSP**

La hauteur maximale des EICSP n'est pas réglementée.

En cas d'opérations mixtes comportant un EICSP, la hauteur maximale applicable sera celle des opérations hors EICSP, réglementée aux articles 7.1 et 7.2., y compris pour les EICSP dans l'opération.

## **Sous-section 2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

### **Article UA 8 Aspect extérieur des constructions et aménagement des abords**

#### **8.1. Règles applicables aux constructions neuves et aux travaux, aménagements, extensions sur les constructions existantes**

##### **Dispositions générales**

Par leur aspect extérieur, les constructions de toute nature et autres occupations du sol doivent s'intégrer avec le caractère du site et l'architecture des lieux avoisinants.

Le traitement des constructions annexes, garages, extension doit être en harmonie avec la construction principale, tant par le choix des matériaux que par la qualité de finition.

Pour les constructions existantes, en cas d'agrandissement ou de surélévation, les parties ajoutées devront s'intégrer de façon harmonieuse au bâtiment d'origine tout en respectant le rythme architectural des bâtiments environnants et une attention toute particulière devra être prise en considération pour les toitures.

##### **Traitement des façades**

Les façades latérales et postérieures des constructions, visibles ou non de la voie publique, doivent être traitées avec le même soin que les façades principales, en harmonie avec elles et celles des bâtiments existants sur les terrains contigus ; il en est ainsi notamment des façades apparentes en limite de propriété qui doivent être traitées avec le même soin que les autres façades.

Dans le cas de façades sur rue ou latérales d'une longueur supérieure à **15 m.**, leur traitement architectural uniforme sera évité par des changements de modénatures ou des ruptures architecturales.

Dans le cadre des dispositions de l'article UA2 concernant la destination du rez-de-chaussée des constructions implantées sur les linéaires commerciaux, les façades de ces commerces sur l'avenue Gallieni devront être traitées sous la forme de devantures commerciales.

Les constructions implantées en bordure de l'avenue Gallieni, excepté pour les EICSP, devront du côté de la voie publique disposer au minimum d'un étage en retrait ou en attique d'au moins **2 m.** par rapport à la façade. Ce retrait ou cet attique devra se situer au dernier étage de la construction.

### Matériaux

Les matériaux apparents doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de conserver, de façon permanente, un aspect satisfaisant et respectueux du caractère des lieux.

L'emploi, sans enduit, de matériaux destinés à être recouverts (agglomérés, parpaings, etc.), est interdit.

### Réseaux et installations techniques

Les réseaux de distribution (électricité, gaz, téléphone, télédistribution, éclairage public,...) et branchements nouveaux doivent être réalisés en souterrain ou s'intégrer au bâti, sous réserve de ne pas faire obstacle à la fourniture du service universel pour les réseaux de télécommunication.

Les antennes devront être installées sur les toitures et seront non visibles de la voie publique.

### Toitures

Pour les constructions nouvelles, les toitures en pente devront avoir au moins deux pans, Les pentes seront obligatoirement supérieures ou égales à **15°**.

Les toitures terrasses sont autorisées et devront être non accessibles. Les édicules techniques ne devront pas être visibles depuis l'espace public.

Les lucarnes ne pourront excéder une largeur hors tout supérieure à **1,60 m.**

Les couvertures apparentes en tôle ondulée, en papier goudronné, plaques de Fibrociment, sont interdites.

### **8. 2. Règles applicables aux clôtures, sauf dispositions contraires liées au PPRI (*Plan de Prévention du Risque Inondation*)**

La hauteur totale des clôtures bordant les voies est limitée à **2,00 m.** à l'exclusion des piliers et portails.

Les clôtures bordant les voies pourront être constituées d'un mur bahut d'une hauteur inférieure à **1,10 m.**

Les clôtures entre voisins ne peuvent excéder une hauteur de **2,20 m.**

Dans le cas de reprise partielle d'une clôture existante ne répondant pas à ces caractéristiques, des dispositions différentes pourront être admises.

Pour les EICSP, la hauteur maximum de l'ensemble des clôtures est portée à **2,60 m.**

### **8.3. Règles relatives aux bâtiments et éléments particuliers protégés et remarquables**

Les bâtiments et éléments particuliers protégés et remarquables identifiés sur le plan de zonage du P.L.U et répertoriés dans la liste figurant en annexe II du présent règlement devront respecter les dispositions ci-dessous :

#### **Bâtiments et éléments particuliers protégés**

Les bâtiments et éléments particuliers protégés devront être conservés et entretenus. Tous travaux, y compris les travaux d'entretien :

- ne devront pas dénaturer leur aspect
- devront respecter le caractère du bâti, contribuer à sa mise en valeur ou restituer l'esprit de son architecture d'origine.

La pose d'éléments techniques peu ou mal intégrés pourra être refusée.

#### **Bâtiments et éléments particuliers remarquables**

Tous travaux, y compris les travaux d'entretien, sur des bâtiments et éléments particuliers remarquables, s'ils sont conservés, ne devront pas dénaturer leur aspect.

La pose d'éléments techniques peu ou mal intégrés pourra être refusée

## **Sous-section 3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions**

### **Article UA 9   Espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations**

#### **9.1 Dispositions applicables à tous les terrains hors EICSP, hors opérations mixtes comprenant un EICSP et hors espaces paysagers ou récréatifs**

La protection des plantations existantes devra être assurée au maximum. L'abattage d'arbres sans compensation est interdit.

Le coefficient de biotope minimal des constructions neuves est fixé à **0,15**, soit une surface de biotope représentant au minimum **15%** de la surface du terrain.

Au moins **10 %** de la surface du terrain sera conservée en espaces verts de pleine terre.

Il sera exigé un arbre à développement de plus de **2,50 m** pour **100 m<sup>2</sup>** de surface de pleine terre (la quantité sera arrondie au nombre entier supérieur).

Les parties de terrain non construites et non occupées par les aires de stationnement ou de desserte seront traitées dans un souci d'intégration paysagère.

### **9.2- Dispositions applicables aux EICSP**

Il n'est pas fixé de surface minimum réservée aux espaces verts ou de pleine terre pour les constructions intégralement destinées aux EICSP.

### **9.3- Dispositions applicables aux constructions mixtes comportant un EICSP**

La surface réservée aux espaces verts représentera au moins **50 %** de la surface du terrain non bâtie et sera conservée en pleine terre.

Cependant il n'est pas exigé d'espaces verts pour les projets dont au moins **10 %** de la surface de plancher est destinée à des équipements sportifs ou à des établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale.

### **9.4 Dispositions applicables aux espaces paysagers ou récréatifs à préserver**

Les espaces paysagers ou récréatifs à préserver identifiés sur le plan de zonage du PLU et répertoriés dans la liste figurant en annexe II du présent règlement devront respecter les dispositions ci-dessous :

Ne seront admis que :

- Pour les constructions existantes : les travaux de réfection, rénovation, entretien et ce dans le cadre des utilisations et occupations du sol admises au présent article.
- Les travaux ou aménagements liés à l'entretien, la gestion de cet espace.
- Pour les espaces publics : les travaux ou aménagements liés à leur destination.

Dans tous les cas, les travaux ainsi autorisés ne pourront porter atteinte à la qualité ou à l'intégrité de cet espace et les arbres existants devront être conservés, sauf motifs exposés ci-après.

L'abattage de tout arbre n'est admis que pour des motifs liés à son état phytosanitaire, à son caractère dangereux ou à des raisons techniques liées aux réseaux d'infrastructures souterrains.

Tout arbre abattu devra être remplacé par un sujet aux caractéristiques similaires mais compatible avec son environnement, notamment non allergène et non toxique.

## **Sous-section 4 : Stationnement**

### **Article UA 10 Aires de stationnement**

#### **10.1. Aménagements des places**

Les aires de stationnement pour les véhicules motorisés peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette de la construction ou dans son environnement immédiat. La distance maximale entre le terrain d'assiette du projet et l'aire de stationnement devra être de **500 m**.

Les dimensions de chaque place de stationnement ne pourront être inférieures à **5 m. x 2,50 m.** et leur distribution, leur tracé en plan et les profils en long de leurs accès, doivent être étudiés de façon à éviter des manœuvres excessives ou difficiles, rendant l'usage de ces places difficile voire impossible.

Les nouvelles constructions à destination de bureaux équipées de places de stationnement individuelles couvertes ou d'accès sécurisé devront au moins comporter les gaines techniques, câblages et dispositifs de sécurité nécessaires à l'alimentation d'une prise de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable et permettant un comptage individuel.

Le stationnement des véhicules et deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

## **10.2. Normes applicables aux constructions nouvelles**

### **10.2.1. Constructions à usage de logement**

Il est exigé **1** place de stationnement par tranche de **65 m<sup>2</sup>** de surface de plancher.

Pour les maisons individuelles, il sera exigé un maximum de **3** places pour les surfaces de plancher supérieures à **220 m<sup>2</sup>**.

Dans tous les cas, le nombre de places obtenu ne peut être inférieur à **1** place par logement.

Le nombre de places obtenu sera arrondi au nombre entier inférieur.

### **10.2.2. Constructions à usage de bureaux**

Le nombre de places obtenu sera arrondi au nombre entier inférieur.

### **Réglementation minimum (norme plancher)**

Sur l'ensemble de la zone, il est exigé au minimum **1** place par tranche de **100 m<sup>2</sup>** de surface de plancher.

### **Réglementation maximum (norme plafond)**

Dans un rayon autour de la gare de **500 m.** dessiné par un cercle sur le plan de zonage, il ne peut être réalisé plus d'une place de stationnement pour **60 m<sup>2</sup>** de surface de plancher.

Au-delà d'un rayon autour de la gare de **500 m.** dessiné par un cercle sur le plan de zonage, il ne peut être réalisé plus d'une place de stationnement pour **50 m<sup>2</sup>** de surface de plancher.

### **10.2.3. Constructions à destination de commerce de détail et d'artisanat, de restauration, de commerce de gros et d'activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle :**

Le nombre de places obtenu sera arrondi au nombre entier supérieur.

Il est exigé une place de stationnement par tranche de **75 m<sup>2</sup>** de surface de vente.

Il n'est pas exigé de place de stationnement pour les locaux situés avenue du Général Gallieni.

#### **10.2.4. Constructions destinées aux EICSP, à l'hébergement, à l'hébergement hôtelier et touristique et aux cinémas**

Le nombre de places à réaliser devra correspondre aux besoins du bâtiment à construire, appréciés en fonction de la nature de l'établissement, de son fonctionnement et de sa situation géographique (notamment par rapport aux transports en commun).

#### **10.2.5. Constructions à destination d'Industrie**

Le nombre de places obtenu sera arrondi au nombre entier supérieur.

Il est exigé une place de stationnement par tranche de **100 m<sup>2</sup>** de surface de plancher.

#### **10.2.6. Dispositions particulières**

En application de l'article L.151-35 du Code de l'urbanisme, les règles ci-dessus ne peuvent avoir pour conséquence d'imposer la réalisation de plus de :

- **1** place de stationnement par logement pour la construction de logements locatifs aidés financés avec un prêt aidé par l'État, la construction des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et des résidences universitaires
- **0.5** place de stationnement par logement pour la construction de logements locatifs aidés financés avec un prêt aidé par l'État, la construction des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et des résidences universitaires situés dans un rayon de 500m d'une gare ou de transport collectif en site propre.

#### **10.3. Réhabilitation, restructuration, rénovation et amélioration des constructions existantes**

Lorsque les travaux concernent soit un aménagement, une extension ou un changement de destination, il n'est pas exigé la réalisation de place de stationnement automobile, sous réserve que les travaux répondent à au moins l'un des cas suivants :

- La surface de plancher créée par les travaux est inférieure ou égale à **80 m<sup>2</sup>**,
- Le projet ne crée pas un nouveau logement,
- Lesdits travaux ne suppriment pas de places existantes qui permettent de répondre au nombre exigible.

Dans le cas contraire le nombre de places exigé correspond après travaux à la norme applicable pour les constructions neuves en fonction de la surface de plancher créée.

#### **10.4. Stationnement deux roues non motorisés**

##### **10.4.1. Dispositions générales**

Il est exigé **2 m<sup>2</sup>** pour **100 m<sup>2</sup>** de surface de plancher.

Aucun espace de stationnement destiné aux deux roues non motorisés ne peut avoir une surface inférieure à **3 m<sup>2</sup>**.

#### **10.4.2. Dispositions particulières**

Pour les opérations de logement de plus de **400 m<sup>2</sup>** de surface de plancher, il est exigé **1,5 m<sup>2</sup>** par logement minimum.

Pour les industries, commerces de plus de **500 m<sup>2</sup>** de surface de plancher et EICSP, il est exigé a minima **1 place pour dix employés**. Le stationnement des visiteurs doit être prévu.



## Section 3 : équipements et réseaux

### **Article UA 11 Conditions de desserte des terrains (accès et voirie)**

#### **11.1. Voies**

Les constructions neuves doivent être desservies par une voie existante ou à créer tel que défini dans les dispositions générales du présent PLU.

L'autorisation d'urbanisme peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

La délivrance de l'autorisation d'urbanisme peut être subordonnée :

- À la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire.
- À la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

#### **11.2. Accès**

L'autorisation d'urbanisme peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques 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 la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Dans les cas pour les constructions nouvelles l'accès à un terrain devra avoir une largeur d'au moins **3,50 m**. (ce minimum n'est pas applicable au portail d'entrée à la propriété).

### **Article UA 12 Conditions de desserte des terrains (réseaux eau assainissement)**

#### **12.1 Assainissement**

Compte tenu de leur fonction, tous les bâtiments sont assujettis à l'obligation de raccordement aux réseaux publics d'assainissement.

L'assainissement respectera les dispositions des règlements d'assainissement communal et départemental. En particulier, toutes les constructions devront disposer d'un réseau intérieur de type séparatif jusqu'à la limite de propriété réalisé conformément à la réglementation en vigueur.

Les raccordements au réseau devront respecter les prescriptions énoncées dans le règlement d'assainissement du gestionnaire ou propriétaire du réseau sur lequel le raccordement est envisagé. Si le

raccordement est envisagé sur le réseau départemental, il respectera les conditions du Règlement de Service Départemental de l'Assainissement annexé au présent PLU.

### 12.2 Eaux pluviales

Pour limiter l'impact du rejet des eaux pluviales sur le milieu naturel en application de la loi sur l'eau n°92-3 du 3 janvier 1992, la pollution par temps de pluie devra être réduite et traitée en amont, et le débit de rejet des eaux pluviales dans le réseau public ou le milieu naturel devra être maîtrisé. Des prescriptions seront données en ce sens quelle que soit la nature de l'aménagement.

Dès leur conception, les aménagements intégreront des dispositifs techniques pour limiter le rejet des eaux pluviales, en débit et en volume, dans le réseau public ; ils feront l'objet d'études spécifiques tenant compte des caractéristiques du sol (perméabilité du sol dans le cas de l'infiltration) et du sous-sol (présence de cavités, de carrières..).

Les eaux de ruissellement des voiries et des parkings de surface de plus de **5 places** devront subir un traitement adapté pour réduire sables, matières décantables et hydrocarbures avant rejet dans le réseau pluvial ou le milieu naturel.

Les eaux issues des parkings souterrains ou couverts de plus de **5 places** subiront un traitement de débouillage-déshuilage avant rejet dans le réseau interne d'eaux usées.

### 12.3 Prescriptions spécifiques aux projets

Des traitements particuliers et des prescriptions complémentaires pourront être demandés par le gestionnaire du réseau public en fonction des activités et de la spécificité éventuelle des projets, notamment pour les rejets non domestiques.

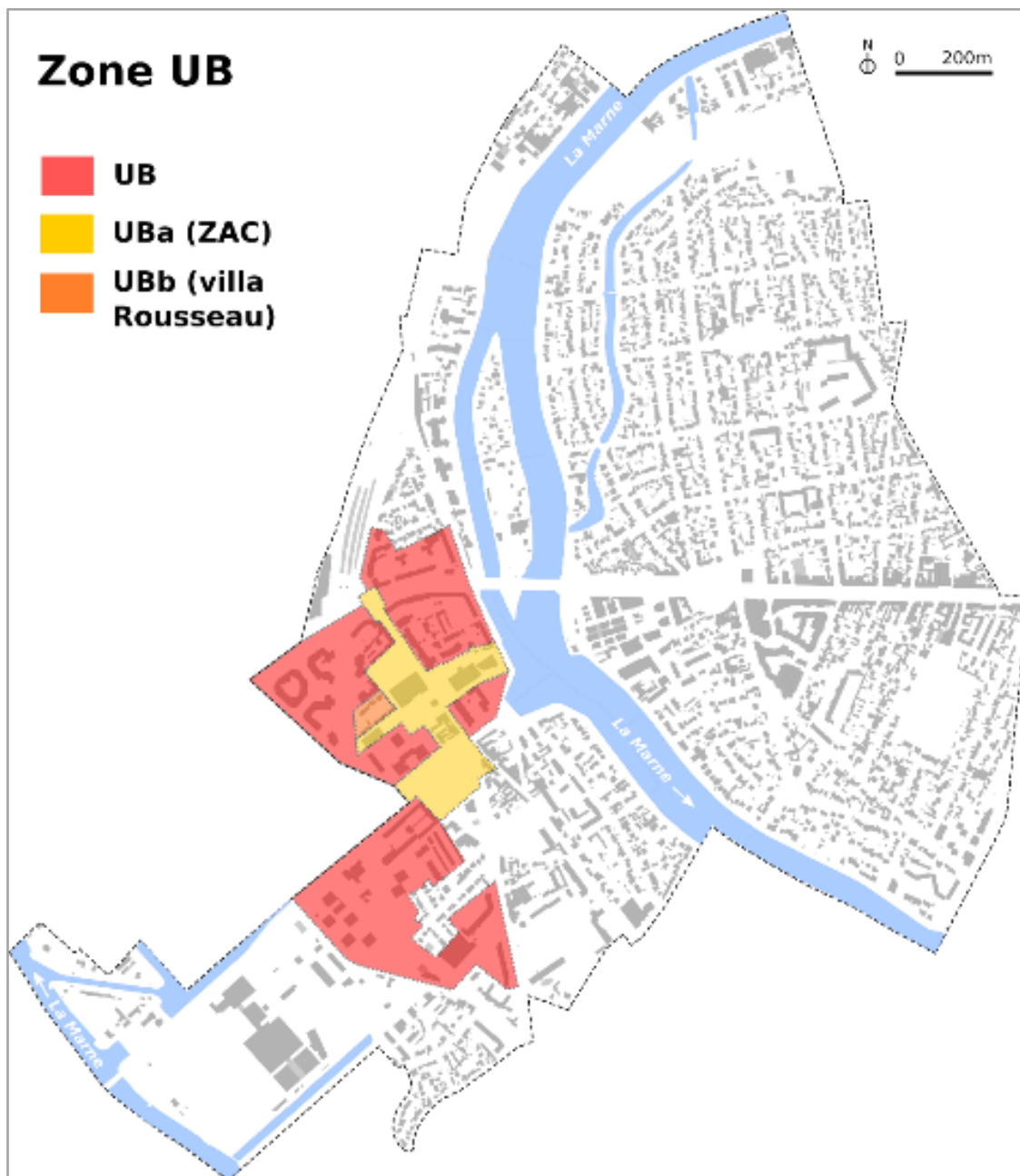
Tout raccordement au réseau collectif fait l'objet d'une demande spéciale du propriétaire intéressé auprès de la mairie qui la transmet au gestionnaire du réseau concerné. Le raccordement devra être exécuté suivant les prescriptions spécifiques de l'autorisation donnée par le gestionnaire du réseau.

## DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UB

La zone UB correspond à la zone centrale de la Ville, qui a fait l'objet d'une urbanisation récente sous la forme d'immeubles d'habitation collective, comportant quelques activités économiques ainsi que de grands équipements.

La zone UB comprend un **secteur UBa**, qui correspond au périmètre de la ZAC des Hauts de Joinville.

La zone UB comprend un **secteur UBb**, qui correspond à un ensemble pavillonnaire homogène avec jardins privés, proche du cœur de ville, participant à la respiration du quartier de la rue de Paris.



## Section 1 : Destination des constructions, usage des sols et nature d'activité

### Sous-section 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

#### **Article UB 1 Occupations et utilisations du sol interdites**

- L'implantation d'installations classées nouvelles autres que celles visées à l'article UB2.
- Les constructions ou installations qui, par leur nature, leur importance, leur aspect extérieur, seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité ou le caractère du voisinage.
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière.
- L'ouverture et l'exploitation des carrières sauf pour la réalisation d'accès demandés par l'IGC (Inspection Générale des Carrières), ainsi que les décharges et les dépôts à l'air libre.
- Les campings, caravanings, dépôts de caravanes, les caravanes isolées ainsi que les bateaux ou péniches constituant un habitat permanent.
- Les entreprises de cassage de voitures, de récupération d'épaves ou de véhicules d'occasion notamment lorsqu'ils sont destinés à être vendus en pièces détachées.
- Les affouillements et exhaussements des sols qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de construction ou avec l'aménagement paysager des espaces libres.
- La démolition de bâtiments ou éléments particuliers protégés ou remarquables repérés sur le plan de zonage du PLU et listés à l'annexe II du présent règlement sauf dans les cas prévus à l'article UB2.
- Les extensions ou modifications de bâtiments ou d'éléments particuliers protégés ou remarquables repérés sur le plan de zonage du PLU et listés à l'annexe II du présent règlement sauf dans les cas prévus à l'article UB2.

#### **Article UB 2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

- Les constructions ou installations destinées à l'entreposage dans la mesure où elles sont compatibles avec le voisinage tant du point de vue des nuisances que de l'environnement, et à la double condition:
  - o Qu'elles soient directement liées à une activité admise dans la zone et implantée sur le terrain considéré.
  - o Que la superficie d'entreposage représente moins de **50 %** de la surface de plancher totale de l'ensemble de l'activité.
- L'implantation et l'extension des installations classées à condition d'être nécessaires à l'exploitation et au fonctionnement des EICSP.

- Les installations classées directement liées au commerce ou à l'artisanat, dans la mesure où, au niveau de leur aspect extérieur et de leur exploitation, elles sont compatibles avec le voisinage tant du point de vue des nuisances que de l'environnement.
- L'aménagement des constructions ou d'installations même classées existantes à condition que les travaux aient pour effet de diminuer les nuisances ou de rendre ces installations conformes à la législation en vigueur.
- La démolition de bâtiments ou éléments particuliers protégés repérés sur le plan de zonage du PLU et listés à l'annexe II du présent règlement à condition que leur vétusté importante soit avérée dans le cadre du dossier de demande d'autorisation.
- Les travaux de démolition des bâtiments et éléments particuliers remarquables repérés sur le plan de zonage du PLU et listés à l'annexe II du présent règlement.
- Les extensions ou modifications de bâtiments ou éléments particuliers protégés ou remarquables repérés sur le plan de zonage du PLU et listés à l'annexe II du présent règlement à condition qu'ils ne dénaturent pas l'aspect des bâtiments ou éléments protégés ou remarquables, respectent le caractère du bâti existant et contribuent à sa mise en valeur.
- Dans les zones d'anciennes carrières, la réalisation de constructions ou d'installations, et la surélévation, l'extension ou la modification de bâtiments existants soit, le cas échéant, subordonnées à des conditions spéciales définies après avis de l'Inspection Générale des Carrières, en vue d'assurer la stabilité des constructions projetées et leurs abords, et de prévoir tout risque d'affaissement.

## **Sous-section 2 : Mixité fonctionnelle et sociale**

Sur les linéaires affectés au commerce et à l'artisanat à protéger au titre de l'article L151-16 du code de l'urbanisme identifiés sur le plan de zonage du PLU, lors de constructions nouvelles, de changements de destinations ou de travaux de réhabilitation, les rez-de-chaussée doivent être destinés au commerce ou activités de services, ou à des EICSP.

Sur les linéaires affectés aux commerces de détail à protéger identifiés sur le plan de zonage du PLU au titre de l'article L.151-16 du Code de l'urbanisme, lors de constructions nouvelles, de changements de destinations ou de travaux de réhabilitation, les rez-de-chaussée doivent être affectés au commerce de détail ou à l'artisanat, ou à la restauration, ou à des EICSP.

## Section 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères des constructions

### Sous-section 1 : Volumétrie et implantation des constructions

#### Article UB 3 Implantation des constructions par rapport aux voies ouvertes à la circulation générale

En bordure des emprises publiques autres que de la voirie, et en bordure des voies privées fermées à la circulation générale, la limite sera considérée comme une limite séparative par rapport à laquelle il sera fait application des dispositions de l'article UB4.

Dans le cas de terrains donnant sur plusieurs voies, l'article UB3 sera applicable à l'ensemble des voies.

Les surplombs du domaine public communal sont autorisés sous réserve de ne pas faire une saillie de plus de **0,80 m.** par rapport à la façade du bâtiment et que sa partie inférieure se situe à au moins **4,50 m.** au-dessus du niveau du trottoir. Dans tous les cas, ce surplomb devra être accordé dans le cadre d'une autorisation délivrée par le gestionnaire de la voie.

Les surplombs sur les voies départementales devront respecter le règlement de voirie départementale.

#### **3.1. Dispositions générales**

Les constructions pourront être implantées à l'alignement (actuel, ou futur si le PLU prévoit un élargissement de la voie), ou en retrait. En cas de retrait, la façade sur rue des constructions devra respecter une marge de retrait d'au moins **0,80 mètre** mesuré à partir de l'alignement de la voie considérée (actuel ou futur si le PLU prévoit un élargissement de la voie).

#### **3.2. Dispositions particulières : Débords et petits aménagements**

Les débords de toiture de moins de **0,80 m.** ainsi que les aménagements d'une emprise maximum de 3 m<sup>2</sup> tels que perrons, marches d'escalier d'une hauteur au plus égale à **0,60 m.** par rapport au terrain naturel sont autorisés dans la marge de retrait. Pour les constructions concernées par le PPRI, cette hauteur est majorée d'une valeur correspondant à la moitié de la différence entre le niveau des plus hautes eaux connues et la cote du terrain naturel au droit de la construction.

L'aménagement de dispositifs destinés à l'accès des personnes à mobilité réduite sera toléré dans les marges de retrait, sous réserve que leur implantation soit étudiée de façon à minimiser le volume qu'ils y occupent.

## **Article UB 4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

### **4.1. Zone UB hors secteurs UBa et UBb**

#### **4.1.1 Dispositions générales**

##### **4.1.1.1. Dispositions applicables à toutes les constructions hors EICSP et hors opérations mixtes comprenant un EICSP**

Les constructions doivent être implantées :

- sur une (ou plusieurs) limite(s) séparative(s)
- ou en retrait

En cas de retrait celui-ci devra être de :

- **6 m.** minimum,
- ou **2,50 m.** minimum dans les cas suivants :
  - façades sans vues
  - nu de terrasse ou de balcon à condition que soit créé un pare vue fixe d'une hauteur au moins égale à **1,90 m.**, et opaque ou translucide

##### **4.1.1.2. Dispositions applicables aux EICSP ou opérations mixtes comprenant un EICSP**

Les EICSP ou opérations mixtes comprenant un EICSP doivent être implantées :

- Sur une (ou plusieurs) limite(s) séparative(s)
- Ou en retrait :
  - d'**1,50 m** minimum dans le cas de façade(s) sans vue ou de nu de terrasse à condition que soit créé un pare vue fixe d'une hauteur au moins égale à **1,90 m.**, et opaque ou translucide,
  - et de **6 mètres** minimum dans les autres cas.

### **4.1.2. Dispositions particulières**

#### **4.1.2.1. Travaux, extensions et surélévations des constructions existantes ne respectant pas les règles énoncées au 4.1.1.**

Les extensions et surélévations dans le cadre de travaux d'amélioration des constructions existantes doivent être implantées :

- dans le respect des règles énoncées au 4.1.1.
- ou dans le prolongement des façades de la construction existante dans le cadre de la réalisation de façades sans vues. La marge de retrait de **6 mètres** énoncée au 4.1.1. doit être maintenue sur les façades des extensions et surélévations créant des vues.

Les vues existantes situées sur des constructions ne respectant pas les règles énoncées au 4.1.1. peuvent faire l'objet de changements à l'identique. En revanche, elles ne peuvent faire l'objet ni d'agrandissements, ni de modifications de forme.

#### **4.1.2.2 Débords et petits aménagements**

Les débords de toiture de moins de **0,80 m.** ainsi que les aménagements d'une emprise maximum de **3 m<sup>2</sup>** tels que perrons, marches d'escalier, et d'une hauteur au plus égale à **0,60 m.** par rapport au terrain naturel sont autorisés dans la marge de retrait. Pour les constructions concernées par le PPRI, cette hauteur est majorée d'une valeur correspondant à la moitié de la différence entre le niveau des plus hautes eaux connues et la cote du terrain naturel au droit de la construction.

L'aménagement de dispositifs destinés à l'accès des personnes à mobilité réduite sera toléré dans les marges de retrait, sous réserve que leur implantation soit étudiée de façon à minimiser le volume qu'ils y occupent.

#### **4.1.2.3 Terrasse ou balcon en limite séparative**

En cas d'implantation en limite séparative, la création de vue étant interdite au nu de terrasse ou de balcon, il devra être prévu un pare-vue fixe d'une hauteur au moins égale à **1,90 m.**, et opaque ou translucide.

### **4.2. Secteur UBa :**

#### **4.2.1 Dispositions générales**

##### **4.2.1.1. Dispositions applicables à toutes les constructions hors EICSP**

Les constructions sont autorisées sur les limites séparatives ou en retrait.

En cas de retrait par rapport aux limites séparatives, celui-ci devra être au minimum de **2 mètres**

##### **4.2.1.2 Dispositions applicables aux EICSP et aux opérations comprenant un EICSP**

Les EICSP et opérations comprenant un EICSP doivent être implantées :

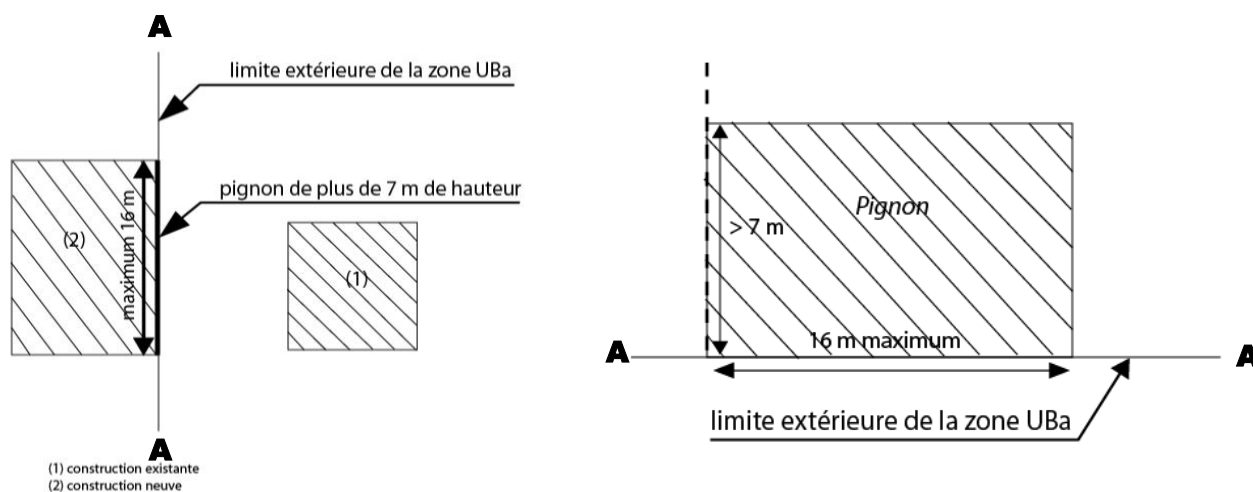
- Sur une (ou plusieurs) limite(s) séparative(s)
- Ou avec un retrait au minimum de **0.40 mètre**

#### **4.2.2. Dispositions particulières (hors EICSP et hors opérations mixtes comprenant un EICSP)**

Sur les limites extérieures du secteur UBa, la façade d'un bâtiment d'une hauteur supérieure à **7 m.** ne peut excéder **16 m.** de longueur.



Longueur maximum d'un bâtiment en cas d'implantations en limite de zone :



#### 4.2.3 Dispositions particulières

##### 4.2.3.1 Débords et petits aménagements

Les débords de toiture de moins de **0,80 m.** ainsi que les aménagements d'une emprise maximum de **3 m<sup>2</sup>** tels que perrons, marches d'escalier et d'une hauteur au plus égale à **0,60 m.** par rapport au terrain naturel sont autorisés dans la marge de retrait.

##### 4.2.3.2 Terrasse ou balcon en limite séparative

En cas d'implantation en limite séparative, la création de vue étant interdite au nu de terrasse ou de balcon, il devra être prévu un pare-vue fixe d'une hauteur au moins égale à **1,90 m.**, et opaque ou translucide.

#### 4.3. Secteur UBb :

##### 4.3.1 Dispositions générales

Les constructions sont autorisées sur les limites séparatives ou en retrait.

En cas de retrait par rapport aux limites séparatives, il sera déterminé de la façon suivante :

- à **4,00 m.** minimum si la façade comporte des vues,
- à **3,50 m.** minimum dans le cas contraire.

##### 4.3.2. Dispositions particulières

##### 4.3.2.1 Débords et petits aménagements

Les débords de toiture de moins de **0,80 m.** ainsi que les aménagements d'une emprise maximum de **3 m<sup>2</sup>** tels que perrons, marches d'escalier et d'une hauteur au plus égale à **0,60 m.** par rapport au terrain naturel sont autorisés dans la marge de retrait.

L'aménagement de dispositifs destinés à l'accès des personnes à mobilité réduite sera toléré dans les marges de retrait, sous réserve que leur implantation soit étudiée de façon à minimiser le volume qu'ils y occupent.

#### **4.3.2.2 Terrasse ou balcon en limite séparative**

En cas d'implantation en limite séparative, la création de vue étant interdite au nu de terrasse ou de balcon, il devra être prévu un pare-vue fixe d'une hauteur au moins égale à **1,90 m.**, et opaque ou translucide.

### **Article UB 5 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain**

#### **5.1. Zone UB hors secteurs UBa et UBb**

Les constructions non contiguës situées sur un même terrain doivent être implantées de telle manière que la distance au droit de tout point des façades existantes ou à construire soit égale à :

- au moins **2,50 m.** en l'absence de vue
- ou au moins **6,00 m.** en cas d'existence de vue sur l'une au moins des façades se faisant face.

La distance minimum entre un bâtiment existant et une annexe ou entre deux annexes est de **1,00 m.**

#### **5.2. Secteurs UBa et UBb**

Non réglementé.

### **Article UB 6 Emprise au sol des constructions**

#### **6.1. Zone UB hors secteurs UBa et UBb**

##### **6.1.1.- Dispositions applicables à toutes les constructions à l'exception des EICSP et hors opérations mixtes comprenant un EICSP**

L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder **40 %** de la superficie du terrain.

##### **6.1.2- Dispositions applicables aux EICSP**

Il n'est pas fixé d'emprise au sol maximum pour les constructions intégralement destinées aux EICSP.

##### **6.1.3- Dispositions applicables aux constructions mixtes comportant un EICSP**

L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder **80 %** de la superficie du terrain.

#### **6.2. Secteurs UBa et UBb**

Non réglementé.

## **Article UB 7 Hauteur maximale des constructions**

**Nota :** Pour les constructions concernées par le PPRI (zone inondable), les différentes hauteurs fixées précédemment sont majorées d'une valeur correspondant à la moitié de la différence entre le niveau des plus hautes eaux connues et la cote du terrain naturel au droit de la construction (les altitudes pour le calcul étant exprimées par rapport au NGF).

### **7.1. Dispositions générales**

#### **7.1.1. Dispositions applicables en Zone UB hors secteurs UBa et UBb**

La hauteur maximale des constructions est fixée à :

- **7 m.** à l'égout ou à l'acrotère et **10 m.** au faîtage pour les constructions neuves implantées sur les terrains situés en bordure de la rue de l'Église
- **21 m.** au faîtage ou à l'acrotère dans tous les autres cas

#### **7.1.2. Dispositions applicables en Secteur UBa**

Sauf pour les EICSP, la hauteur maximale des constructions est de **25 m.** au faîtage ou à l'acrotère.

La hauteur maximale des constructions intégralement destinées aux EICSP n'est pas réglementée. En revanche, en cas d'opération mixte comportant un EICSP, la hauteur maximum autorisée est de **25 m.** au faîtage ou à l'acrotère.

#### **7.1.3. Dispositions applicables en Secteur UBb**

La hauteur maximale des constructions est de :

- **10 m.** à l'égout ou à l'acrotère
- **14 m.** au faîtage

### **7.2. Dispositions particulières**

Les constructions existantes dont la hauteur est supérieure à celle fixée par le présent règlement pourront faire l'objet de travaux d'amélioration, d'aménagement ou de transformation dans leur structure et gabarit actuels.

## Sous-section 2 : qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### **Article UB 8 Aspect extérieur des constructions et aménagement des abords**

#### **8.1. Règles applicables aux constructions neuves et aux travaux, aménagements, extensions sur les constructions existantes**

##### **Dispositions générales**

Par leur aspect extérieur, les constructions de toute nature et autres occupations du sol doivent s'intégrer avec le caractère du site et l'architecture des lieux avoisinants.

Le traitement des constructions annexes, garages, extension doit être en harmonie avec la construction principale, tant par le choix des matériaux que par la qualité de finition.

Pour les constructions existantes, en cas d'agrandissement ou de surélévation les parties ajoutées devront s'intégrer de façon harmonieuse au bâtiment d'origine tout en respectant le rythme architectural des bâtiments environnants et une attention toute particulière devra être prise en considération pour les toitures.

##### **Traitement des façades**

Les façades latérales et postérieures des constructions, visibles ou non de la voie publique, doivent être traitées avec le même soin que les façades principales, en harmonie avec elles et celles des bâtiments existants sur les terrains contigus ; il en est ainsi notamment des façades apparentes en limite de propriété qui doivent être traitées avec le même soin que les autres façades.

Dans le cas de façades sur rue ou latérales d'une longueur supérieure à **15 m.**, leur traitement architectural uniforme sera évité par des changements de modénatures ou des ruptures architecturales.

##### **Matériaux**

Les matériaux apparents doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre leur permette de conserver, de façon permanente, un aspect satisfaisant et respectueux du caractère des lieux. L'emploi, sans enduit, de matériaux destinés à être recouverts (agglomérés, parpaings, etc.), est interdit.

Les couvertures apparentes en tôle ondulée, en papier goudronné, plaques de Fibrociment, sont interdites.

##### **Réseaux et installations techniques**

Les réseaux de distribution (électricité, gaz, téléphone, télédistribution, éclairage public...) et branchements nouveaux doivent être réalisés en souterrain ou s'intégrer au bâti, sous réserve de ne pas faire obstacle à la fourniture du service universel pour les réseaux de télécommunication.

Les antennes devront être installées sur les toitures et seront non visibles de la voie publique.

##### **Toitures**

Pour les constructions nouvelles, les toitures en pente devront avoir au moins deux pans, Les pentes seront obligatoirement supérieures ou égales à **15°**.

Les toitures terrasses sont autorisées et devront être non accessibles. Les édicules techniques ne devront pas être visibles depuis l'espace public.

Les lucarnes ne pourront excéder une largeur hors tout supérieure à **1,60 m**.

### **8.2. Règles applicables aux clôtures, sauf dispositions contraires liées au PPRI (*Plan de Prévention du Risque Inondation*) :**

La hauteur totale des clôtures bordant les voies est limitée à **2,00 m**. à l'exclusion des piliers et portails.

Les clôtures bordant les voies pourront être constituées d'un mur bahut d'une hauteur inférieure à **1,10 m**.

Les clôtures entre voisins ne peuvent excéder une hauteur de **2,20 m**.

Dans le cas de reprise partielle d'une clôture existante ne répondant pas à ces caractéristiques, des dispositions différentes pourront être admises.

Pour les EICSP, la hauteur maximum de l'ensemble des clôtures est portée à **2,60 m**.

### **8.3. Règles relatives aux bâtiments et éléments particuliers protégés et remarquables**

Les bâtiments et éléments particuliers protégés et remarquables identifiés sur le plan de zonage du P.L.U et répertoriés dans la liste figurant en annexe II du présent règlement devront respecter les dispositions ci-dessous :

#### **8.3.1. Bâtiments et éléments particuliers protégés**

Les bâtiments et éléments particuliers protégés devront être conservés et entretenus. Tous travaux, y compris les travaux d'entretien :

- ne devront pas dénaturer leur aspect.
- et devront respecter le caractère du bâti, contribuer à sa mise en valeur ou restituer l'esprit de son architecture d'origine.

La pose d'éléments techniques peu ou mal intégrés pourra être refusée

#### **8.3.2. Bâtiments et éléments particuliers remarquables**

Tous travaux, y compris les travaux d'entretien, sur des bâtiments et éléments particuliers remarquables, s'ils sont conservés, ne devront pas dénaturer leur aspect.

La pose d'éléments techniques peu ou mal intégrés pourra être refusée.

## Sous-section 3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

### **Article UB 9    Espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations**

#### **9.1 Dispositions applicables à tous les terrains hors EICSP, hors opérations mixtes comprenant un EICSP et hors espaces paysagers ou récréatifs**

##### **Zone UB hors secteurs UBa et UBb**

Le coefficient de biotope minimal des constructions neuves est fixé à **0,40**, soit une surface de biotope représentant **40%** minimum de la surface du terrain.

La protection des plantations existantes devra être assurée au maximum. L'abattage d'arbres sans compensation est interdit.

La surface réservée aux espaces verts représentera au moins **35 %** de la surface du terrain et sera conservée en pleine terre.

Il sera exigé un arbre à développement de plus de **2,50 m** pour **100 m<sup>2</sup>** de surface de pleine terre (la quantité sera arrondie au nombre entier supérieur).

Les parties de terrain non construites et non occupées par les aires de stationnement ou de desserte seront traitées dans un souci d'intégration paysagère.

##### **Secteur UBa**

Il n'est pas exigé de surface réservée aux espaces verts.

##### **Secteur UBb**

La surface réservée aux espaces verts représentera au moins **25 %** de la superficie du terrain.

#### **9.2- Dispositions applicables aux EICSP**

Il n'est pas fixé de surface minimum réservée aux espaces verts ou de pleine terre pour les constructions intégralement destinées aux EICSP.

#### **9.3- Dispositions applicables aux constructions mixtes comprenant un EICSP**

La surface réservée aux espaces verts représentera au moins **50 %** de la surface du terrain non bâtie et sera conservée en pleine terre.

Cependant il n'est pas exigé d'espaces verts pour les projets dont au moins **10 %** de la surface de plancher est destinée à des équipements sportifs ou à des établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale.

#### **9.4. Dispositions applicables aux espaces paysagers ou récréatifs**

Les espaces paysagers ou récréatifs à préserver identifiés sur le plan de zonage du PLU et répertoriés dans la liste figurant en annexe II du présent règlement devront respecter les dispositions ci-dessous :

Ne seront admis que :

- Pour les constructions existantes dans cet espace : les travaux de réfection, rénovation, entretien et ce dans le cadre des utilisations et occupations du sol admises au présent article.
- Les travaux ou aménagements liés à l'entretien, la gestion de cet espace.
- Pour les espaces publics : les travaux ou aménagements liés à leur destination.

Dans tous les cas, les travaux ainsi autorisés ne pourront porter atteinte à la qualité ou à l'intégrité de cet espace et les arbres existants devront être conservés, sauf motifs exposés ci-après.

L'abattage de tout arbre n'est admis que pour des motifs liés à son état phytosanitaire, ou à son caractère dangereux ou à des raisons techniques liées aux réseaux d'infrastructures souterrains.

Tout arbre abattu devra être remplacé par un sujet aux caractéristiques similaires mais compatible avec son environnement, notamment non allergène et non toxique.

### **Sous-section 4 : Stationnement**

#### **Article UB 10 Aires de stationnement**

##### **10.1 Aménagement des places**

##### **10.1.1. Dispositions applicables dans la zone UB et le secteur UBb, hors secteur UBa**

Les aires de stationnement pour les véhicules motorisés peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette de la construction ou dans son environnement immédiat. La distance maximale entre le terrain d'assiette du projet et l'aire de stationnement devra être de **500 m**.

Les dimensions de chaque place de stationnement ne pourront être inférieures à **5 m. x 2,50 m.** et leur distribution, leur tracé en plan et les profils en long de leurs accès, doivent être étudiés de façon à éviter des manœuvres excessives ou difficiles, rendant l'usage de ces places difficile voire impossible.

Les nouvelles constructions à destination de bureaux équipées de places de stationnement individuelles couvertes ou d'accès sécurisé devront au moins comporter les gaines techniques, câblages et dispositifs de sécurité nécessaires à l'alimentation d'une prise de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable et permettant un comptage individuel.

Le stationnement des véhicules et deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.





### 10.1.2. Dispositions applicables dans le secteur UBa

Si le respect des autres règles de construction l'exige (espaces vert notamment), les parkings doivent être réalisés en partie ou en totalité en sous-sol de la propriété

## 10.2. Normes applicables aux constructions nouvelles

### 10.2.1. Constructions à usage de logement

Il est exigé au minimum **1** place de stationnement par tranche de **73 m<sup>2</sup>** de surface de plancher.

Pour les maisons individuelles, il sera exigé un maximum de **3 places** pour les surfaces de plancher supérieures à **220 m<sup>2</sup>**.

Dans tous les cas, le nombre de places obtenu ne peut être inférieur à **1** place par logement.

Le nombre de places obtenu sera arrondi au nombre entier inférieur.

### Secteurs UBa et UBb

Les dimensions de chacune des places de stationnement ne pourront être inférieures aux normes en vigueur en matière de stationnement (à titre d'information, la norme officielle depuis 1996 figure en annexe du présent document).

### 10.2.2. Constructions à usage de bureaux

#### Réglementation minimum (norme plancher)

Sur l'ensemble de la zone, il est exigé au minimum **1** place par tranche de **100 m<sup>2</sup>** de surface de plancher.

Le nombre de places obtenu sera arrondi au nombre entier inférieur.

#### Réglementation maximum (norme plafond)

Dans un rayon autour de la gare RER de **500 m.** dessiné par un cercle sur le plan de zonage, il ne peut être réalisé plus de **1 place** de stationnement pour **60 m<sup>2</sup>** de surface de plancher.

Dans le cas d'un bâtiment de moins de **60m<sup>2</sup>** de surface de plancher, aucune place de stationnement ne pourra être réalisée.

Au-delà d'un rayon autour de la gare RER de **500 m.** dessiné par un cercle sur le plan de zonage, il ne peut être réalisé plus de **1 place** de stationnement par tranche de **50 m<sup>2</sup>** de surface de plancher.

Dans le cas d'un bâtiment de moins de **50 m<sup>2</sup>** de surface de plancher, aucune place de stationnement ne pourra être réalisée.

Le nombre de places obtenu sera arrondi au nombre entier inférieur.

### **10.2.3. Constructions à destination de commerce de détail et d'artisanat, de restauration, de commerce de gros et d'activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle :**

Il est exigé **au minimum** une place de stationnement par tranche de **75 m<sup>2</sup>** de surface de vente.

Le nombre de places obtenu sera arrondi au nombre entier supérieur.

Il n'est pas exigé de place de stationnement pour les locaux situés rue de Paris, rue Hippolyte Pinson et Allée Henri Dunant.

### **10.2.4. Constructions à destination d'EICSP, d'hébergement et d'hébergement hôtelier et touristique et de cinémas**

Le nombre de places à réaliser devra correspondre aux besoins du bâtiment à construire, appréciés en fonction de la nature de l'établissement, de son fonctionnement et de sa situation géographique (notamment par rapport aux transports en commun).

### **10.2.5. Industries et entrepôts**

Il est exigé au minimum **une place** de stationnement par tranche de **100 m<sup>2</sup>** de surface de plancher.

Le nombre de places obtenu sera arrondi au nombre entier supérieur.

### **10.2.6. Dispositions particulières**

En application de l'article L.151-35 du Code de l'urbanisme, les règles ci-dessus ne peuvent avoir pour conséquence d'imposer la réalisation de plus de :

- **1** place de stationnement par logement pour la construction de logements locatifs aidés financés avec un prêt aidé par l'État, la construction des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et des résidences universitaires
- **0.5** place de stationnement par logement pour la construction de logements locatifs aidés financés avec un prêt aidé par l'État, la construction des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et des résidences universitaires situés dans un rayon de **500 m.** d'une gare ou de transport collectif en site propre.

## **10.3. Réhabilitation, restructuration, rénovation et amélioration des constructions existantes**

Lorsque les travaux concernent soit un aménagement, une extension ou un changement de destination, il n'est pas exigé la réalisation de place de stationnement automobile, sous réserve que les travaux répondent à l'un des cas suivants :

- La surface de plancher créée par les travaux soit inférieure ou égale à **80 m<sup>2</sup>**,
- Le projet ne crée pas un nouveau logement,
- Lesdits travaux ne suppriment pas de places existantes qui permettent de répondre au nombre exigible.

Dans le cas contraire le nombre de place exigé correspond après travaux à la norme applicable pour les constructions neuves en fonction de la surface de plancher créée.

#### **10.4 Stationnement deux roues non motorisés**

Il est exigé **2 m<sup>2</sup>** pour **100 m<sup>2</sup>** de surface de plancher.

Aucun espace de stationnement destiné aux deux roues non motorisés ne peut avoir une surface inférieure à **3 m<sup>2</sup>**.

Annexe à la sous-section 2 : normes réglementaires pour la dimension des places de stationnement en sous-sol en secteur UBa (ZAC des Hauts-de-Joinville)

# norme française

NF P 91-120

Avril 1996

Dimensions des constructions

Parcs de stationnement à usage privatif

Dimensions minimales des emplacements et des voies

E : Dimensions of the constructions - Private car parks - Minimum dimensions of the parking lots and lanes

D : Maße der Bauwerke - Private Parkplätze - Mindestmaße der Park- und Verkehrsflächen

## Statut

Norme française homologuée par décision du Directeur Général de l'AFNOR le 5 mars 1996 pour prendre effet le 5 avril 1996.

## Correspondance

A la date de publication du présent document, il n'existe pas de travaux européens ou internationaux traitant du même sujet.

## Analyse

Le présent document spécifie les dimensions minimales à observer pour les emplacements de stationnement à usage privatif et pour les voies de circulation les desservant.

## Descripteurs

Thésaurus International Technique : parc à voitures, aptitude à la fonction, conception, dimension, emplacement, accès, pente.

AFNOR 1996

## Sommaire

- Liste des auteurs
- 1 Domaine d'application
- 2 Références normatives
- 3 Dimensions minimales des emplacements
- 4 Dimensions de référence des emplacements et des voies de desserte associées
  - 4.1 Dimensions horizontales
  - 4.2 Hauteur libre
  - 4.3 Pente
- 5 Accès aux emplacements
  - 5.1 Desserte des emplacements

5.1.1 Dispositions communes aux rampes et aux voies de circulation

5.1.2 Voies de circulation

5.1.3 Rampes

5.2 Débouché en voirie

Membres de la commission de normalisation :

Président : M MARRAST

Secrétariat: M LECOCQ - BNTB

M BAZIN CSTB

M BLACHERE AUXIRBAT

M DE L'HERMITE BNTC

M DELCROIX SARECO

M DEVILLEBICHOT SNBATI

M EUGEL SNPPA

M JACQUET SOBEA IDF

M LABARDE FNPC

M LANERY SYNCOPARC

M LEMAY SERALP BATIMENT

MME LEROUX RENAULT SA

M MALAUBIER PSA

M MARRAST UNSFA

M MEYER GAZ DE FRANCE - DEC - SEDI

M PAQUIER SARECO

MME ROBIN CATED

M SACCONI SYNCOPARC

M SERRES COMITE DES CONSTRUCTEURS FRANÇAIS D'AUTOMOBILES

M SMERECKI AFNOR

*Ce document relatif aux parcs de stationnement à usage privatif présente des similitudes et des différences avec la norme NF P 91-100 qui traite des parcs de stationnement publics.*

*Pour ce qui se rapporte aux emplacements, les différences traduisent la nécessité d'en traiter de manière individuelle, s'agissant de parties «privatives».*

*Pour ce qui est des circulations, les différences visent à prendre en compte l'effet qu'apporte l'accoutumance aux lieux dans le comportement des usagers.*

## 1 Domaine d'application

Le présent document propose aux divers intervenants dans l'élaboration des projets de construction des dispositions normalisées, relatives aux dimensions usuelles des parcs de stationnement à usage privatif, qui permettent, lorsqu'on s'y réfère, de faciliter la compréhension et la communication des éléments concernés du projet.

### NOTE 1

Il a également pour objet de faciliter une information correcte des parties pour toutes les transactions telles que contrats de réservation, actes de vente, baux de location pour lesquels il est recommandé de donner les classes d'appartenance, les dimensions des emplacements et autres informations utiles par référence à ce document.

Il traite :

- des dimensions minimales (dimensions horizontales et hauteurs libres), pour les emplacements, les voies de circulation et

les rampes;

- de la pente des planchers et des rampes.

Il ne s'applique pas au rangement automatique, ni aux ascenseurs et aux emplacements destinés à recevoir des équipements mécaniques.

Il ne prend pas en compte les aspects liés à l'implantation des équipements tels que barrières, éclairages et leurs protections.

Il ne traite pas des emplacements fermés (boxes) ; toutefois un emplacement de ce type peut être classé selon les modalités du présent document. Ce classement s'effectue sans tenir compte des caractéristiques d'encombrement du mode de fermeture (portes, grilles).

## NOTE 2

Par extension, un emplacement peut être considéré comme «boxable», au sens du présent document, lorsque ses dimensions lui permettent, après enclouissement dans les conditions prévues par les textes réglementaires en vigueur ( Arrêté du 31 janvier 1986 ) d'être classé selon les modalités du présent document, et sans préjudice des autres dispositions réglementaires, administratives ou techniques qui peuvent en disposer autrement (Règlement de copropriété, par exemple).

## 2 Références normatives

Ce document comporte par référence datée ou non datée des dispositions d'autres publications. Ces références normatives sont citées aux endroits appropriés dans le texte et les publications sont énumérées ci-après. Pour les références datées, les amendements ou révisions ultérieurs de l'une quelconque de ces publications ne s'appliquent à ce document que s'ils y ont été incorporés par amendement ou révision.

Pour les références non datées, la dernière édition de la publication à laquelle il est fait référence s'applique.

NF P 91-201

Construction - Handicapés physiques.

## 3 Dimensions minimales des emplacements

Un emplacement est conforme aux spécifications du présent document si ses dimensions, et celles de la circulation le desservant, lui permettent d'être rangé dans l'une des deux classes définies dans le tableau 1, en fonction des dimensions de référence prévues à l'article 4 suivant.

Classe	Dimensions horizontales	Réduction admise <sup>(1)</sup> m
A	Toutes dimensions de référence	Aucune
B	Largeur de l'emplacement	0,20
	Longueur de l'emplacement	1,00
	Longueur d'un emplacement plus largeur de la circulation le desservant	1,00
<sup>1</sup> Dans la mesure où ces dimensions ne nuisent pas au fonctionnement général de l'ouvrage.		

Tableau 1 Classes et réductions admises

Les emplacements de classe A, dits «normaux», conviennent à la grande majorité des véhicules particuliers circulant en Europe occidentale.

Les emplacements de classe B, dits «réduits», conviennent aux petits véhicules. Leur aménagement est réservé à l'utilisation de surfaces résiduelles. Leur nombre ne saurait excéder 10 % de la capacité totale du parc, à moins de dispositions spéciales dans les Documents Particuliers du Marché (DPM).

Lorsqu'un emplacement est conforme par certaines de ses dimensions à la classe A, et par d'autres dimensions à la classe B, il est complé dans la classe B.

Si un emplacement n'est pas rectangulaire, il doit circonscrire un rectangle dont les dimensions répondent à celles d'une des deux classes.



#### 4 Dimensions de référence des emplacements et des voies de desserte associées

Les dimensions de référence des emplacements dépendent de la disposition des emplacements et de leur organisation par rapport aux voies de desserte.

Elles sont déterminées en fonction du tableau 2 et des figures 1, 2, 3, 4 et 5, en tenant compte des précisions suivantes :

- la longueur est :
  - comptée perpendiculairement à la voie de desserte pour les stationnements en bataille (suivant un angle de 90° avec la voie) ou en épi (suivant un angle compris entre 0° et 90° avec la voie) ;
  - comptée parallèlement à la voie de desserte pour les stationnements en créneau (suivant un angle de 0° avec la voie) ;
- la largeur est comptée perpendiculairement à l'orientation du rectangle inscrit.

Ces dimensions sont comptées à partir :

- du nu des parois ou des poteaux limitant l'emplacement ;
- de l'axe des bandes matérialisées entre emplacements ;
- de l'extérieur des bandes matérialisées entre emplacements et voies de desserte ou autres zones limitrophes.

##### 4.1 Dimensions horizontales

Les dimensions ainsi définies sont les suivantes (voir figures 1, 2, 3, 4, 5). Les angles intermédiaires aux valeurs apparaissant dans le tableau 2 sont admis. On doit s'inspirer des valeurs présentées ici en interpolant.

Angle de rangement par rapport à l'axe de circulation (°)	Largeur de la voie de circulation (5) (m)	Longueur de l'emplacement (m)	Largeur de l'emplacement (m)
90	5,00	5,00	2,30(2)
75	4,50	5,10(1)	2,25
60	4,00	5,15	2,25
45	3,50	4,80	2,20
0	3,50	5,00(4)	2,50 (si obstacle à gauche) (3) 2,00 (si obstacle à droite) 2,30 (si pas d'obstacle)

1. Lorsque le fond de l'emplacement est constitué, non d'une paroi, mais d'une autre rangée d'emplacements, l'arrangement des places en chevron ou bout à bout permet de réduire la longueur de l'emplacement comme montré sur les figures 2, 3 et 4. Il n'est pas tenu compte des obstacles situés à moins de 1,10 m du fond de l'emplacement lorsqu'ils laissent une largeur libre supérieure à 2,00 m (figure 1 d).

2. La présence d'un obstacle (poteau, voile, etc.) dans la zone située entre 2,20 m du fond de l'emplacement et 1,10 m de la voie de desserte conduit à augmenter la largeur de 0,20 m si un seul côté de l'emplacement est concerné, et de 0,30 m si les deux côtés sont concernés (figure 1 c). La présence d'un obstacle (poteau, voile, etc.) dans la zone située à moins de 1,10 m de la voie de desserte conduit à augmenter la largeur de l'emplacement conformément au tableau 3 (figure 1 b).

3. Les emplacements en créneau (angle de rangement 0°) ont pour largeur 2,00 m s'ils sont bordés par un voile à droite et 2,50 m s'ils sont bordés par un voile à gauche. Droite et gauche sont entendues dans le sens de la circulation (figure 5).

4. Cette longueur est portée à 5,30 m lorsqu'une extrémité de l'emplacement est délimitée par un voile et à 5,60 m lorsque l'emplacement est délimité à ses deux extrémités par un voile (figure 5).

5. Dans le cas où l'angle de rangement diffère des deux côtés de l'allée de circulation, la largeur de celle-ci est la plus grande des deux largeurs correspondant à chacun des angles.

Tableau 2 Dimensions en fonction de l'angle de rangement

La largeur et la disposition des places aménagées pour les personnes handicapées à mobilité réduite sont précisées dans la norme NF P 91-201. Le nombre et les dimensions de ces places réservées sont précisés par la réglementation en vigueur.

Retrait de l'obstacle	Augmentation de la largeur des emplacements <sup>(1)</sup>
$\geq 0,65$	0
$\geq 0,40$ et $< 0,65$	0,10
$\geq 0,25$ et $< 0,40$	0,15
$< 0,25$	0,20

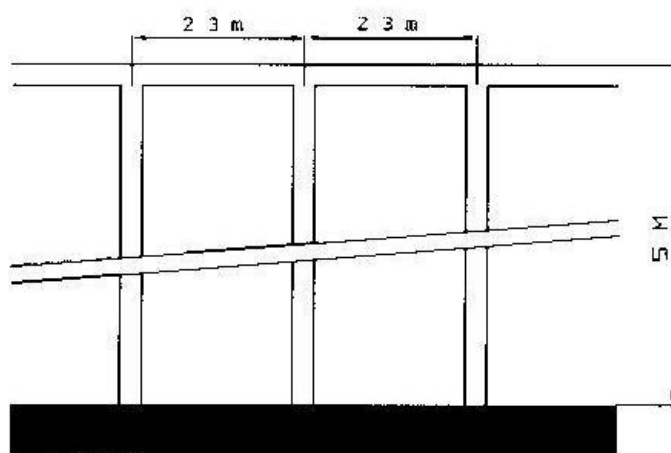
1. Dans le cas d'un emplacement entre deux obstacles, la largeur est augmentée une seule fois de la plus grande des valeurs correspondant à chacun des deux obstacles

Tableau 3 Augmentation de la largeur en fonction du retrait de l'obstacle Dimensions en mètres

## NOTE

Cette augmentation ne peut être cumulée avec une éventuelle augmentation au sens de la note 2 du tableau 2. C'est la plus grande des deux valeurs qu'il conviendra de choisir.

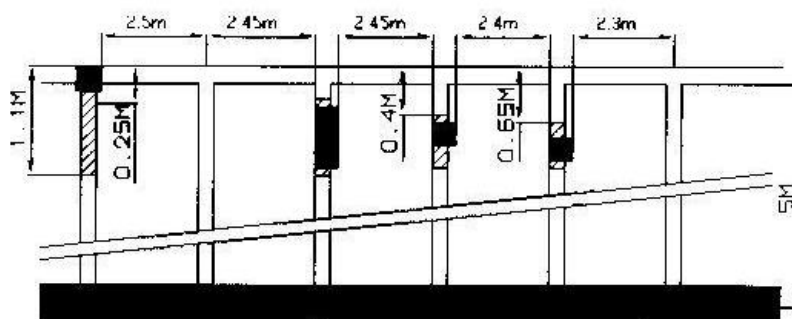
- Emplacements 230 mm x 500 mm



Fond

Figure 1 Places de classes A - Application des tableaux 2 et 3 à un rangement en bataille

- Obstacles situés à une distance de la voie de desserte comprise entre 0 m et 1,10 m.



Fond

Figure 1 Places de classes A - Application des tableaux 2 et 3 à un rangement en bataille



- Obstacles situés dans une zone à plus de 1,10 m de la voie de desserte et à plus de 2,20 m du fond de l'emplacement

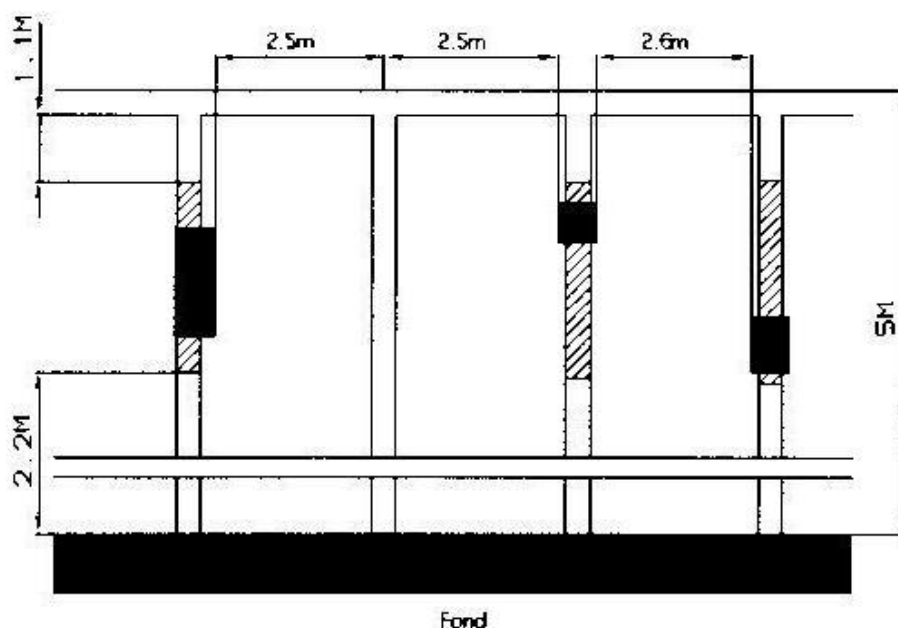


Figure 1 Places de classes A - Application des tableaux 2 et 3 à un rangement en bataille

- Obstacles situés à moins de 1,10 m du fond de l'emplacement

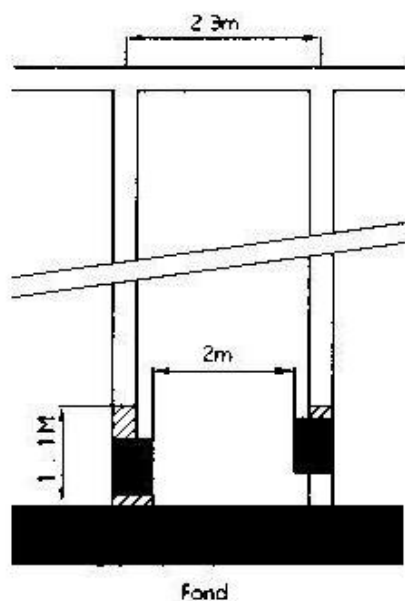
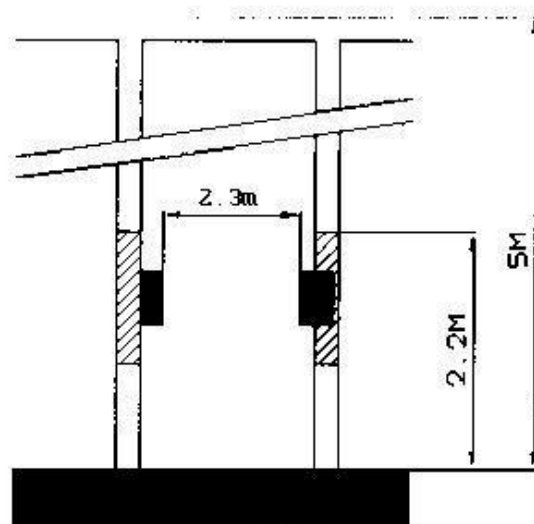


Figure 1 Places de classes A - Application des tableaux 2 et 3 à un rangement en bataille

- Obstacles situés entre 1,10 m et 2,20 m du fond de l'emplacement



Fond

Figure 1 Places de classes A - Application des tableaux 2 et 3 à un rangement en bataille

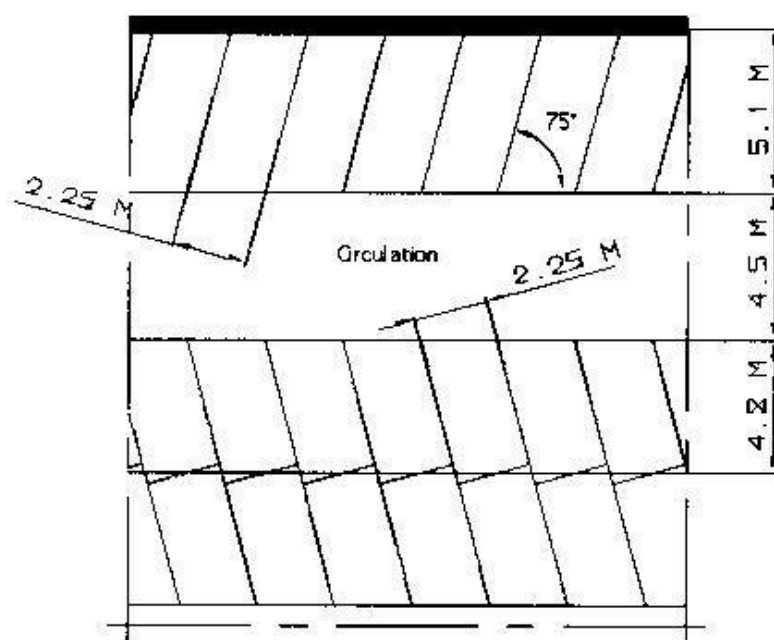


Figure 2 Places de classe A - Application du tableau 2 à un rangement en épi à 75°

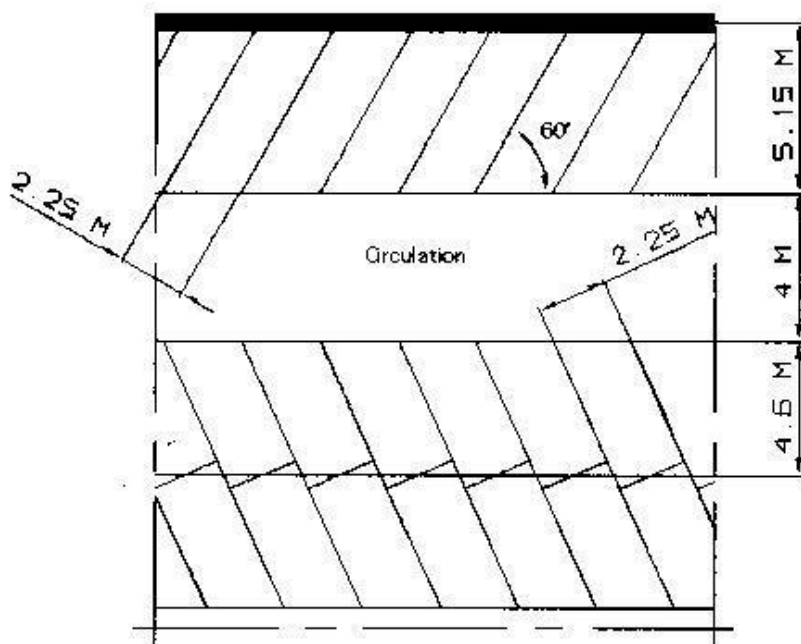


Figure 3 Places de classe A - Application du tableau 2 à un rangement en épi à 60°

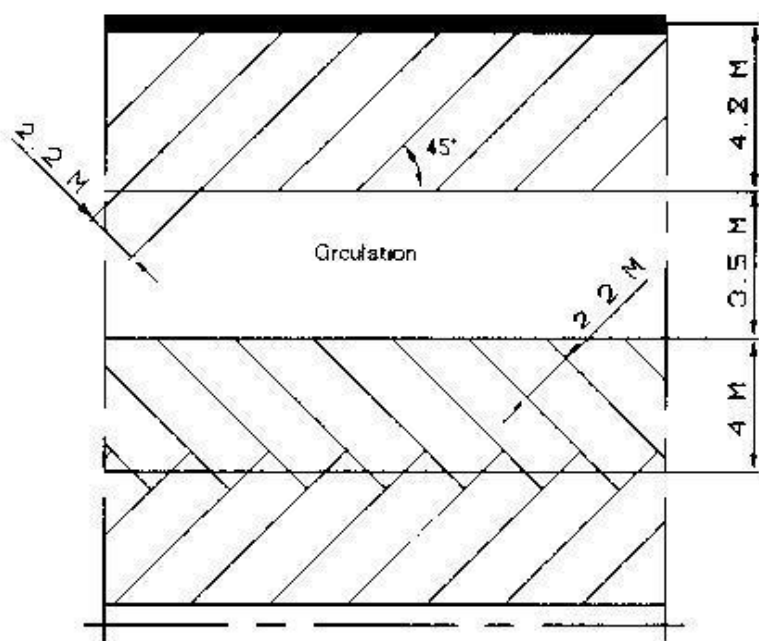
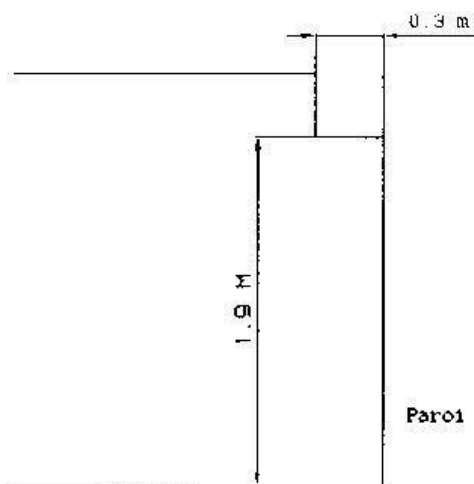


Figure 4 Places de classe A - Application du tableau 2 à un rangement en épi à 45°



Vue en élévation  
Figure 7 Gabarit en latéral à l'emplacement (perpendiculaire à la paroi)

#### 4.3 Pente

La pente d'un emplacement ne doit pas excéder 5 % selon son axe longitudinal, et 7,5 % selon sa plus grande pente.

La pente des emplacements réservés aux handicapés doit être conforme à la réglementation en vigueur.

### 5 Accès aux emplacements

#### 5.1 Desserte des emplacements

##### 5.1.1 Dispositions communes aux rampes et aux voies de circulation

Les rampes et voies de circulation de véhicules doivent être libres de tout obstacle sur toute leur largeur et sur une hauteur minimale de 2,00 m. Dans le cas d'une rampe, cette distance est mesurée perpendiculairement à la surface de la rampe.

Aux raccordements avec les parties horizontales, la hauteur est majorée de la flèche correspondant à l'empattement des véhicules, et dont la valeur est calculée pour un empattement minimal de 3,00 m.

La pente mesurée sur l'axe est limitée à 18 %.

##### 5.1.2 Voies de circulation

Quelles que soient les largeurs indiquées dans le tableau 2, nécessaires à l'accessibilité des emplacements, la largeur des voies de circulation est au moins de :

- 2,80 m en sens unique ;
- 5,00 m en double sens.

S'il existe un îlot séparateur, la largeur totale est augmentée de la largeur de l'îlot.

##### 5.1.3 Rampes

###### 5.1.3.1 Dimensions minimales des rampes

La largeur minimale L de la rampe est donnée par l'abaque ci-après en fonction du rayon extérieur R de la voie, et suivant la pente envisagée .

Largeur minimale  
de la voie (m)

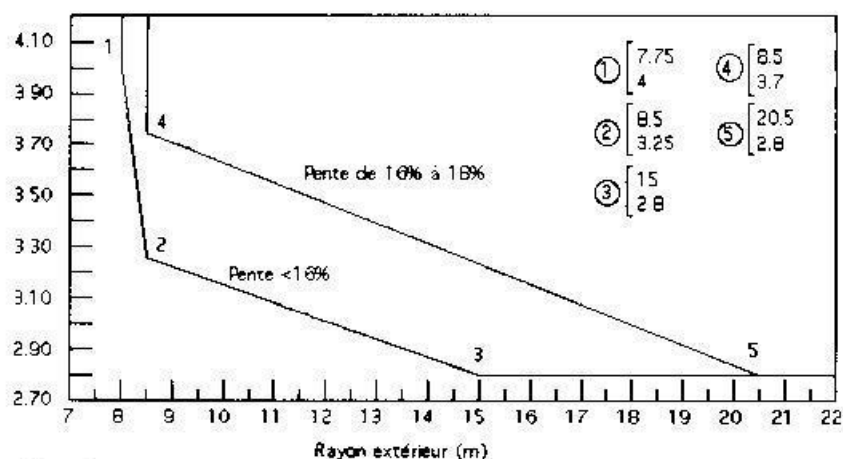


Figure 8

### 5.1.3.2 Raccordement des rampes

Le raccordement des rampes s'effectue suivant des courbes de rayon de courbure  $p$  (compté dans le plan axial de la rampe) de valeurs minimales (figure 9) :

- $p = 10$  m en sommet de la rampe ;
- $p = 15$  m en pied de rampe.

Faute de pouvoir réaliser les arrondis correspondants, le raccordement peut être effectué par des successions de plans enveloppés par ces arrondis.

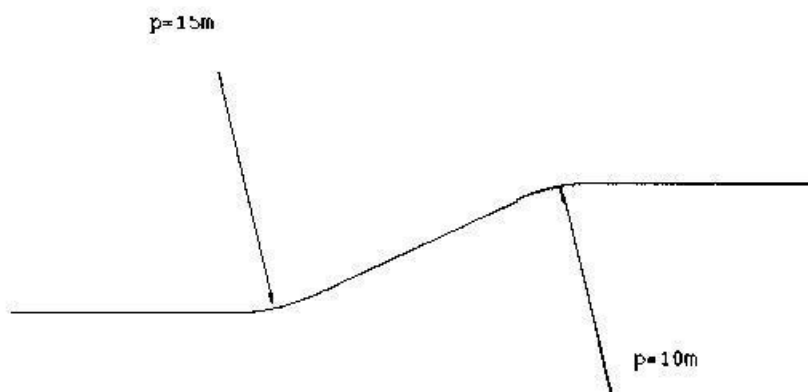


Figure 9 Raccordement des pentes

### 5.2 Débouché en voirie

Sur une distance de 4 m en retrait de l'alignement des façades au débouché sur la voirie, la pente de la rampe ne doit pas excéder 5 % (figure 10).

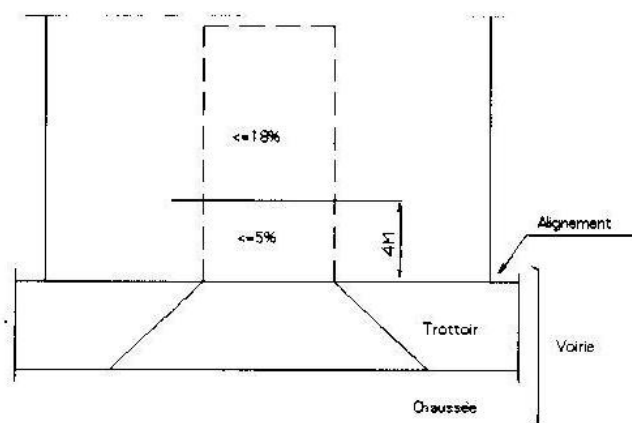


Figure 10 Débouché sur la voirie

#### NOTE

Dans tous les cas, la rugosité du sol des trémies extérieures doit être particulièrement prononcée. Il faut prévoir des mesures particulières dans les régions à fort enneigement.

#### Liste des documents référencés

- #1 - Arrêté du 31 janvier 1986 modifié relatif à la protection contre l'incendie des bâtiments d'habitation
- #2 - NF P91-201 (juillet 1978) : Constructions - Handicapés physiques (Indice de classement : P91-201)

#### Liste des figures

- Figure 1 Places de classes A - Application des tableaux 2 et 3 à un rangement en bataille
- Figure 1 Places de classes A - Application des tableaux 2 et 3 à un rangement en bataille
- Figure 1 Places de classes A - Application des tableaux 2 et 3 à un rangement en bataille
- Figure 1 Places de classes A - Application des tableaux 2 et 3 à un rangement en bataille
- Figure 1 Places de classes A - Application des tableaux 2 et 3 à un rangement en bataille
- Figure 2 Places de classe A - Application du tableau 2 à un rangement en épi à 75°
- Figure 3 Places de classe A - Application du tableau 2 à un rangement en épi à 60°
- Figure 4 Places de classe A - Application du tableau 2 à un rangement en épi à 45°
- Figure 5 Places de classe A - Application du tableau 2 à un rangement en créneau
- Figure 6 Gabarit du fond de l'emplacement
- Figure 7 Gabarit en latéral à l'emplacement (perpendiculaire à la paroi)
- Figure 8
- Figure 9 Raccordement des pentes
- Figure 10 Débouché sur la voirie

#### Liste des tableaux

- Tableau 1 Classes et réductions admises
- Tableau 2 Dimensions en fonction de l'angle de rangement
- Tableau 3 Augmentation de la largeur en fonction du retrait de l'obstacle Dimensions en mètres

## Section 3 : équipements et réseaux

### **Article UB 11 Conditions de desserte des terrains (accès et voirie)**

#### **11.1. Voies**

Les constructions neuves doivent être desservies par une voie existante ou à créer tel que défini dans les dispositions générales du présent PLU.

L'autorisation d'urbanisme peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

La délivrance de l'autorisation d'urbanisme peut être subordonnée :

- À la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire.
- À la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

#### **11.2. Accès**

L'autorisation d'urbanisme peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques 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 la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Dans les cas pour les constructions nouvelles l'accès à un terrain devra avoir une largeur d'au moins **3,50 m.** (ce minimum n'est pas applicable au portail d'entrée à la propriété).

### **Article UB 12 Conditions de desserte des terrains (réseaux eau assainissement)**

#### **12.1 Assainissement**

Compte tenu de leur fonction, tous les bâtiments sont assujettis à l'obligation de raccordement aux réseaux publics d'assainissement.

L'assainissement respectera les dispositions des règlements d'assainissement communal et départemental. En particulier, toutes les constructions devront disposer d'un réseau intérieur de type séparatif jusqu'à la limite de propriété réalisé conformément à la réglementation en vigueur.

Les raccordements au réseau devront respecter les prescriptions énoncées dans le règlement d'assainissement du gestionnaire ou propriétaire du réseau sur lequel le raccordement est envisagé. Si le raccordement est envisagé sur le réseau départemental, il respectera les conditions du Règlement de Service Départemental de l'Assainissement annexé au présent PLU.

## 12.2 Eaux pluviales

Pour limiter l'impact du rejet des eaux pluviales sur le milieu naturel en application de la loi sur l'eau n°92-3 du 3 janvier 1992, la pollution par temps de pluie devra être réduite et traitée en amont, et le débit de rejet des eaux pluviales dans le réseau public ou le milieu naturel devra être maîtrisé. Des prescriptions seront données en ce sens quelle que soit la nature de l'aménagement.

Dès leur conception, les aménagements intégreront des dispositifs techniques pour limiter le rejet des eaux pluviales, en débit et en volume, dans le réseau public ; ils feront l'objet d'études spécifiques tenant compte des caractéristiques du sol (perméabilité du sol dans le cas de l'infiltration) et du sous-sol (présence de cavités, de carrières..).

Les eaux de ruissellement des voiries et des parkings de surface de plus de **5 places** devront subir un traitement adapté pour réduire sables, matières décantables et hydrocarbures avant rejet dans le réseau pluvial ou le milieu naturel.

Les eaux issues des parkings souterrains ou couverts de plus de **5 places** subiront un traitement de débouillage-déshuilage avant rejet dans le réseau interne d'eaux usées.

## 12.3 Prescriptions spécifiques aux projets

Des traitements particuliers et des prescriptions complémentaires pourront être demandés par le gestionnaire du réseau public en fonction des activités et de la spécificité éventuelle des projets, notamment pour les rejets non domestiques.

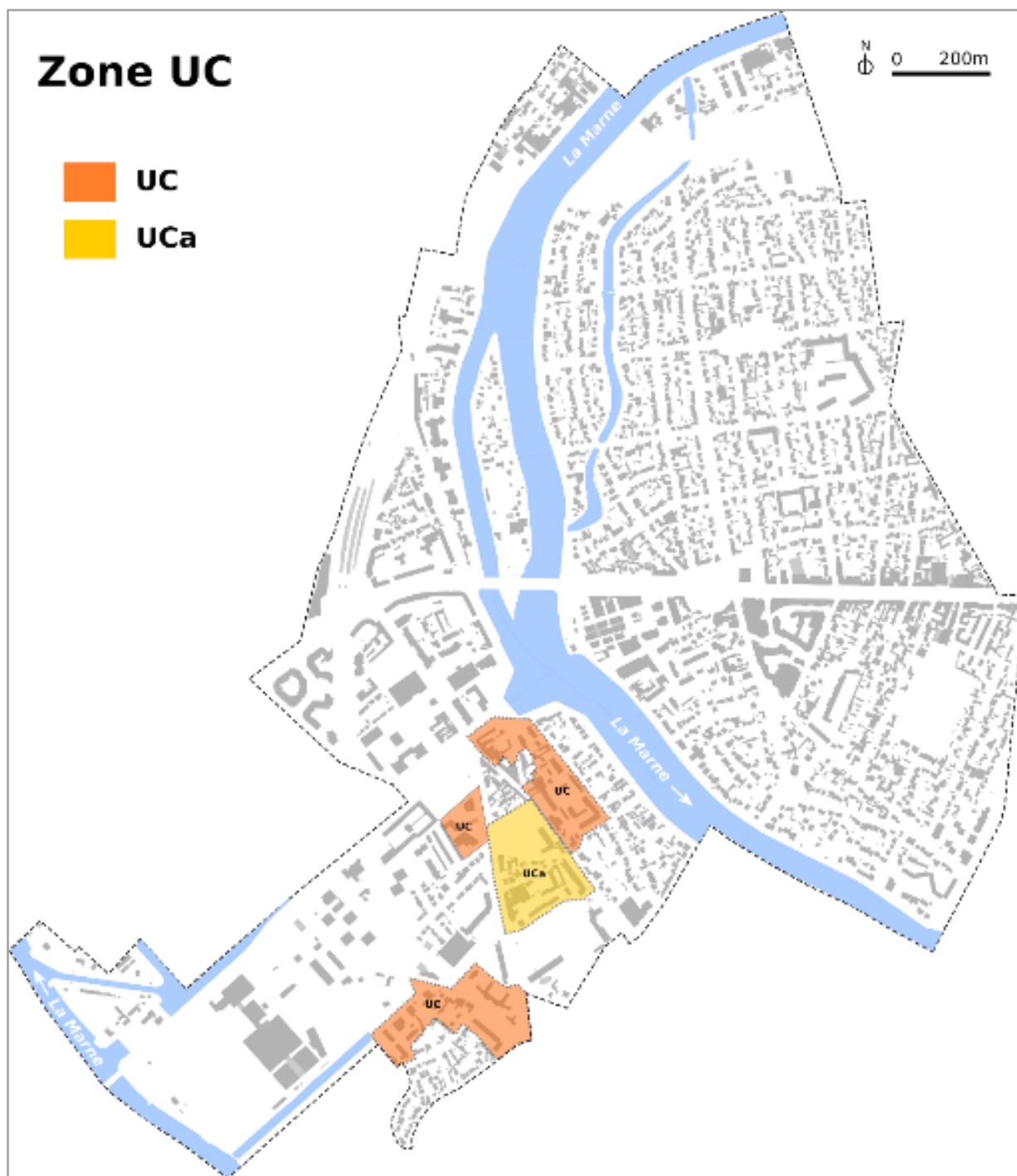
Tout raccordement au réseau collectif fait l'objet d'une demande spéciale du propriétaire intéressé auprès de la mairie qui la transmet au gestionnaire du réseau concerné. Le raccordement devra être exécuté suivant les prescriptions spécifiques de l'autorisation donnée par le gestionnaire du réseau.



## DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UC

La zone UC est située sur la partie haute de la commune, le long d'axes structurants. Elle accueille majoritairement de petits immeubles collectifs. Cette zone se trouve en partie sur le quartier Vautier / Leclerc, et en partie sur le quartier Europe, le long du Boulevard Henri Barbusse.

La zone UC comporte un secteur **UCa**.



## Section 1 : Destination des constructions, usage des sols et nature d'activité

### Sous-section 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

#### **Article UC 1 Occupations et utilisations du sol interdites**

- L'implantation d'installations classées nouvelles autres que celles visées à l'article UC2.
- Les constructions ou installations destinées à aux commerces et activités de service et aux bureaux autres que celles visées à l'article UC2.
- Les constructions ou installations destinées à l'industrie
- Les constructions ou installations destinées à l'entreposage autres que celles visées à l'article UC2
- Les constructions ou installations qui, par leur nature, leur importance, leur aspect extérieur, seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité ou le caractère du voisinage.
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière.
- L'ouverture et l'exploitation des carrières, ainsi que les décharges, et les dépôts à l'air libre.
- Les campings, caravanings, dépôts de caravanes, les caravanes isolées ainsi que les bateaux ou péniches constituant un habitat permanent.
- Les entreprises de cassage de voitures, de récupération d'épaves ou de véhicules d'occasion notamment lorsqu'ils sont destinés à être vendus en pièces détachées.
- Les affouillements et exhaussements des sols qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de construction ou avec l'aménagement paysager des espaces libres.
- La démolition de bâtiments ou éléments particuliers protégés ou remarquables repérés sur le plan de zonage du PLU et listés à l'annexe II du présent règlement sauf dans les cas prévus à l'article UC2.
- Les extensions ou modifications de bâtiments ou d'éléments particuliers protégés ou remarquables repérés sur le plan de zonage du PLU et listés à l'annexe II du présent règlement sauf dans les cas prévus à l'article UC2.

#### **Article UC 2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

- Les constructions ou installations destinées aux commerces et activités de services, et aux bureaux, à condition qu'elles soient compatibles avec le voisinage du point de vue des nuisances et de l'environnement.
- Les constructions ou installations destinées à l'entreposage dans la mesure où elles sont compatibles avec le voisinage tant du point de vue des nuisances que de l'environnement et à la double condition:
  - Qu'elles soient directement liées à une activité admise dans la zone et implantée sur le terrain considéré.

- Que la superficie d'entreposage représente moins de **50 %** de la surface de plancher totale de l'ensemble de l'activité.
- L'implantation et l'extension des installations classées dans la mesure à condition d'être nécessaires à l'exploitation et au fonctionnement des EICSP.
- Les installations classées directement liées à des commerces de détail et de proximité, dans la mesure où, au niveau de leur aspect extérieur et de leur exploitation, elles sont compatibles avec le voisinage tant du point de vue des nuisances que de l'environnement.
- L'aménagement des constructions ou d'installations même classées existantes à condition que les travaux aient pour effet de diminuer les nuisances ou de rendre ces installations conformes à la législation en vigueur.
- La démolition de bâtiments ou éléments particuliers protégés repérés sur le plan de zonage du PLU et listés à l'annexe II du présent règlement à condition que leur vétusté importante soit avérée dans le cadre du dossier de demande d'autorisation.
- Les travaux de démolition des bâtiments et éléments particuliers remarquables repérés sur le plan de zonage du PLU et listés à l'annexe II du présent règlement.
- Les extensions ou modifications de bâtiments ou éléments particuliers protégés ou remarquables repérés sur le plan de zonage du PLU et listés à l'annexe II du présent règlement à condition qu'ils ne dénaturent pas l'aspect des bâtiments ou éléments protégés ou remarquables, respectent le caractère du bâti existant et contribuent à sa mise en valeur.
- Dans les zones d'anciennes carrières, la réalisation de constructions ou d'installations, et la surélévation, l'extension ou la modification de bâtiments existants soit, le cas échéant, subordonnées à des conditions spéciales définies après avis de l'Inspection Générale des Carrières, en vue d'assurer la stabilité des constructions projetées et leurs abords, et de prévoir tout risque d'affaissement.

## Sous-section 2 : Mixité fonctionnelle et sociale

Sur les linéaires affectés aux commerces de détail et artisanat à protéger sur le plan de zonage du PLU au titre de l'article L.151-16 du code de l'urbanisme, lors de constructions nouvelles, de changements de destinations ou de travaux de réhabilitation, les rez-de-chaussée doivent être destinés au commerce de détail ou à l'artisanat ou à des EICSP.

## Section 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

### Sous-section 1 : Volumétrie et implantation des constructions

#### **Article UC 3 Implantation des constructions par rapport aux voies ouvertes à la circulation générale**

En bordure des emprises publiques autres que de la voirie, et en bordure des voies privées fermées à la circulation générale, la limite sera considérée comme une limite séparative par rapport à laquelle il sera fait application des dispositions de l'article UC4.

Dans le cas de terrains donnant sur plusieurs voies, alors l'article UC3 sera applicable à l'ensemble des voies.

Les surplombs du domaine public communal sont autorisés sous réserve de ne pas faire une saillie de plus de **0,80 m.** par rapport à la façade du bâtiment et que sa partie inférieure se situe à au moins **4,50 m.** au-dessus du niveau du trottoir. Dans tous les cas, ce surplomb devra être accordé dans le cadre d'une autorisation délivrée par le gestionnaire de la voie.

Les surplombs sur les voies départementales devront respecter le règlement de voirie départementale.

#### **3.1. Dispositions générales**

Les constructions pourront être implantées à l'alignement, (actuel, ou futur si le PLU prévoit un élargissement de la voie) ou en retrait.

En cas de retrait, la façade sur rue des constructions devra respecter une marge de retrait d'au moins **2,50 m.** mesurée à partir de l'alignement de la voie considérée (actuel ou futur si le PLU prévoit un élargissement de la voie).

Cas particulier : dans les marges de retrait visées ci-dessus, sont autorisées les extensions à l'aplomb de la façade d'une construction principale avoisinante dont la façade implantée en limite séparative est aveugle.

#### **3.2.-EICSP et opération mixte comprenant un EICSP**

Les EICSP et opérations mixtes comprenant un EICSP doivent être implantées :

- à l'alignement
- ou avec un retrait au moins égal à **0,40 m.**

#### **3.3. Dispositions particulières : Débords et petits aménagements**

Les débords de toiture de moins de **0,80 m.** ainsi que les aménagements d'une emprise maximum de **3 m<sup>2</sup>** tels que perrons, marches d'escalier, et d'une hauteur au plus égale à **0,60 m.** par rapport au terrain naturel sont autorisés dans la marge de retrait. Pour les constructions concernées par le PPRI, cette

hauteur est majorée d'une valeur correspondant à la moitié de la différence entre le niveau des plus hautes eaux connues et la cote du terrain naturel au droit de la construction.

L'aménagement de dispositifs destinés à l'accès des personnes à mobilité réduite sera toléré dans les marges de retrait, sous réserve que leur implantation soit étudiée de façon à minimiser le volume qu'ils y occupent.

#### **Article UC 4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

##### **4.1. Dispositions générales**

##### **4.1.1 Dispositions applicables à toutes les constructions hors EICSP et hors opérations mixtes comprenant un EICSP**

**a)** Dans une bande de **20 m.** à compter de l'alignement, les constructions doivent être implantées :

- sur une (ou plusieurs) limite(s) séparative(s)
- ou en retrait

**b)** Au-delà de la bande de **20 m.**, les constructions doivent être implantées en retrait ou sur l'une des limites séparatives. Seules les annexes non contiguës à la construction principale seront autorisées sur deux limites séparatives.

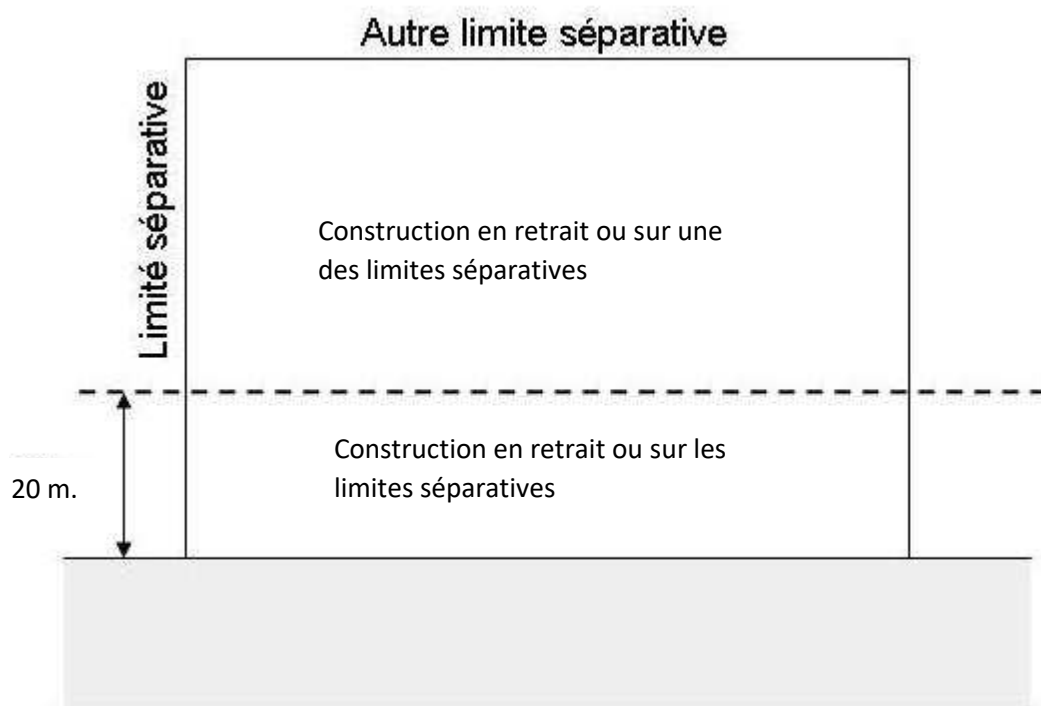


Illustration des dispositions UC 4.1.1.a) et UC 4.1.1.b)

c) En cas de retrait celui-ci devra être de :

- **6 mètres** minimum,
- ou **2,50 m.** minimum dans les cas suivants:
  - façades sans vues
  - nu de balcon ou de terrasse à condition que soit créé un pare vue fixe d'une hauteur au moins égale à **1,90 m.**, et opaque ou translucide.

#### **4.1.2 Dispositions applicables aux EICSP et aux opérations mixtes comprenant un EICSP**

Les EICSP et opérations comprenant un EICSP doivent être implantées :

- Sur une (ou plusieurs) limite(s) séparative(s)
- Ou avec un retrait au minimum de **2 mètres**

### **4.2. Dispositions particulières**

#### **4.2.1 Travaux, extensions et surélévations des constructions existantes ne respectant pas les règles énoncées au 4.1.**

Les extensions et surélévations dans le cadre de travaux d'amélioration des constructions existantes doivent être implantées :

- dans le respect des règles énoncées au 4.1.
- ou dans le prolongement des façades de la construction existante dans le cadre de la réalisation de façades sans vues. La marge de retrait de **6 mètres** énoncée au 4.1.1.c) doit être maintenue sur les façades des extensions et surélévations créant des vues.

Les vues existantes situées sur des constructions ne respectant pas les règles énoncées au 4.1. peuvent faire l'objet de changements à l'identique. En revanche, elles ne peuvent faire l'objet ni d'agrandissements, ni de modifications de forme.

#### **4.2.2 Débords et petits aménagements**

Les débords de toiture de moins de **0,80 m.** ainsi que les aménagements d'une emprise maximum de **3 m<sup>2</sup>** tels que perrons, marches d'escalier et d'une hauteur au plus égale à **0,60 m.** par rapport au terrain naturel sont autorisés dans la marge de retrait. Pour les constructions concernées par le PPRI, cette hauteur est majorée d'une valeur correspondant à la moitié de la différence entre le niveau des plus hautes eaux connues et la cote du terrain naturel au droit de la construction.

L'aménagement de dispositifs destinés à l'accès des personnes à mobilité réduite sera toléré dans les marges de retrait, sous réserve que leur implantation soit étudiée de façon à minimiser le volume qu'ils y occupent.

#### **4.2.3 Terrasse ou balcon en limite séparative**

En cas d'implantation en limite séparative, la création de vue étant interdite au nu de terrasse ou de balcon, il devra être prévu un pare-vue fixe d'une hauteur au moins égale à **1,90 m**, et opaque ou translucide.

#### **Article UC 5 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain**

Les constructions non contiguës situées sur un même terrain doivent être implantées de telle manière que la distance au droit de tout point des façades existantes ou à construire soit égale à :

- au moins **2,50 m.** en l'absence de vue
- ou au moins **6,00 m.** en cas d'existence de vue sur l'une au moins des façades se faisant face.

La distance minimum entre un bâtiment existant et une annexe ou entre deux annexes est de **1,00 m.**

#### **Article UC 6 Emprise au sol des constructions**

##### **6.1 Dispositions générales**

##### **6.1.1- Dispositions applicables à toutes les constructions hors EICSP et hors opérations mixtes comprenant un EICSP**

En zone UC hors secteur UCa, l'emprise au sol des constructions ne pourra excéder **40 %** de la superficie du terrain.

En secteur UCa, l'emprise au sol des constructions ne pourra excéder **50 %** de la superficie du terrain.

##### **6.1.2- Dispositions applicables aux EICSP**

Il n'est pas fixé d'emprise au sol maximum pour les constructions intégralement destinées aux EICSP.

##### **6.1.3- Dispositions applicables aux constructions mixtes comportant un EICSP**

L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder **80%** de la superficie du terrain.

##### **6.2 Dispositions particulières**

Les constructions existantes dont l'emprise au sol est supérieure à celles fixées précédemment pourront faire l'objet de travaux d'aménagement, d'amélioration, de transformation ou d'agrandissement sans augmentation de leur emprise.

## **Article UC 7 Hauteur maximale des constructions**

**Nota :** Pour les constructions concernées par le PPRI (zone inondable), les différentes hauteurs fixées précédemment sont majorées d'une valeur correspondant à la moitié de la différence entre le niveau des plus hautes eaux connues et la cote du terrain naturel au droit de la construction (les altitudes pour le calcul étant exprimées par rapport au NGF).

Dans une bande de **30 m.** à compter de l'alignement du boulevard du Maréchal Leclerc, de la rue de Paris et de la rue Henri Barbusse, la hauteur maximale des constructions est de :

- **15 m.** à l'égout
- et **18 m.** au faîtage ou à l'acrotère

En dehors de la bande de **30 m.** à compter de l'alignement du boulevard du Maréchal Leclerc, de la rue de Paris et de la rue Henri Barbusse et sur l'ensemble de la zone, la hauteur maximale des constructions est de :

- **12 m.** à l'égout
- et **15 m.** au faîtage ou à l'acrotère

## **Sous-section 2 : qualité urbaine, architecturale et paysagère**

### **Article UC 8 Aspect extérieur des constructions et aménagement des abords**

#### **8.1. Règles applicables aux constructions neuves et aux travaux, aménagements, extensions sur les constructions existantes**

##### **Dispositions générales**

Par leur aspect extérieur, les constructions de toute nature et autres occupations du sol doivent s'intégrer avec le caractère du site et l'architecture des lieux avoisinants.

Le traitement des constructions annexes, garages, extension doit être en harmonie avec la construction principale, tant par le choix des matériaux que par la qualité de finition.

Pour les constructions existantes, en cas d'agrandissement, ou de surélévation les parties ajoutées devront s'intégrer de façon harmonieuse au bâtiment d'origine tout en respectant le rythme architectural des bâtiments environnants et une attention toute particulière devra être prise en considération pour les toitures.



### Traitement des façades

Les façades latérales et postérieures des constructions, visibles ou non de la voie publique, doivent être traitées avec le même soin que les façades principales, en harmonie avec elles et celles des bâtiments existants sur les terrains contigus ; il en est ainsi notamment des façades apparentes en limite de propriété qui doivent être traitées avec le même soin que les autres façades.

Dans le cas de façades sur rue ou latérales d'une longueur supérieure à **15 m.**, leur traitement architectural uniforme sera évité par des changements de modénatures ou des ruptures architecturales.

Dans le cadre des dispositions de l'article UC2 concernant l'affectation du rez-de-chaussée des constructions implantées sur les linéaires commerciaux, les façades sur rue de ces commerces devront être traitées sous la forme de devantures commerciales.

### Matériaux

Les matériaux apparents doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de conserver de façon permanente un aspect satisfaisant et respectueux du caractère des lieux.

L'emploi, sans enduit, de matériaux destinés à être recouverts (agglomérés, parpaings, etc.), est interdit.

Les couvertures apparentes en tôle ondulée, en papier goudronné, plaques de Fibrociment, sont interdites.

### Réseaux et installations techniques

Les réseaux de distribution (électricité, gaz, téléphone, télédistribution, éclairage public...) et branchements nouveaux doivent être réalisés en souterrain ou s'intégrer au bâti, sous réserve de ne pas faire obstacle à la fourniture du service universel pour les réseaux de télécommunication.

Les antennes devront être installées sur les toitures et seront non visibles de la voie publique.

### Toitures

Pour les constructions nouvelles, les toitures en pente devront avoir au moins deux pans. Aucune pente de la toiture ne pourra être inférieure à **15°**. Cette disposition n'est pas applicable aux projets dont au moins **10 %** de la surface de plancher est destinée à des équipements de type scolaire requérant des aires récréatives extérieures.

Les toitures terrasses sont autorisées et devront être non accessibles. Les édicules techniques ne devront pas être visibles depuis l'espace public.

Les lucarnes ne pourront excéder une largeur hors tout supérieure à **1,60 m.**

#### **8.2. Règles applicables aux clôtures, sauf dispositions contraires liées au PPRI (*Plan de Prévention du Risque Inondation*)**

La hauteur totale des clôtures bordant les voies est limitée à **2,00 m.** à l'exclusion des piliers et portails.

Les clôtures bordant les voies pourront être constituées d'un mur bahut d'une hauteur inférieure à **1,10 m.**

Les clôtures entre voisins ne peuvent excéder une hauteur de **2,20 m.**

Dans le cas de reprise partielle d'une clôture existante ne répondant pas à ces caractéristiques, des dispositions différentes pourront être admises.

Pour les EICSP, la hauteur maximum de l'ensemble des clôtures est portée à **2,60 m.**

### **8.3. Règles relatives aux bâtiments et éléments particuliers protégés et remarqués**

Les bâtiments et éléments particuliers protégés et remarqués identifiés sur le plan de zonage du P.L.U et répertoriés dans la liste figurant en annexe II du présent règlement devront respecter les dispositions ci-dessous :

#### **8.3.1. Bâtiments et éléments particuliers protégés**

Les bâtiments et éléments particuliers protégés devront être conservés et entretenus. Tous travaux, y compris les travaux d'entretien :

- ne devront pas dénaturer leur aspect.
- et devront respecter le caractère du bâti, contribuer à sa mise en valeur ou restituer l'esprit de son architecture d'origine.

La pose d'éléments techniques peu ou mal intégrés pourra être refusée

#### **8.3.2. Bâtiments et éléments particuliers remarqués**

Tous travaux, y compris les travaux d'entretien, sur des bâtiments et éléments particuliers remarqués, s'ils sont conservés, ne devront pas dénaturer leur aspect.

La pose d'éléments techniques peu ou mal intégrés pourra être refusée

## **Sous-section 3 : traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

### **Article UC 9   Espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations**

#### **9.1 Dispositions applicables à tous les terrains hors EICSP, hors opérations mixtes comprenant un EICSP et hors espaces paysagers ou récréatifs**

Il sera exigé un arbre à développement de plus de **2,50 m.** pour **100 m<sup>2</sup>** de surface de pleine terre (la quantité sera arrondie au nombre entier supérieur).

Les parties de terrain non construites et non occupées par les aires de stationnement ou de desserte seront traitées dans un souci d'intégration paysagère.

La protection des plantations existantes devra être assurée au maximum, l'abattage d'arbres sans compensation est interdit.

**En zone UC hors secteur UCa**, la surface réservée aux espaces verts représentera au moins **35 %** de la surface du terrain et sera conservée en pleine terre. Le coefficient de biotope minimal des constructions nouvelles est fixé à **0,40**, soit une surface de biotope représentant **40%** au minimum de la superficie du terrain.

**En secteur UCa**, la surface réservée aux espaces verts représentera au moins **25 %** de la surface du terrain et sera conservée en pleine terre. Le coefficient de biotope minimal des constructions nouvelles est fixé à **0,30**, soit une surface de biotope représentant 30% au minimum de la superficie du terrain.

#### **9.2- Dispositions applicables aux EICSP**

Il n'est pas fixé de surface minimum réservée aux espaces verts ou de pleine terre pour les constructions intégralement destinées aux EICSP.

#### **9.3- Dispositions applicables aux constructions mixtes comportant un EICSP**

La surface réservée aux espaces verts représentera au moins **50 %** de la surface du terrain non bâtie et sera conservée en pleine terre.

Cependant il n'est pas exigé d'espaces verts pour les projets dont au moins **10 %** de la surface de plancher est destinée à des équipements sportifs ou à des établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale.

#### **9.4. Dispositions applicables aux espaces paysagers ou récréatifs**

Les espaces paysagers ou récréatifs à préserver identifiés sur le plan de zonage du PLU et répertoriés dans la liste figurant en annexe II du présent règlement devront respecter les dispositions ci-dessous :

Ne seront admis que :

- Pour les constructions existantes dans cet espace : les travaux de réfection, rénovation, entretien et ce dans le cadre des utilisations et occupations du sol admises au présent article.
- Les travaux ou aménagements liés à l'entretien, la gestion de cet espace.
- Pour les espaces publics : les travaux ou aménagements liés à leur destination.

Dans tous les cas les travaux ainsi autorisés ne pourront porter atteinte à la qualité ou à l'intégrité de cet espace et les arbres existants devront être conservés, sauf motifs exposés ci-après.

L'abattage de tout arbre n'est admis que pour des motifs liés à son état phytosanitaire, ou à son caractère dangereux ou à des raisons techniques liées aux réseaux d'infrastructures souterrains

Tout arbre abattu devra être remplacé par un sujet aux caractéristiques similaires mais compatible avec son environnement, notamment non allergène et non toxique.

## Sous-section 4 : Stationnement

### **Article UC 10 Aires de stationnement (sous réserve des destinations listées aux articles 1 et 2 de la zone du présent règlement)**

#### **10.1. Aménagements des places**

Les aires de stationnement pour les véhicules motorisés peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette de la construction ou dans son environnement immédiat. La distance maximale entre le terrain d'assiette du projet et l'aire de stationnement devra être de **500 m**.

Les dimensions de chaque place de stationnement ne pourront être inférieures à **5 m. x 2,50 m.** et leur distribution, leur tracé en plan et les profils en long de leurs accès, doivent être étudiés de façon à éviter des manœuvres excessives ou difficiles, rendant l'usage de ces places difficile voire impossible.

Les nouvelles constructions à destination de bureaux équipées de places de stationnement individuelles couvertes ou d'accès sécurisé devront au moins comporter les gaines techniques, câblages et dispositifs de sécurité nécessaires à l'alimentation d'une prise de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable et permettant un comptage individuel.

Le stationnement des véhicules et 2 roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

#### **10.2. Normes applicables aux constructions nouvelles**

##### **10.2.1. Constructions à destination de logement**

Il est exigé 1 place de stationnement par tranche de **77 m<sup>2</sup>** de surface de plancher.

Pour les maisons individuelles, il sera exigé un maximum de **3** places pour les surfaces de plancher supérieures à **220 m<sup>2</sup>**.

Dans tous les cas, le nombre de places obtenu ne peut être inférieur à **1** place par logement.

Le nombre de places obtenu sera arrondi au nombre entier inférieur.

##### **10.2.2. Constructions à destination de bureaux**

###### **10.2.2.1 Réglementation minimum (norme plancher)**

Sur l'ensemble de la zone, il est exigé au minimum **1** place par tranche de **100 m<sup>2</sup>** de surface de plancher.

Le nombre de places obtenu sera arrondi au nombre entier inférieur.

###### **10.2.2.2. Réglementation maximum (norme plafond)**

Dans un rayon autour de la gare RER de **500 m** dessiné par un cercle sur le plan de zonage, il ne peut être réalisé plus de **1** place de stationnement pour **60 m<sup>2</sup>** de surface de plancher.

Dans le cas d'un bâtiment de moins de **60 m<sup>2</sup>** de surface de plancher, aucune place de stationnement ne pourra être réalisée.

Au-delà d'un rayon autour de la gare RER de **500 m** dessiné par un cercle sur le plan de zonage, il ne peut être réalisé plus de **1** place de stationnement par tranche de **50 m<sup>2</sup>** de surface de plancher.

Dans le cas d'un bâtiment de moins de **50 m<sup>2</sup>** de surface de plancher, **aucune** place de stationnement ne pourra être réalisée.

Le nombre de places obtenu sera arrondi au nombre entier inférieur.

**10.2.3. Constructions à destination de commerce de détail et d'artisanat, de restauration, de commerce de gros et d'activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle :**

Il est exigé **une** place de stationnement par tranche de **75 m<sup>2</sup>** de surface de vente.

Il n'est pas exigé de place de stationnement pour les locaux situés rue de Paris.

Le nombre de places obtenu sera arrondi au nombre entier supérieur.

**10.2.4. Constructions à destination d'EICSP, d'hébergement, d'hébergement hôtelier et touristique et de cinémas**

Le nombre de places à réaliser devra correspondre aux besoins du bâtiment à construire, appréciés en fonction de la nature de l'établissement, de son fonctionnement et de sa situation géographique (notamment par rapport aux transports en commun).

**10.2.5. Constructions à destination d'entrepôts**

Il est exigé **une** place de stationnement par tranche de **100 m<sup>2</sup>** de surface de plancher.

Le nombre de places obtenu sera arrondi au nombre entier supérieur.

**10.2.6. Dispositions particulières**

En application de l'article L.151-35 du Code de l'urbanisme, les règles ci-dessus ne peuvent avoir pour conséquence d'imposer la réalisation de plus de :

- **1** place de stationnement par logement pour la construction de logements locatifs aidés financés avec un prêt aidé par l'État, la construction des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et des résidences universitaires
- **0.5** place de stationnement par logement pour la construction de logements locatifs aidés financés avec un prêt aidé par l'État, la construction des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et des résidences universitaires situés dans un rayon de 500m d'une gare ou de transport collectif en site propre.

### **10.3. Réhabilitation, restructuration, rénovation et amélioration des constructions existantes**

Lorsque les travaux concernent soit un aménagement, une extension ou un changement de destination, il n'est pas exigé la réalisation de place de stationnement automobile, sous réserve que les travaux répondent au moins à l'un des cas suivants :

- La surface de plancher créée par les travaux soit inférieure ou égale à **80 m<sup>2</sup>**,
- Le projet ne crée pas un nouveau logement,
- Les dits travaux ne suppriment pas de places existantes qui permettent de répondre au nombre exigible.

Dans le cas contraire le nombre de place exigé correspond après travaux à la norme applicable pour les constructions neuves en fonction de la surface de plancher créée.

### **10.4. Stationnement deux roues non motorisés**

#### **10.4.1. Dispositions générales**

Il est exigé **2 m<sup>2</sup>** pour **100 m<sup>2</sup>** de surface de plancher.

Aucun espace de stationnement destiné aux deux roues non motorisés ne peut avoir une surface inférieure à **3 m<sup>2</sup>**.

#### **10.4.2. Dispositions particulières**

Pour les opérations de logement de plus de **400 m<sup>2</sup>** de surface de plancher, il est exigé **1,5 m<sup>2</sup>** par logement minimum.

Pour les industries, commerces de plus de **500 m<sup>2</sup>** de surface de plancher et équipements publics, il est exigé a minima **une** place pour **dix** employés. Le stationnement des visiteurs doit être prévu.

## Section 3 : Équipements et réseaux

### **Article UC 11 Conditions de desserte des terrains (accès et voirie)**

#### **11.1. Voies**

Les constructions neuves doivent être desservies par une voie existante ou à créer tel que défini dans les dispositions générales du présent PLU.

L'autorisation d'urbanisme peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

La délivrance de l'autorisation d'urbanisme peut être subordonnée :

- À la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire.
- À la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

#### **11.2. Accès**

L'autorisation d'urbanisme peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques 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 la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Dans les cas pour les constructions nouvelles l'accès à un terrain devra avoir une largeur d'au moins **3,50 m**. (ce minimum n'est pas applicable au portail d'entrée à la propriété.

### **Article UC 12 Conditions de desserte des terrains (réseaux eau assainissement)**

#### **12.1 Assainissement**

Compte tenu de leur fonction, tous les bâtiments sont assujettis à l'obligation de raccordement aux réseaux publics d'assainissement.

L'assainissement respectera les dispositions des règlements d'assainissement communal et départemental. En particulier, toutes les constructions devront disposer d'un réseau intérieur de type séparatif jusqu'à la limite de propriété réalisé conformément à la réglementation en vigueur.

Les raccordements au réseau devront respecter les prescriptions énoncées dans le règlement d'assainissement du gestionnaire ou propriétaire du réseau sur lequel le raccordement est envisagé. Si le

raccordement est envisagé sur le réseau départemental, il respectera les conditions du Règlement de Service Départemental de l'Assainissement annexé au présent PLU.

### **12.2 Eaux pluviales**

Pour limiter l'impact du rejet des eaux pluviales sur le milieu naturel en application de la loi sur l'eau n°92-3 du 3 janvier 1992, la pollution par temps de pluie devra être réduite et traitée en amont, et le débit de rejet des eaux pluviales dans le réseau public ou le milieu naturel devra être maîtrisé. Des prescriptions seront données en ce sens quelle que soit la nature de l'aménagement.

Dès leur conception, les aménagements intégreront des dispositifs techniques pour limiter le rejet des eaux pluviales, en débit et en volume, dans le réseau public ; ils feront l'objet d'études spécifiques tenant compte des caractéristiques du sol (perméabilité du sol dans le cas de l'infiltration) et du sous-sol (présence de cavités, de carrières..).

Les eaux de ruissellement des voiries et des parkings de surface de plus de **5** places devront subir un traitement adapté pour réduire sables, matières décantables et hydrocarbures avant rejet dans le réseau pluvial ou le milieu naturel.

Les eaux issues des parkings souterrains ou couverts de plus de **5** places subiront un traitement de débouillage-déshuilage avant rejet dans le réseau interne d'eaux usées.

### **12.3 Prescriptions spécifiques aux projets**

Des traitements particuliers et des prescriptions complémentaires pourront être demandés par le gestionnaire du réseau public en fonction des activités et de la spécificité éventuelle des projets, notamment pour les rejets non domestiques.

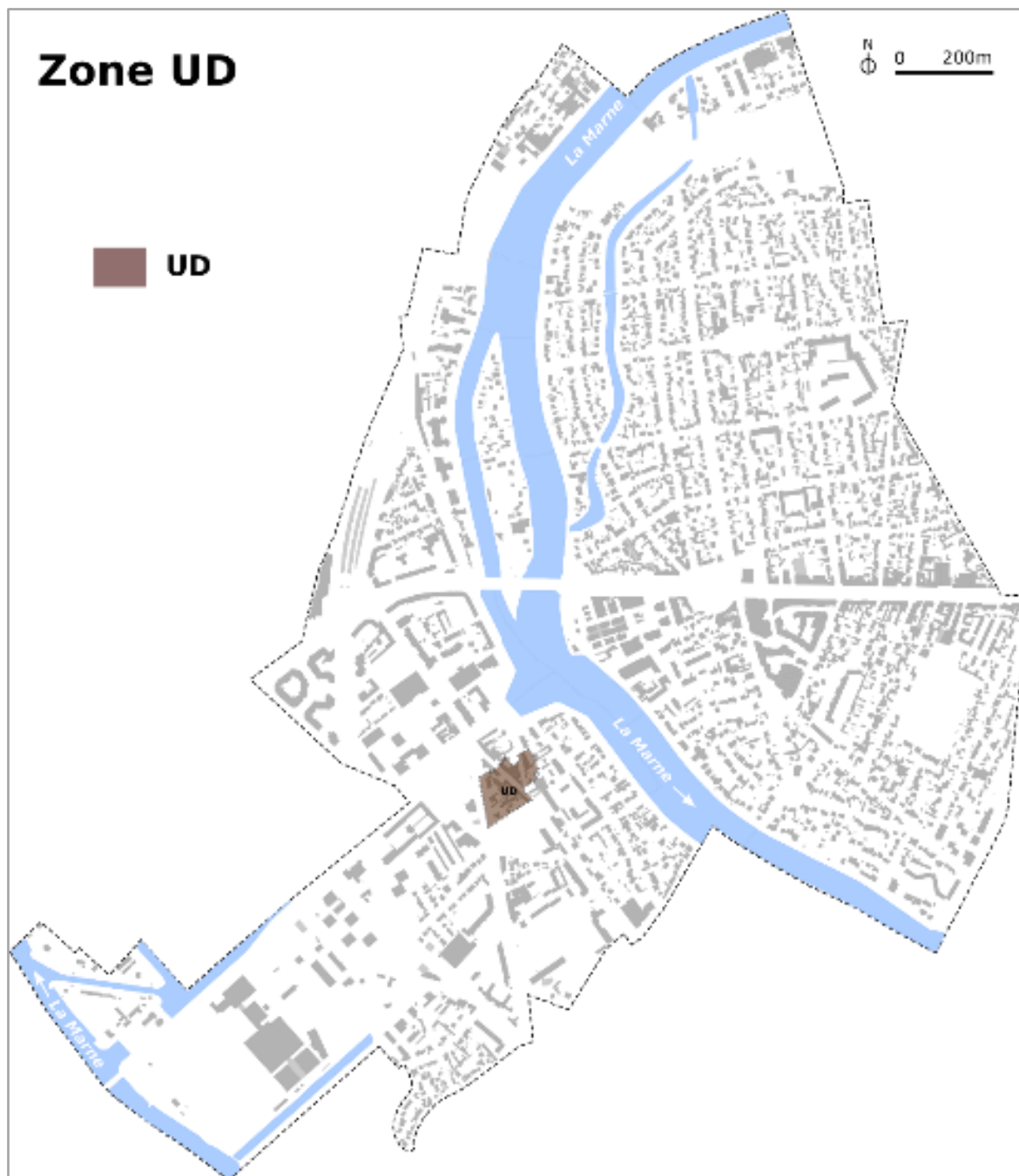
Tout raccordement au réseau collectif fait l'objet d'une demande spéciale du propriétaire intéressé auprès de la mairie qui la transmet au gestionnaire du réseau concerné. Le raccordement devra être exécuté suivant les prescriptions spécifiques de l'autorisation donnée par le gestionnaire du réseau.



## DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UD

La zone UD correspondant en grande partie au centre-ville ancien, assez dense, où les constructions sont majoritairement implantées à l'alignement et en ordre continu.

Elle est destinée à recevoir de l'habitat ainsi que des activités propres à ses fonctions de centralité.



## Section 1 : Destination des constructions, usage des sols et nature d'activité

### Sous-section 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

#### **Article UD 1 Occupations et utilisations du sol interdites**

- L'implantation d'installations classées nouvelles autres que celles visées à l'article UD2.
- Les constructions ou installations destinées aux commerces et activités de services et aux bureaux autres que celles visées à l'article UD2.
- Les constructions ou installations destinées à des activités industrielles.
- Les constructions ou installations qui, par leur nature, leur importance, leur aspect extérieur, seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité ou le caractère du voisinage.
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière.
- L'ouverture et l'exploitation des carrières, ainsi que les décharges, et les dépôts à l'air libre.
- Les campings, caravanings, dépôts de caravanes, les caravanes isolées
- Les entreprises de cassage de voitures, de récupération d'épaves ou de véhicules d'occasion notamment lorsqu'ils sont destinés à être vendus en pièces détachées.
- Les affouillements et exhaussements des sols qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de construction ou avec l'aménagement paysager des espaces libres.
- La démolition de bâtiments ou éléments particuliers protégés ou remarquables repérés sur le plan de zonage du PLU et listés à l'annexe II du présent règlement sauf dans les cas prévus à l'article UD2.
- Les extensions ou modifications de bâtiments ou d'éléments particuliers protégés ou remarquables repérés sur le plan de zonage du PLU et listés à l'annexe II du présent règlement sauf dans les cas prévus à l'article UD2.

#### **Article UD 2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

- Les constructions ou installations destinées aux commerces et activités de services et aux bureaux à condition que leur surface de plancher soit inférieure ou égale à **2 000 m<sup>2</sup>**, et qu'elles soient compatibles avec le voisinage du point de vue des nuisances et de l'environnement.
- Les constructions ou installations destinées à l'entreposage dans la mesure où elles sont compatibles avec le voisinage tant du point de vue des nuisances que de l'environnement et à la double condition:
  - Qu'elles soient directement liées à une activité admise dans la zone et implantée sur le terrain considéré.
  - Que la superficie d'entreposage représente moins de **50 %** de la surface de plancher totale de l'ensemble de l'activité.

- L'implantation et l'extension des installations classées à condition d'être nécessaires à l'exploitation et au fonctionnement des EICSP.
- Les installations classées directement liées à des commerces de détail et de proximité, dans la mesure où, au niveau de leur aspect extérieur et de leur exploitation, elles sont compatibles avec le voisinage tant du point de vue des nuisances que de l'environnement.
- L'aménagement des constructions ou d'installations même classées existantes à condition que les travaux aient pour effet de diminuer les nuisances ou de rendre ces installations conformes à la législation en vigueur.
- La démolition de bâtiments ou éléments particuliers protégés repérés sur le plan de zonage du PLU et listés à l'annexe II du présent règlement à condition que leur vétusté importante soit avérée dans le cadre du dossier de demande d'autorisation.
- Les travaux de démolition des bâtiments et éléments particuliers remarquables repérés sur le plan de zonage du PLU et listés à l'annexe II du présent règlement.
- Les extensions ou modifications de bâtiments ou éléments particuliers protégés ou remarquables repérés sur le plan de zonage du PLU et listés à l'annexe II du présent règlement à condition qu'ils ne dénaturent pas l'aspect des bâtiments ou éléments protégés ou remarquables, respectent le caractère du bâti existant et contribuent à sa mise en valeur.
- Dans les zones d'anciennes carrières, la réalisation de constructions ou d'installations, et la surélévation, l'extension ou la modification de bâtiments existants soit, le cas échéant, subordonnées à des conditions spéciales définies après avis de l'Inspection Générale des Carrières, en vue d'assurer la stabilité des constructions projetées et leurs abords, et de prévoir tout risque d'affaissement.

## Sous-section 2 : Mixité fonctionnelle et sociale

Sur les linéaires affectés aux commerces de détail et artisanat sur le plan de zonage du PLU au titre de l'article L.151-16 du code de l'urbanisme, lors de constructions nouvelles, de changements de destinations ou de travaux de réhabilitation, les rez-de-chaussée doivent être affectés au commerce de détail et à l'artisanat, ou à des EICSP.

## Section 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

### Sous-section 1 : volumétrie et implantation des constructions

#### **Article UD 3 Implantation des constructions par rapport aux voies ouvertes à la circulation générale**

En bordure des emprises publiques autres que de la voirie, et en bordure des voies privées fermées à la circulation générale, la limite sera considérée comme une limite séparative par rapport à laquelle il sera fait application des dispositions de l'article UD4.

Dans le cas de terrains donnant sur plusieurs voies, alors l'article UD3 n'est applicable qu'à une seule des voies. La (ou les) autre(s) voie(s) sera (seront) considérée(s) comme des limites séparatives au sens de l'article UD4

Les surplombs du domaine public communal sont autorisés sous réserve de ne pas faire une saillie de plus de **0,80 m.** par rapport à la façade du bâtiment et que sa partie inférieure se situe à au moins **4,50 m.** au-dessus du niveau du trottoir. Dans tous les cas, ce surplomb devra être accordé dans le cadre d'une autorisation délivrée par le gestionnaire de la voie.

Les surplombs sur les voies départementales devront respecter le règlement de voirie départementale.

#### **3.1. Dispositions générales**

##### **3.1.1. Dispositions applicables à toutes les constructions hors EICSP et hors opérations mixtes comprenant un EICSP**

Les constructions devront être implantées à l'alignement (actuel ou futur si le PLU prévoit un élargissement de la voie). Des retraits ou décrochements ponctuels pourront être admis pour le traitement architectural des façades.

##### **3.1.2. Dispositions applicables aux EICSP et aux opérations mixtes comprenant un EICSP**

Les EICSP et opérations mixtes comprenant un EICSP doivent être implantées :

- à l'alignement
- ou avec un retrait au moins égal à **0,80 m.**

#### **3.2. Dispositions particulières**

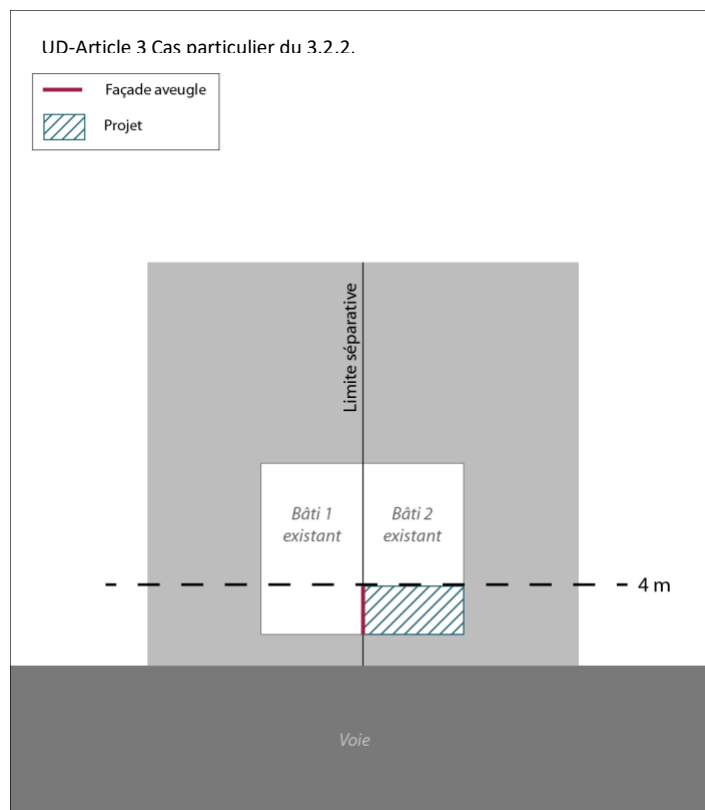
##### **3.2. 1. Débords et petits aménagements**

Les débords de toiture de moins de **0,80 m.** ainsi que les aménagements d'une emprise maximum de **3 m<sup>2</sup>** tels que perrons, marches d'escalier, et d'une hauteur au plus égale à **0,60 m.** par rapport au terrain naturel sont autorisés dans la marge de retrait. Pour les constructions concernées par le PPRI, cette hauteur est majorée d'une valeur correspondant à la moitié de la différence entre le niveau des plus hautes eaux connues et la cote du terrain naturel au droit de la construction.

L'aménagement de dispositifs destinés à l'accès des personnes à mobilité réduite sera toléré dans les marges de retrait, sous réserve que leur implantation soit étudiée de façon à minimiser le volume qu'ils y occupent.

### 3.2. 2. Extensions de constructions existantes dans la marge de retrait

Cas particulier : dans les marges de retrait visées ci-dessus, sont autorisées les extensions en retrait à l'aplomb de la façade d'une construction principale avoisinante dont la façade implantée en limite séparative est aveugle.



## Article UD 4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

### 4.1. Dispositions générales

#### 4.1.1 Dispositions applicables à toutes les constructions hors EICSP et hors opérations mixtes comprenant un EICSP

Les constructions doivent être implantées sur une ou plusieurs limite(s) séparative(s), ou en retrait

En cas de retrait celui-ci devra être de :

- **6 m.** minimum,
- ou **2,50 m** minimum dans les cas suivants :
  - façades sans vues
  - nu de balcon ou de terrasse à condition que soit créé un pare vue fixe d'une hauteur au moins égale à **1,90 m.**, et opaque ou translucide.

#### 4.1.2 Dispositions applicables aux EICSP ou opérations mixtes comprenant un EICSP

Les EICSP ou opérations mixtes comprenant un EICSP doivent être implantées sur une ou plusieurs limite(s) séparative(s), ou en retrait :

- d'**1,50 m** minimum dans les cas suivants :
  - o de façades sans vue
  - o nu de terrasse ou de balcon à condition que soit créé un pare vue fixe d'une hauteur au moins égale à **1,90 m**, et opaque ou translucide
- de **6 mètres** minimum dans les autres cas.

#### **4.2. Dispositions particulières**

##### **4.2.1 Travaux, extensions et surélévations des constructions existantes ne respectant pas les règles énoncées au 4.1.**

Les extensions et surélévations dans le cadre de travaux d'amélioration des constructions existantes doivent être implantées :

- dans le respect des règles énoncées au 4.1.
- ou dans le prolongement des façades de la construction existante dans le cadre de la réalisation de façades sans vues. La marge de retrait de **6 mètres** énoncée au 4.1.1. doit être maintenue sur les façades des extensions et surélévations créant des vues.

Les vues existantes situées sur des constructions ne respectant pas les règles énoncées au 4.1. peuvent faire l'objet de changements à l'identique. En revanche, elles ne peuvent faire l'objet ni d'agrandissements, ni de modifications de forme.

##### **4.2.2 Débords et petits aménagements**

Les débords de toiture de moins de **0,80 m.** ainsi que les aménagements d'une emprise maximum de **3 m<sup>2</sup>** tels que perrons, marches d'escalier, et d'une hauteur au plus égale à **0,60 m.** par rapport au terrain naturel sont autorisés dans la marge de retrait. Pour les constructions concernées par le PPRI, cette hauteur est majorée d'une valeur correspondant à la moitié de la différence entre le niveau des plus hautes eaux connues et la cote du terrain naturel au droit de la construction.

L'aménagement de dispositifs destinés à l'accès des personnes à mobilité réduite sera toléré dans les marges de retrait, sous réserve que leur implantation soit étudiée de façon à minimiser le volume qu'ils y occupent.

##### **4.2.3 Terrasse ou balcon en limite séparative**

En cas d'implantation en limite séparative, la création de vue étant interdite au nu de terrasse ou de balcon, il devra être prévu un pare-vue fixe d'une hauteur au moins égale à **1,90 m.**, et opaque ou translucide.

#### **Article UD 5 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain**

Les constructions non contiguës situées sur un même terrain doivent être implantées de telle manière que la distance au droit de tout point des façades existantes ou à construire soit égale à :

- au moins **2,50 m.** en l'absence de vue

- ou au moins **6,00 m.** en cas d'existence de vue sur l'une au moins des façades se faisant face.

La distance minimum entre un bâtiment existant et une annexe ou entre deux annexes est de **1,00 m.**

## **Article UD 6 Emprise au sol des constructions**

### **6.1 Dispositions générales**

#### **6.1.1- Dispositions applicables à toutes les constructions hors EICSP et hors opérations mixtes comprenant un EICSP**

Dans une bande de **15 m.** comptée à partir de l'alignement des voies (actuel ou futur si le PLU prévoit un élargissement de la voie) :

L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder **80 %** de la bande de **15 m.** définie par rapport à l'alignement de la voie.

Au-delà des bandes visées précédemment, l'emprise au sol des constructions ne pourra excéder **40 %** de la superficie du terrain située au-delà des bandes **15 m.**

#### **6.1.2- Dispositions applicables aux EICSP**

Il n'est pas fixé d'emprise au sol maximum pour les constructions intégralement destinées aux EICSP.

#### **6.1.3- Dispositions applicables aux constructions mixtes comportant un EICSP**

L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder **70%** de la superficie du terrain.

### **6.2 Dispositions particulières**

Les constructions existantes dont l'emprise au sol est supérieure à celles fixées précédemment pourront faire l'objet de travaux d'aménagement, d'amélioration, de transformation ou d'agrandissement sans augmentation de leur emprise.

## **Article UD 7 Hauteur maximale des constructions**

**Nota :** Pour les constructions concernées par le PPRI (zone inondable), les différentes hauteurs fixées précédemment pourront être majorées d'une valeur correspondant à la moitié de la différence entre le niveau des plus hautes eaux connues et la cote du terrain naturel au droit de la construction (les altitudes pour le calcul étant exprimées par rapport au NGF).

### **7.1. Dispositions générales :**

La hauteur maximale des constructions est de :

- **12 m.** à l'égout
- et **15 m.** au faîtage.

## Sous-section 2 : qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### **Article UD 8 Aspect extérieur des constructions et aménagement des abords**

#### **8.1. Règles applicables aux constructions neuves et aux travaux, aménagements, extensions sur les constructions existantes**

##### **Dispositions générales**

Par leur aspect extérieur, les constructions de toute nature et autres occupations du sol doivent s'intégrer avec le caractère du site et l'architecture des lieux avoisinants.

Le traitement des constructions annexes, garages, extension doit être en harmonie avec la construction principale, tant par le choix des matériaux que par la qualité de finition.

Pour les constructions existantes, en cas d'agrandissement, ou de surélévation les parties ajoutées devront s'intégrer de façon harmonieuse au bâtiment d'origine tout en respectant le rythme architectural des bâtiments environnants et une attention toute particulière devra être prise en considération pour les toitures.

##### **Traitement des façades**

Les façades latérales et postérieures des constructions, visibles ou non de la voie publique, doivent être traitées avec le même soin que les façades principales, en harmonie avec elles et celles des bâtiments existants sur les terrains contigus ; il en est ainsi notamment des façades apparentes en limite de propriété qui doivent être traitées avec le même soin que les autres façades.

Dans le cas de façades sur rue ou latérales d'une longueur supérieure à **15 m.**, leur traitement architectural uniforme sera évité par des changements de modénatures ou des ruptures architecturales.

Dans le cadre des dispositions de l'article UD2 concernant la destination du rez-de-chaussée des constructions implantées sur les linéaires commerciaux, les façades sur rue de ces commerces devront être traitées sous la forme de devantures commerciales.

##### **Matériaux**

Les matériaux apparents doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre leur permette de conserver, de façon permanente, un aspect satisfaisant et respectueux du caractère des lieux.

L'emploi, sans enduit, de matériaux destinés à être recouverts (agglomérés, parpaings, etc.), est interdit.

Les couvertures apparentes en tôle ondulée, en papier goudronné, plaques de Fibrociment, sont interdites.



## Réseaux et installations techniques

Les réseaux de distribution (électricité, gaz, téléphone, télédistribution, éclairage public...) et branchements nouveaux doivent être réalisés en souterrain ou s'intégrer au bâti, sous réserve de ne pas faire obstacle à la fourniture du service universel pour les réseaux de télécommunication.

Les antennes devront être installées sur les toitures et seront non visibles de la voie publique.

## Toitures

Pour les constructions nouvelles, les toitures devront avoir au moins deux pans. Les pentes seront obligatoirement supérieures ou égales à **15°**.

Les lucarnes ne pourront excéder une largeur hors tout supérieure à **1,60 m**.

Les toitures-terrasses sont interdites.

### **8.2. Règles applicables aux clôtures, sauf dispositions contraires liées au PPRI (*Plan de Prévention du Risque Inondation*)**

La hauteur totale des clôtures bordant les voies est limitée à **2,00 m**, à l'exclusion des piliers et portails.

Les clôtures bordant les voies pourront être constituées d'un mur bahut d'une hauteur inférieure à **1,10 m**.

Les clôtures entre voisins ne peuvent excéder une hauteur de **2,20 m**.

Dans le cas de reprise partielle d'une clôture existante ne répondant pas à ces caractéristiques, des dispositions différentes pourront être admises.

Pour les EICSP, la hauteur maximum de l'ensemble des clôtures est portée à **2,60 m**.

### **8.3. Règles relatives aux bâtiments et éléments particuliers protégés et remarquables**

Les bâtiments et éléments particuliers protégés et remarquables identifiés sur le plan de zonage du P.L.U et répertoriés dans la liste figurant en annexe II du présent règlement devront respecter les dispositions ci-dessous :

#### **8.3.1. Bâtiments et éléments particuliers protégés**

Les bâtiments et éléments particuliers protégés devront être conservés et entretenus. Les travaux d'entretien ne devront pas dénaturer leur aspect.

Tous travaux dénaturant l'aspect des bâtiments et éléments particuliers protégés seront refusés.

Tous travaux sur des bâtiments et éléments particuliers protégés doivent respecter le caractère du bâti, contribuer à sa mise en valeur ou restituer l'esprit de son architecture d'origine.

La pose d'éléments techniques peu ou mal intégrés pourra être refusée

### **8.3.2. Bâtiments et éléments particuliers remarquables**

Les travaux d'entretien des bâtiments et éléments particuliers remarquables, s'ils sont conservés, ne devront pas dénaturer leur aspect.

Tous travaux dénaturant l'aspect des bâtiments et éléments particuliers remarquables seront refusés

La pose d'éléments techniques peu ou mal intégrés pourra être refusée

## **Sous-section 3 : traitement environnemental et paysager des abords des constructions**

### **Article UD 9   Espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations**

#### **9.1 Dispositions applicables à tous les terrains hors EICSP, hors opérations mixtes comprenant un EICSP et hors espaces paysagers ou récréatifs**

La protection des plantations existantes devra être assurée au maximum. L'abattage d'arbres sans compensation est interdit.

La surface réservée aux espaces verts représentera au moins **10%** de la surface du terrain et sera conservée en pleine terre.

Les parties de terrain non construites et non occupées par les aires de stationnement ou de desserte seront traitées dans un souci d'intégration paysagère.

Le coefficient de biotope minimal des constructions nouvelles est fixé à **0,15**, soit une surface de biotope représentant au minimum **15%** de la surface du terrain.

#### **9.2- Dispositions applicables aux EICSP**

Il n'est pas fixé de surface minimum réservée aux espaces verts ou de pleine terre pour les constructions intégralement destinées aux EICSP.

#### **9.3- Dispositions applicables aux constructions mixtes comportant un EICSP**

La surface réservée aux espaces verts représentera au moins **20 %** de la surface du terrain non bâtie et sera conservée en pleine terre.

Cependant il n'est pas exigé d'espaces verts pour les projets dont au moins **10 %** de la surface de plancher est destinée à des équipements de type scolaire ou sportif requérant des aires récréatives extérieures.

## Sous-section 4 : Stationnement

### **Article UD 10 Aires de stationnement (sous réserve des destinations listées aux articles 1 et 2 de la zone du présent règlement)**

#### **10.1 Aménagements des places**

Les aires de stationnement pour les véhicules motorisés peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette de la construction ou dans son environnement immédiat. La distance maximale entre le terrain d'assiette du projet et l'aire de stationnement devra être de **500 m**.

Les dimensions de chaque place de stationnement ne pourront être inférieures à **5 m. x 2,50 m.** et leur distribution, leur tracé en plan et les profils en long de leurs accès, doivent être étudiés de façon à éviter des manœuvres excessives ou difficiles, rendant l'usage de ces places difficile voire impossible.

Les nouvelles constructions à destination de bureaux équipées de places de stationnement individuelles couvertes ou d'accès sécurisé devront au moins comporter les gaines techniques, câblages et dispositifs de sécurité nécessaires à l'alimentation d'une prise de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable et permettant un comptage individuel.

Le stationnement des véhicules et 2 roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

#### **10.2. Normes applicables aux constructions nouvelles**

##### **10.2.1. Constructions à destination de logement**

Il est exigé 1 place de stationnement par tranche de **71 m<sup>2</sup>** de surface de plancher.

Pour les maisons individuelles, il sera exigé un maximum de **3** places pour les surfaces de plancher supérieur à **220 m<sup>2</sup>**.

Dans tous les cas, le nombre de places obtenu ne peut être inférieur à **1** place par logement.

Le nombre de places obtenu sera arrondi au nombre entier inférieur.

##### **10.2.2. Constructions à usage de bureaux**

###### **10.2.2.1. Réglementation minimum (norme plancher)**

Sur l'ensemble de la zone, il est exigé au minimum **1** place par tranche de **100 m<sup>2</sup>** de surface de plancher.

Le nombre de places obtenu sera arrondi au nombre entier inférieur.

#### **10.2.2.2. Réglementation maximum (norme plafond)**

Dans un rayon autour de la gare RER de **500 m.** dessiné par un cercle sur le plan de zonage, il ne peut être réalisé plus de **1** place de stationnement pour **60 m<sup>2</sup>** de surface de plancher.

Dans le cas d'un bâtiment de moins de **60 m<sup>2</sup>** de surface de plancher, aucune place de stationnement ne pourra être réalisée.

Au-delà d'un rayon autour de la gare RER de **500 m.** dessiné par un cercle sur le plan de zonage, il ne peut être réalisé plus de **1** place de stationnement par tranche de **50 m<sup>2</sup>** de surface de plancher.

Dans le cas d'un bâtiment de moins de **50 m<sup>2</sup>** de surface de plancher, aucune place de stationnement ne pourra être réalisée.

Le nombre de places obtenu sera arrondi au nombre entier inférieur.

#### **10.2.3. Constructions à destination de commerce de détail et d'artisanat, de restauration, de commerce de gros et d'activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle**

Il est exigé **une** place de stationnement par tranche de **75 m<sup>2</sup>** de surface de vente.

Le nombre de places obtenu sera arrondi au nombre entier supérieur.

Il n'est pas exigé de place de stationnement pour les locaux situés rue de Paris.

#### **10.2.4. Constructions à destination d'EICSP, d'hébergement, d'hébergement hôtelier et touristique et de cinémas**

Le nombre de places à réaliser devra correspondre aux besoins du bâtiment à construire, appréciés en fonction de la nature de l'établissement, de son fonctionnement et de sa situation géographique (notamment par rapport aux transports en commun).

#### **10.2.5. Constructions à destination d'entrepôts**

Il est exigé une place de stationnement par tranche de **100 m<sup>2</sup>** de surface de plancher.

Le nombre de places obtenu sera arrondi au nombre entier supérieur.

#### **10.2.6. Dispositions particulières**

En application de l'article L.151-35 du Code de l'urbanisme, les règles ci-dessus ne peuvent avoir pour conséquence d'imposer la réalisation de plus de :

- **1** place de stationnement par logement pour la construction de logements locatifs aidés financés avec un prêt aidé par l'État, la construction des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et des résidences universitaires
- **0.5** place de stationnement par logement pour la construction de logements locatifs aidés financés avec un prêt aidé par l'État, la construction des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et des résidences universitaires situés dans un rayon de 500m d'une gare ou de transport collectif en site propre.

### **10.3. Réhabilitation, restructuration, rénovation et amélioration des constructions existantes**

Lorsque les travaux concernent soit un aménagement, une extension ou un changement de destination, il n'est pas exigé la réalisation de place de stationnement automobile, sous réserve que les travaux répondent à au moins l'un des cas suivants :

- La surface de plancher créée par les travaux soit inférieure ou égale à **80 m<sup>2</sup>**,
- Le projet ne crée pas un nouveau logement,
- Lesdits travaux ne suppriment pas de places existantes qui permettent de répondre au nombre exigible.

Dans le cas contraire le nombre de place exigé correspond après travaux à la norme applicable pour les constructions neuves en fonction de la surface de plancher créée.

### **10.4. Stationnement deux roues non motorisé**

#### **10.4.2. Dispositions générales**

Il est exigé **2 m<sup>2</sup>** pour **100 m<sup>2</sup>** de surface de plancher.

Aucun espace de stationnement destiné aux deux roues non motorisés ne peut avoir une surface inférieure à **3 m<sup>2</sup>**.

#### **10.4.3. Dispositions particulières**

Pour les opérations de logement de plus de **400 m<sup>2</sup>** de surface de plancher, il est exigé **1,5 m<sup>2</sup>** par logement minimum.

Pour les industries, commerces depuis de **500 m<sup>2</sup>** de surface de plancher et équipements publics, il est exigé a minima **une** place pour **dix** employés. Le stationnement des visiteurs doit être prévu.

## Section 3: Équipements et réseaux

### **Article UD 11 Conditions de desserte des terrains (accès et voirie)**

#### **11.1. Voies**

Les constructions neuves doivent être desservies par une voie existante ou à créer tel que défini dans les dispositions générales du présent PLU.

L'autorisation d'urbanisme peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

La délivrance de l'autorisation d'urbanisme peut être subordonnée :

- À la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire.
- À la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

#### **11.2. Accès**

L'autorisation d'urbanisme peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques 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 la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Dans les cas pour les constructions nouvelles l'accès à un terrain devra avoir une largeur d'au moins **3,50 m.** (ce minimum n'est pas applicable au portail d'entrée à la propriété.

### **Article UD 12 Conditions de desserte des terrains (réseaux eau assainissement)**

#### **12.1 Assainissement**

Compte tenu de leur fonction, tous les bâtiments sont assujettis à l'obligation de raccordement aux réseaux publics d'assainissement.

L'assainissement respectera les dispositions des règlements d'assainissement communal et départemental. En particulier, toutes les constructions devront disposer d'un réseau intérieur de type séparatif jusqu'à la limite de propriété réalisé conformément à la réglementation en vigueur.

Les raccordements au réseau devront respecter les prescriptions énoncées dans le règlement d'assainissement du gestionnaire ou propriétaire du réseau sur lequel le raccordement est envisagé. Si le

raccordement est envisagé sur le réseau départemental, il respectera les conditions du Règlement de Service Départemental de l'Assainissement annexé au présent PLU.

### 12.2 Eaux pluviales

Pour limiter l'impact du rejet des eaux pluviales sur le milieu naturel en application de la loi sur l'eau n°92-3 du 3 janvier 1992, la pollution par temps de pluie devra être réduite et traitée en amont, et le débit de rejet des eaux pluviales dans le réseau public ou le milieu naturel devra être maîtrisé. Des prescriptions seront données en ce sens quelle que soit la nature de l'aménagement.

Dès leur conception, les aménagements intégreront des dispositifs techniques pour limiter le rejet des eaux pluviales, en débit et en volume, dans le réseau public ; ils feront l'objet d'études spécifiques tenant compte des caractéristiques du sol (perméabilité du sol dans le cas de l'infiltration) et du sous-sol (présence de cavités, de carrières..).

Les eaux de ruissellement des voiries et des parkings de surface de plus de **5 places** devront subir un traitement adapté pour réduire sables, matières décantables et hydrocarbures avant rejet dans le réseau pluvial ou le milieu naturel.

Les eaux issues des parkings souterrains ou couverts de plus de **5 places** subiront un traitement de débouillage-déshuilage avant rejet dans le réseau interne d'eaux usées.

### 12.3 Prescriptions spécifiques aux projets

Des traitements particuliers et des prescriptions complémentaires pourront être demandés par le gestionnaire du réseau public en fonction des activités et de la spécificité éventuelle des projets, notamment pour les rejets non domestiques.

Tout raccordement au réseau collectif fait l'objet d'une demande spéciale du propriétaire intéressé auprès de la mairie qui la transmet au gestionnaire du réseau concerné. Le raccordement devra être exécuté suivant les prescriptions spécifiques de l'autorisation donnée par le gestionnaire du réseau.

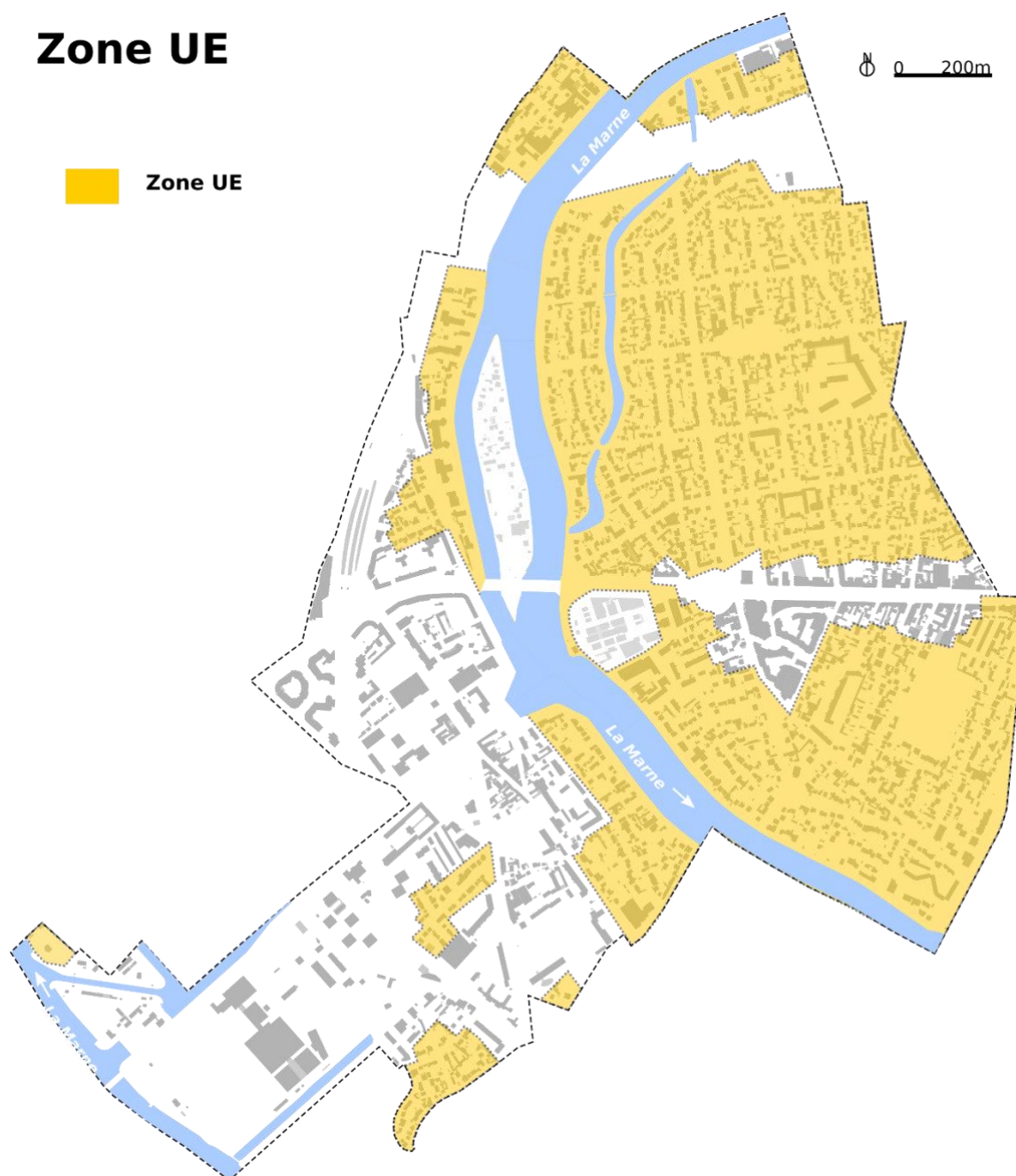
## DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UE

Il s'agit d'une zone principalement composée d'habitations basses de type pavillonnaire, avec jardin.

Y sont néanmoins admises les activités économiques, dans la mesure où elles ne constituent pas une source de nuisances pour le voisinage.

Dans le périmètre de l'Orientation d'aménagement et de programmation (OAP) « Reconquête des délaissés de l'autoroute A4 », les demandes d'autorisations d'urbanisme devront être compatibles avec les dispositions de l'OAP.

### Zone UE





## Section 1 : Destination des constructions, usage des sols et natures d'activités

### Sous-section 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

#### **Article UE 1 Occupations et utilisations du sol interdites**

- L'implantation d'installations classées nouvelles autres que celles visées à l'article UE2.
- Les constructions ou installations destinées à l'industrie
- Les constructions ou installations destinées à l'entreposage ne répondant aux conditions fixées dans d'article UE2.
- Les constructions ou installations qui, par leur nature, leur importance, leur aspect extérieur, seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité ou le caractère du voisinage.
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière, sauf dans les cas prévus à l'article UE2.
- L'ouverture et l'exploitation des carrières, ainsi que les décharges, et les dépôts à l'air libre.
- Les campings, caravanings, dépôts de caravanes, les caravanes isolées ainsi que les bateaux ou péniches constituant un habitat permanent.
- Les entreprises de cassage de voitures, de récupération d'épaves ou de véhicules d'occasion notamment lorsqu'ils sont destinés à être vendus en pièces détachées.
- Les affouillements et exhaussements des sols qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de construction ou avec l'aménagement paysager des espaces libres.
- La démolition de bâtiments ou éléments particuliers protégés ou remarquables repérés sur le plan de zonage du PLU et listés à l'annexe II du présent règlement sauf dans les cas prévus à l'article UE2.
- Les extensions ou modifications de bâtiments ou d'éléments particuliers protégés ou remarquables repérés sur le plan de zonage du PLU et listés à l'annexe II du présent règlement sauf dans les cas prévus à l'article UE2.

#### **Article UE 2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

- Les constructions ou installations destinées aux commerces et activités de service et aux bureaux, à condition qu'elles occupent une surface de plancher au plus égale à **300 m2**.
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole dans la mesure où au niveau de leur aspect extérieur et de leur exploitation, elles sont compatibles avec le voisinage, tant du point de vue des nuisances que de l'environnement
- Les constructions ou installations destinées à l'entreposage dans la mesure où elles sont compatibles avec le voisinage tant du point de vue des nuisances que de l'environnement et à la double condition:

- Qu'elles soient directement liées à une activité admise dans la zone et implantée sur le terrain considéré.
  - Que la superficie d'entreposage représente moins de 50% de la surface de plancher totale de l'ensemble de l'activité.
- L'implantation et l'extension des installations classées à condition d'être nécessaires à l'exploitation et au fonctionnement des EICSP.
- Les installations classées directement liées au commerce ou à l'artisanat, dans la mesure où, au niveau de leur aspect extérieur et de leur exploitation, elles sont compatibles avec le voisinage tant du point de vue des nuisances que de l'environnement.
- L'aménagement des constructions ou d'installations même classées existantes à condition que les travaux aient pour effet de diminuer les nuisances ou de rendre ces installations conformes à la législation en vigueur.
- La démolition de bâtiments ou éléments particuliers protégés repérés sur le plan de zonage du PLU et listés à l'annexe II du présent règlement à condition que leur vétusté importante soit avérée dans le cadre du dossier de demande d'autorisation.
- Les travaux de démolition des bâtiments et éléments particuliers remarquables repérés sur le plan de zonage du PLU et listés à l'annexe II du présent règlement.
- Les extensions ou modifications de bâtiments ou d'éléments particuliers protégés ou remarquables repérés sur le plan de zonage du PLU et listés à l'annexe II du présent règlement à condition qu'ils ne dénaturent pas l'aspect des bâtiments ou éléments protégés ou remarquables, respectent le caractère du bâti existant et contribuent à sa mise en valeur.
- Dans les zones d'anciennes carrières, la réalisation de constructions ou d'installations, et la surélévation, l'extension ou la modification de bâtiments existants soit, le cas échéant, subordonnées à des conditions spéciales définies après avis de l'Inspection Générale des Carrières, en vue d'assurer la stabilité des constructions projetées et leurs abords, et de prévoir tout risque d'affaissement.

## Sous-section 2 : Mixité fonctionnelle et sociale

Sur les linéaires affectés au commerce et à l'artisanat à protéger au titre de l'article L151-16 du code de l'urbanisme identifiés sur le plan de zonage du PLU, lors de constructions nouvelles, de changements de destinations ou de travaux de réhabilitation, les rez-de-chaussée doivent être destinés au commerce ou activités de services, ou à des EICSP.

## Section 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

### Sous-section 1 : volumétrie et implantation des constructions

#### **Article UE 3 Implantation des constructions par rapport aux voies ouvertes à la circulation générale**

En bordure des emprises publiques autres que de la voirie, et en bordure des voies privées fermées à la circulation générale, la limite sera considérée comme une limite séparative par rapport à laquelle il sera fait application des dispositions de l'article UE4.

Dans le cas de terrains donnant sur plusieurs voies, alors l'article UE3 n'est applicable qu'à une seule des deux voies. La (ou les) autre(s) voie(s) sera (seront) considérée(s) comme des limites séparatives au sens de l'article UE4.

Les surplombs du domaine public communal sont autorisés sous réserve de ne pas faire une saillie de plus de **0,80 m.** par rapport à la façade du bâtiment et que sa partie inférieure se situe à au moins **4,50 m.** au-dessus du niveau du trottoir. Dans tous les cas, ce surplomb devra être accordé dans le cadre d'une autorisation délivrée par le gestionnaire de la voie.

Les surplombs sur les voies départementales devront respecter le règlement de voirie départementale.

#### **3.1. Dispositions générales**

##### **3.1.1. Dispositions applicables à toutes les constructions hors EICSP et hors opérations mixtes comprenant un EICSP**

**a)** Dans une bande de **20 m.** à compter de l'alignement, les constructions doivent être implantées, à l'exception des EICSP, avec une marge de retrait au moins égal à :

- **4 m.**,
- ou **2 m.** lorsque la largeur de la voie est inférieure ou égale à **5 m.**

**b)** Au-delà de la bande des **20 m.** à compter de l'alignement :

Seuls sont autorisés :

- les travaux d'aménagement, d'amélioration, de transformation sur les constructions principales existantes dans le prolongement latéral (extension horizontale) ou vertical (extension en surélévation/sous-sols/souplex) des façades, sous réserve que la surface de plancher après travaux ne soit pas supérieure à **50 %** de la Surface de Plancher existante avant travaux. Les travaux ci-dessus mentionnés devront respecter une emprise au sol maximale de **20 m<sup>2</sup>** et sous réserve de respecter l'emprise totale définie à l'article UE6.
- les annexes, qui devront respecter une emprise au sol totale maximale de **20 m<sup>2</sup>** par unité foncière et sous réserve de respecter l'emprise totale définie à l'article UE6.

### 3.1.2. Dispositions applicables aux EICSP et aux opérations mixtes comprenant un EICSP

Les EICSP et opérations mixtes comprenant un EICSP doivent être implantées :

- à l'alignement
- ou avec un retrait au moins égal à **0,80 m**.

## 3.2. Dispositions particulières

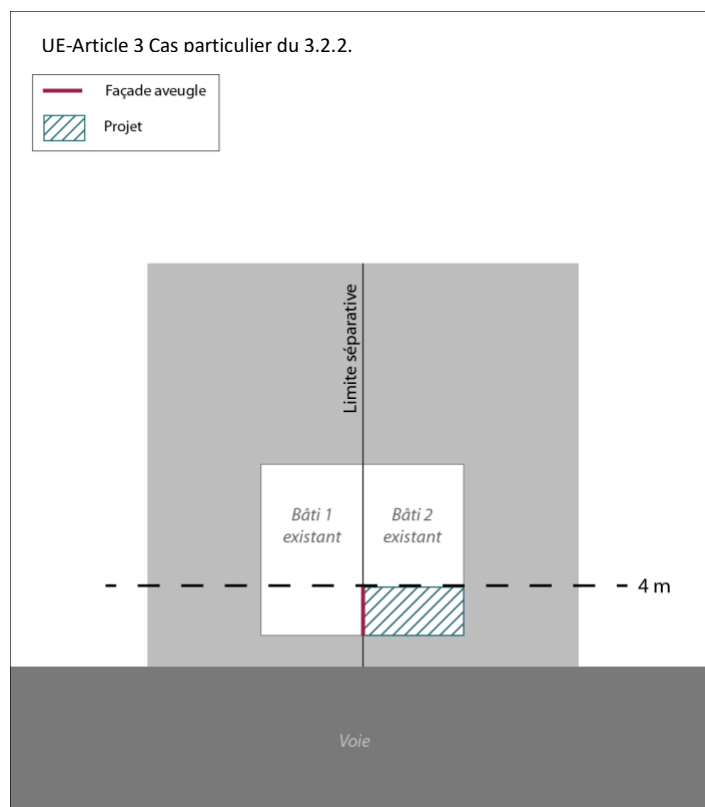
### 3.2.1. Débords et petits aménagements

Les débords de toiture de moins de **0,80 m** ainsi que les aménagements d'une emprise maximum de **3 m<sup>2</sup>** tels que perrons, marches d'escalier et d'une hauteur au plus égale à **0,60 m** par rapport au terrain naturel sont autorisés dans la marge de retrait. Pour les constructions concernées par le PPRI, cette hauteur est majorée d'une valeur correspondant à la moitié de la différence entre le niveau des plus hautes eaux connues et la cote du terrain naturel au droit de la construction.

L'aménagement de dispositifs destinés à l'accès des personnes à mobilité réduite sera toléré dans les marges de retrait, sous réserve que leur implantation soit étudiée de façon à minimiser le volume qu'ils y occupent.

### 3.2.2. Extensions de constructions existantes dans la marge de retrait

- Cas particulier : dans les marges de retrait visées ci-dessus, sont autorisées les extensions à l'aplomb de la façade d'une construction principale avoisinante dont la façade implantée en limite séparative est aveugle.



- Les travaux d'amélioration ou d'extension des annexes existantes situées dans la marge de retrait définie au présent article pourront être autorisés s'ils n'engendrent pas d'augmentation de l'emprise au sol des constructions situées dans la marge de retrait et s'ils respectent les hauteurs maximales définies à l'article UE7.2.2.

#### **Article UE 4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

##### **4.1. Dispositions générales**

##### **4.1.1 Dispositions applicables à toutes les constructions hors EICSP et hors opérations mixtes comprenant un EICSP**

a) Dans une bande de **20 m.** à compter de l'alignement, les constructions doivent être implantées :

- sur une (ou plusieurs) limite(s) séparative(s)
- ou en retrait

b) Au-delà de la bande de **20 m.**, les constructions doivent être implantées en retrait ou sur l'une des limites séparatives. Seules les annexes non contiguës à la construction principale seront autorisées sur deux limites séparatives.

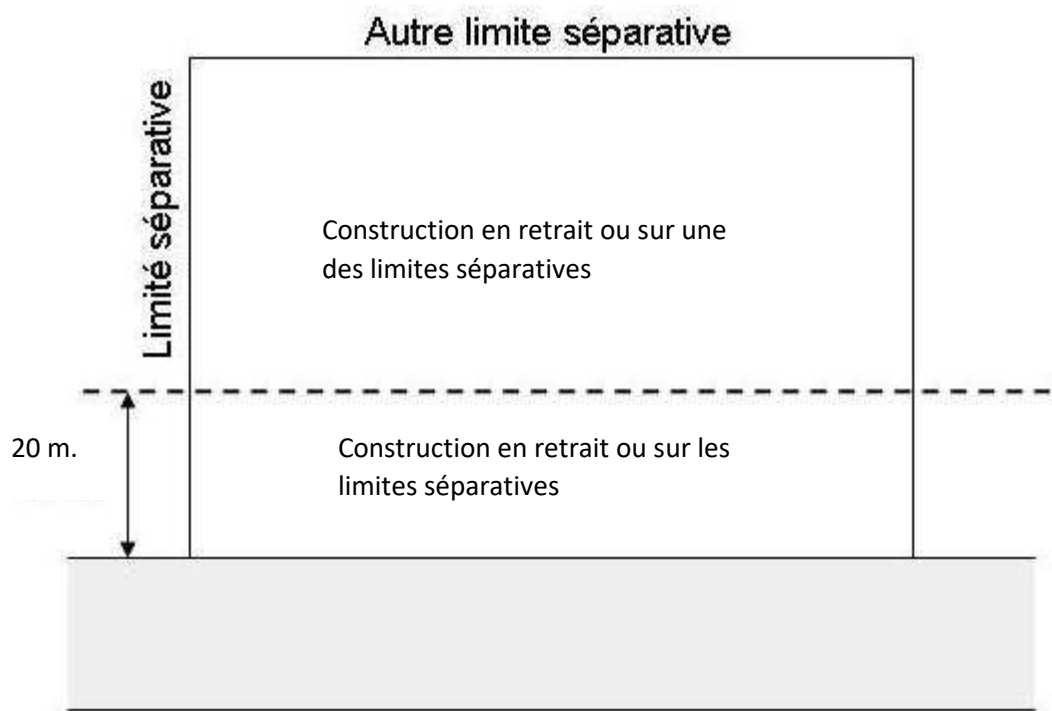


Illustration des dispositions UE 4.1.1.a) et UE 4.1.1.b)

c) En cas de retrait celui-ci devra être de :

- **6 m.** minimum,
- ou **2,50 m.** minimum dans les cas suivants :
  - o façades sans vues
  - o nu de balcon ou de terrasse à condition que soit créé un pare vue fixe d'une hauteur au moins égale à **1,90 m**, et opaque ou translucide.

#### 4.1.2 Dispositions applicables aux EICSP ou opérations mixtes comprenant un EICSP

Les EICSP et opérations mixtes comprenant un EICSP doivent être implantées sur une ou plusieurs limite(s) séparative(s), ou en retrait :

- d'**1,50 m** minimum dans les cas suivants :
  - o façade sans vue
  - o nu de balcon ou de terrasse à condition que soit créé un pare vue fixe d'une hauteur au moins égale à **1,90 m**, et opaque ou translucide
- **6 mètres** minimum dans les autres cas.

#### 4.2. Dispositions particulières

##### 4.2.1 Travaux, extensions et surélévations des constructions existantes ne respectant pas les règles énoncées au 4.1.

Les extensions et surélévations dans le cadre de travaux d'amélioration des constructions existantes doivent être implantées :

- dans le respect des règles énoncées au 4.1.
- ou dans le prolongement des façades de la construction existante dans le cadre de la réalisation de façades sans vues. La marge de retrait de **6 mètres** énoncée au 4.1.1.c) doit être maintenue sur les façades des extensions et surélévations créant des vues.

Les vues existantes situées sur des constructions ne respectant pas les règles énoncées au 4.1. peuvent faire l'objet de changements à l'identique. En revanche, elles ne peuvent faire l'objet ni d'agrandissements, ni de modifications de forme.

##### 4.2.2 Débords et petits aménagements

Les débords de toiture de moins de **0,80 m** ainsi que les aménagements d'une emprise maximum de **3 m<sup>2</sup>** tels que perrons, marches d'escalier et d'une hauteur au plus égale à **0,60 m.** par rapport au terrain naturel sont autorisés dans la marge de retrait. Pour les constructions concernées par le PPRI, cette hauteur est majorée d'une valeur correspondant à la moitié de la différence entre le niveau des plus hautes eaux connues et la cote du terrain naturel au droit de la construction.

L'aménagement de dispositifs destinés à l'accès des personnes à mobilité réduite sera toléré dans les marges de retrait, sous réserve que leur implantation soit étudiée de façon à minimiser le volume qu'ils y occupent.

#### **4.2.3. Cas particulier des terrains en bordure de la rue Nouvelle compris dans le périmètre de l'OAP n°3**

Dans le cas de terrains en angle, seule la rue Nouvelle sera considérée comme une voie au sens de l'article UE3.

Les constructions nouvelles devront s'implanter avec un retrait de **2,5 m.** minimum par rapport à la limite de fond de parcelle, indépendamment de la présence ou non de vues en façades.

#### **4.2.4 Terrasse ou balcon en limite séparative**

En cas d'implantation en limite séparative, la création de vue étant interdite : au nu de terrasse ou de balcon, il devra être prévu un pare-vue fixe d'une hauteur au moins égale à **1,90 m.**, et opaque ou translucide.

### **Article UE 5 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain**

Les constructions non contiguës situées sur un même terrain doivent être implantées de telle manière que la distance au droit de tout point des façades existantes ou à construire soit égale à :

- au moins **2,50 m.** en l'absence de vue
- ou au moins **6,00 m.** en cas d'existence de vue sur l'une au moins des façades se faisant face

La distance minimum entre un bâtiment existant et une annexe ou entre deux annexes est de **1,00 m.** Cette dernière disposition n'est pas applicable aux EICSP

### **Article UE 6 Emprise au sol des constructions**

#### **6.1 Dispositions générales**

##### **6.1.1- Dispositions applicables à toutes les constructions hors EICSP et hors opérations mixtes comprenant un EICSP**

L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder **50 %** de la superficie du terrain.

##### **6.1.2- Dispositions applicables aux EICSP**

Il n'est pas fixé d'emprise au sol maximum pour les constructions intégralement destinées aux EICSP.

### **6.1.3- Dispositions applicables aux constructions mixtes comportant un EICSP**

L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder **70%** de la superficie du terrain.

### **6.2 Dispositions particulières**

Les constructions existantes dont l'emprise au sol est supérieure à celle fixée précédemment pourront faire l'objet de travaux d'aménagement, d'amélioration, de transformation ou d'agrandissement sans augmentation de leur emprise.

Dans le cas de travaux de mise en accessibilité pour les personnes à mobilité réduite, de réhabilitation/rénovation énergétiques, les constructions existantes dont l'emprise au sol est supérieure à celle fixée précédemment pourront faire l'objet d'une augmentation de **10%** maximum de leur emprise au sol existante avant travaux.

## **Article UE 7 Hauteur maximale des constructions**

**Nota :** Pour les constructions concernées par le PPRI (zone inondable), les différentes hauteurs fixées précédemment sont majorées d'une valeur correspondant à la moitié de la différence entre le niveau des plus hautes eaux connues et la cote du terrain naturel au droit de la construction (les altitudes pour le calcul étant exprimées par rapport au NGF).

### **7.1. Dispositions générales :**

Dans une bande de **20 m.** à compter de l'alignement des voies publiques, ainsi que pour les améliorations des constructions existantes implantées au-delà de cette bande de **20 m.**, la hauteur maximale des constructions est de :

- **7 m.** à l'égout ou à l'acrotère
- et **10 m.** au faîtage.

Au-delà de cette bande de **20 m.**, la hauteur maximale des annexes est de :

- **2,60 m.** à l'égout ou à l'acrotère
- et **3,20 m.** au faîtage.

Quelle que soit leur implantation, la hauteur maximale des EICSP est de **19 m.** à l'acrotère ou au faîtage.

### **7.2. Dispositions particulières**

#### **7.2.1. Règles particulières pour les constructions existantes :**

Les constructions existantes dont la hauteur dépasse la hauteur maximale autorisée pourront faire l'objet de travaux de mise en accessibilité pour les personnes à mobilité réduite, de réhabilitation/rénovation énergétiques atteignant la hauteur de la construction existante avant travaux.



### **7.2.2. Hauteur maximale des annexes**

La hauteur des annexes implantées dans les marges de retrait définies à l'article UE3 ne pourra dépasser 3,20 m.

## **Sous-section 2 : qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

### **Article UE 8 Aspect extérieur des constructions et aménagement des abords**

#### **8.1. Règles applicables aux constructions neuves et aux travaux, aménagements, extensions sur les constructions existantes**

##### **Dispositions générales**

Par leur aspect extérieur, les constructions de toute nature et autres occupations du sol doivent s'intégrer avec le caractère du site et l'architecture des lieux avoisinants.

Les constructions nouvelles devront s'intégrer au tissu urbain existant et prendre en compte les particularités morphologiques et typologiques des différents quartiers de la commune.

En cas d'agrandissement ou de surélévation des constructions existantes, les parties ajoutées devront s'intégrer de façon harmonieuse au bâtiment d'origine tout en respectant le rythme architectural des bâtiments environnants et une attention toute particulière devra être prise en considération pour les toitures.

Le traitement des constructions annexes, garages, extension doit être en harmonie avec la construction principale, tant par le choix des matériaux que par la qualité de finition.

##### **Traitement des façades**

Les façades latérales et postérieures des constructions, visibles ou non de la voie publique, doivent être traitées avec le même soin que les façades principales, en harmonie avec elles et celles des bâtiments existants sur les terrains contigus ; il en est ainsi notamment des façades apparentes en limite de propriété qui doivent être traitées avec le même soin que les autres façades.

Dans le cas de façades sur rue ou latérales d'une longueur supérieure à **15 m.**, leur traitement architectural uniforme sera évité par des changements de modénatures ou des ruptures architecturales.

##### **Matériaux**

Les matériaux apparents doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre leur permette de conserver, de façon permanente, un aspect satisfaisant et respectueux du caractère des lieux. L'emploi, sans enduit, de matériaux destinés à être recouverts (agglomérés, parpaings, etc.), est interdit.

Les couvertures apparentes en tôle ondulée, en papier goudronné, plaques de Fibrociment, sont interdites.

## Réseaux et installations techniques

Les réseaux de distribution (électricité, gaz, téléphone, télédistribution, éclairage public...) et branchements nouveaux doivent être réalisés en souterrain ou s'intégrer au bâti, sous réserve de ne pas faire obstacle à la fourniture du service universel pour les réseaux de télécommunication.

Les antennes devront être installées sur les toitures et seront non visibles de la voie publique.

## Toitures

Pour les constructions nouvelles, les toitures en pente devront avoir au moins deux pans, à l'exception des annexes implantées en limites séparatives ou de fond de parcelle dont les toitures à pentes pourront n'avoir qu'un seul pan. Les pentes seront obligatoirement supérieures ou égales à **15°**.

Les toitures terrasses sont autorisées et devront être non accessibles. Les édicules techniques ne devront pas être visibles depuis l'espace public.

Les lucarnes ne pourront excéder une largeur hors tout supérieure à **1,60 m**.

### **8.2. Règles applicables aux clôtures, sauf dispositions contraires liées au PPRI (*Plan de Prévention du Risque Inondation*) :**

La hauteur totale des clôtures bordant les voies est limitée à **2,00 m**, à l'exclusion des piliers et portails.

Les clôtures bordant les voies doivent être constituées d'un mur bahut d'une hauteur comprise entre **0,50 m** et **0,70 m**.

Les clôtures entre voisins ne peuvent excéder une hauteur de **2,20 m**. Cependant, la partie de la clôture située dans la marge de retrait visée à l'article UE6 devra respecter les mêmes caractéristiques que la clôture sur rue.

Dans le cas de reprise partielle d'une clôture existante ne répondant pas à ces caractéristiques, des dispositions différentes pourront être admises.

Pour les EICSP, la hauteur maximum de l'ensemble des clôtures est portée à **2,60 m**.

### **8.3. Règles relatives aux bâtiments et éléments particuliers protégés et remarquables**

Les bâtiments et éléments particuliers protégés et remarquables identifiés sur le plan de zonage du P.L.U et répertoriés dans la liste figurant en annexe II du présent règlement devront respecter les dispositions ci-dessous :

#### **8.3.1. Bâtiments et éléments particuliers protégés**

Les bâtiments et éléments particuliers protégés devront être conservés et entretenus. Tous travaux, y compris les travaux d'entretien :

- ne devront pas dénaturer leur aspect.

- et devront respecter le caractère du bâti, contribuer à sa mise en valeur ou restituer l'esprit de son architecture d'origine.

La pose d'éléments techniques peu ou mal intégrés pourra être refusée

### **8.3.2. Bâtiments et éléments particuliers remarquables**

Tous travaux, y compris les travaux d'entretien, sur des bâtiments et éléments particuliers remarquables, s'ils sont conservés, ne devront pas dénaturer leur aspect.

La pose d'éléments techniques peu ou mal intégrés pourra être refusée

## **Sous-section 3 : traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis at abords des constructions**

### **Article UE 9   Espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations**

#### **9.1 Dispositions applicables à tous les terrains hors EICSP, hors opérations mixtes comprenant un EICSP et hors espaces paysagers ou récréatifs**

Le coefficient de biotope minimal pour les constructions neuves est fixé à **0,40**, soit une surface de biotope représentant au minimum **40%** de la surface du terrain.

La protection des plantations existantes devra être assurée au maximum. L'abattage d'arbres sans compensation est interdit.

La surface réservée aux espaces verts représentera au moins **35 %** de la surface du terrain et sera conservée en pleine terre.

Il sera exigé un arbre à développement de plus de **2,50 m.** pour **100 m<sup>2</sup>** de surface de pleine terre (la quantité sera arrondie au nombre entier supérieur).

Les parties de terrain non construites et non occupées par les aires de stationnement ou de desserte seront traitées dans un souci d'intégration paysagère.

#### **9.2- Dispositions applicables aux EICSP**

Il n'est pas fixé de surface minimum réservée aux espaces verts ou de pleine terre pour les constructions intégralement destinées aux EICSP.

#### **9.3- Dispositions applicables aux constructions mixtes comportant un EICSP**

La surface réservée aux espaces verts représentera au moins **50 %** de la surface du terrain non bâtie et sera conservée en pleine terre.

Cependant il n'est pas exigé d'espaces verts pour les projets dont au moins **10 %** de la surface de plancher est destinée à des établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale ou à des équipements sportifs

#### **9.4 Dispositions applicables aux espaces paysagers ou récréatifs**

Les espaces paysagers ou récréatifs à préserver identifiés sur le plan de zonage du PLU et répertoriés dans la liste figurant en annexe II du présent règlement devront respecter les dispositions ci-dessous :

Ne seront admis que :

- Pour les constructions existantes dans cet espace : les travaux de réfection, rénovation, entretien et ce dans le cadre des utilisations et occupations du sol admises au présent article.
- Les pontons et terrasses en bois sur toute ou partie du terrain concerné, et à condition de disposer d'un accès au Petit bras de Polangis
- Les travaux ou aménagements liés à l'entretien, la gestion de cet espace.
- Pour les espaces publics : les travaux ou aménagements liés à leur destination.

Dans tous les cas les travaux ainsi autorisés ne pourront porter atteinte à la qualité ou à l'intégrité de cet espace et les arbres existants devront être conservés, sauf motifs exposés ci-après.

L'abattage de tout arbre n'est admis que pour des motifs liés à son état phytosanitaire, ou à son caractère dangereux ou à des raisons techniques liées aux réseaux d'infrastructures souterrains

Tout arbre abattu devra être remplacé par un sujet aux caractéristiques similaires mais compatible avec son environnement, notamment non allergène et non toxique.

#### **9.5 Espaces boisés classés**

Les espaces boisés classés (E.B.C.) sont définis en application de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme. Ils figurent sur le plan de zonage conformément à la légende de celui-ci. Les conditions s'y rattachant sont définies en Annexe II du présent règlement.

### **Sous-section 4 : Stationnement**

#### **Article UE 10 Aires de stationnement (sous réserve des destinations listées aux articles 1 et 2 de la zone du présent règlement)**

##### **10.1. Aménagements des places**

Les aires de stationnement pour les véhicules motorisés peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette de la construction ou dans son environnement immédiat. La distance maximale entre le terrain d'assiette du projet et l'aire de stationnement devra être de **500 m**.

Les dimensions de chaque place de stationnement ne pourront être inférieures à **5 m. x 2,50 m.** et leur distribution, leur tracé en plan et les profils en long de leurs accès, doivent être étudiés de façon à éviter des manœuvres excessives ou difficiles, rendant l'usage de ces places difficile voire impossible.

Les nouvelles constructions à destination de bureaux équipées de places de stationnement individuelles couvertes ou d'accès sécurisé devront au moins comporter les gaines techniques, câblages et dispositifs

de sécurité nécessaires à l'alimentation d'une prise de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable et permettant un comptage individuel.

Le stationnement des véhicules et 2 roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

## **10.2. Normes applicables aux constructions nouvelles**

### **10.2.1. Constructions à usage de logement**

Il est exigé au minimum **1** place de stationnement par tranche de **73 m<sup>2</sup>** de surface de plancher.

Pour les maisons individuelles, il sera exigé un maximum de **3 places** pour les surfaces de plancher supérieur à **220 m<sup>2</sup>**.

Dans tous les cas, le nombre de places obtenu ne peut être inférieur à **1** place par logement.

Le nombre de places obtenu sera arrondi au nombre entier inférieur.

### **10.2.2. Constructions à usage de bureaux**

#### **10.2.2.1. Réglementation minimum (norme plancher)**

Sur l'ensemble de la zone, il est exigé au minimum **1** place par tranche de **100 m<sup>2</sup>** de surface de plancher.

Le nombre de places obtenu sera arrondi au nombre entier inférieur.

#### **10.2.2.2. Réglementation maximum (norme plafond)**

Dans un rayon autour de la gare RER de **500 m** dessiné par un cercle sur le plan de zonage, il ne peut être réalisé plus de **1 place** de stationnement pour **60 m<sup>2</sup>** de surface de plancher.

Dans le cas d'un bâtiment de moins de **60m<sup>2</sup>** de surface de plancher, aucune place de stationnement ne pourra être réalisée.

Au-delà d'un rayon autour de la gare RER de **500 m** dessiné par un cercle sur le plan de zonage, il ne peut être réalisé plus de **1 place** de stationnement par tranche de **50 m<sup>2</sup>** de surface de plancher.

Dans le cas d'un bâtiment de moins de **50 m<sup>2</sup>** de surface de plancher, **aucune** place de stationnement ne pourra être réalisée.

Le nombre de places obtenu sera arrondi au nombre entier inférieur.

### **10.2.3. Constructions à destination de commerce de détail et artisanat, restauration, commerce de gros et activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle**

Il est exigé au minimum **une** place de stationnement par tranche de **75 m<sup>2</sup>** de surface de vente.

Le nombre de places obtenu sera arrondi au nombre entier supérieur.

#### **10.2.4. Constructions à destination d'EICSP, d'hébergement hôtelier et touristique, d'hébergement et de cinémas**

Le nombre de places à réaliser devra correspondre aux besoins du bâtiment à construire, appréciés en fonction de la nature de l'établissement, de son fonctionnement et de sa situation géographique (notamment par rapport aux transports en commun).

#### **10.2.5. Dispositions particulières**

En application de l'article L.151-35 du Code de l'urbanisme, les règles ci-dessus ne peuvent avoir pour conséquence d'imposer la réalisation de plus de :

- **1** place de stationnement par logement pour la construction de logements locatifs aidés financés avec un prêt aidé par l'État, la construction des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et des résidences universitaires
- **0.5** place de stationnement par logement pour la construction de logements locatifs aidés financés avec un prêt aidé par l'État, la construction des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et des résidences universitaires situés dans un rayon de 500m d'une gare ou de transport collectif en site propre.

#### **10.3. Réhabilitation, restructuration, rénovation et amélioration des constructions existantes**

Lorsque les travaux concernent soit un aménagement, une extension ou un changement de destination, il n'est pas exigé la réalisation de place de stationnement automobile, sous réserve que les travaux répondent à au moins l'un des cas suivants :

- La surface de plancher créée par les travaux soit inférieure ou égale à **80 m<sup>2</sup>**,
- Le projet ne crée pas un nouveau logement,
- Lesdits travaux ne suppriment pas de places existantes qui permettent de répondre au nombre exigible.

Dans le cas contraire le nombre de place exigé correspond après travaux à la norme applicable pour les constructions neuves en fonction de la surface de plancher créée.

#### **10.4. Stationnement deux roues non motorisés**

Il est exigé **2 m<sup>2</sup>** pour **100 m<sup>2</sup>** de surface de plancher.

Aucun espace de stationnement destiné aux deux roues non motorisés ne peut avoir une surface inférieure à **3 m<sup>2</sup>**.

## Section 3 : Équipements et réseaux

### **Article UE 11 Conditions de desserte des terrains (accès et voirie)**

#### **11.1. Voies**

Les constructions neuves doivent être desservies par une voie existante ou à créer tel que défini dans les dispositions générales du présent PLU.

L'autorisation d'urbanisme peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

La délivrance de l'autorisation d'urbanisme peut être subordonnée :

- À la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire.
- À la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

#### **11.2. Accès**

L'autorisation d'urbanisme peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques 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 la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Dans les cas pour les constructions nouvelles l'accès à un terrain devra avoir une largeur d'au moins **3,50 m**. (ce minimum n'est pas applicable au portail d'entrée à la propriété.

### **Article UE 12 Conditions de desserte des terrains (réseaux eau assainissement)**

#### **12.1 Assainissement**

Compte tenu de leur fonction, tous les bâtiments sont assujettis à l'obligation de raccordement aux réseaux publics d'assainissement.

L'assainissement respectera les dispositions des règlements d'assainissement communal et départemental. En particulier, toutes les constructions devront disposer d'un réseau intérieur de type séparatif jusqu'à la limite de propriété réalisé conformément à la réglementation en vigueur.

Les raccordements au réseau devront respecter les prescriptions énoncées dans le règlement d'assainissement du gestionnaire ou propriétaire du réseau sur lequel le raccordement est envisagé. Si le

raccordement est envisagé sur le réseau départemental, il respectera les conditions du Règlement de Service Départemental de l'Assainissement annexé au présent PLU.

### 12.2 Eaux pluviales

Pour limiter l'impact du rejet des eaux pluviales sur le milieu naturel en application de la loi sur l'eau n°92-3 du 3 janvier 1992, la pollution par temps de pluie devra être réduite et traitée en amont, et le débit de rejet des eaux pluviales dans le réseau public ou le milieu naturel devra être maîtrisé. Des prescriptions seront données en ce sens quelle que soit la nature de l'aménagement.

Dès leur conception, les aménagements intégreront des dispositifs techniques pour limiter le rejet des eaux pluviales, en débit et en volume, dans le réseau public ; ils feront l'objet d'études spécifiques tenant compte des caractéristiques du sol (perméabilité du sol dans le cas de l'infiltration) et du sous-sol (présence de cavités, de carrières..).

Les eaux de ruissellement des voiries et des parkings de surface de plus de **5 places** devront subir un traitement adapté pour réduire sables, matières décantables et hydrocarbures avant rejet dans le réseau pluvial ou le milieu naturel.

Les eaux issues des parkings souterrains ou couverts de plus de **5 places** subiront un traitement de débouillage-déshuilage avant rejet dans le réseau interne d'eaux usées.

### 12.3 Prescriptions spécifiques aux projets

Des traitements particuliers et des prescriptions complémentaires pourront être demandés par le gestionnaire du réseau public en fonction des activités et de la spécificité éventuelle des projets, notamment pour les rejets non domestiques.

Tout raccordement au réseau collectif fait l'objet d'une demande spéciale du propriétaire intéressé auprès de la mairie qui la transmet au gestionnaire du réseau concerné. Le raccordement devra être exécuté suivant les prescriptions spécifiques de l'autorisation donnée par le gestionnaire du réseau.

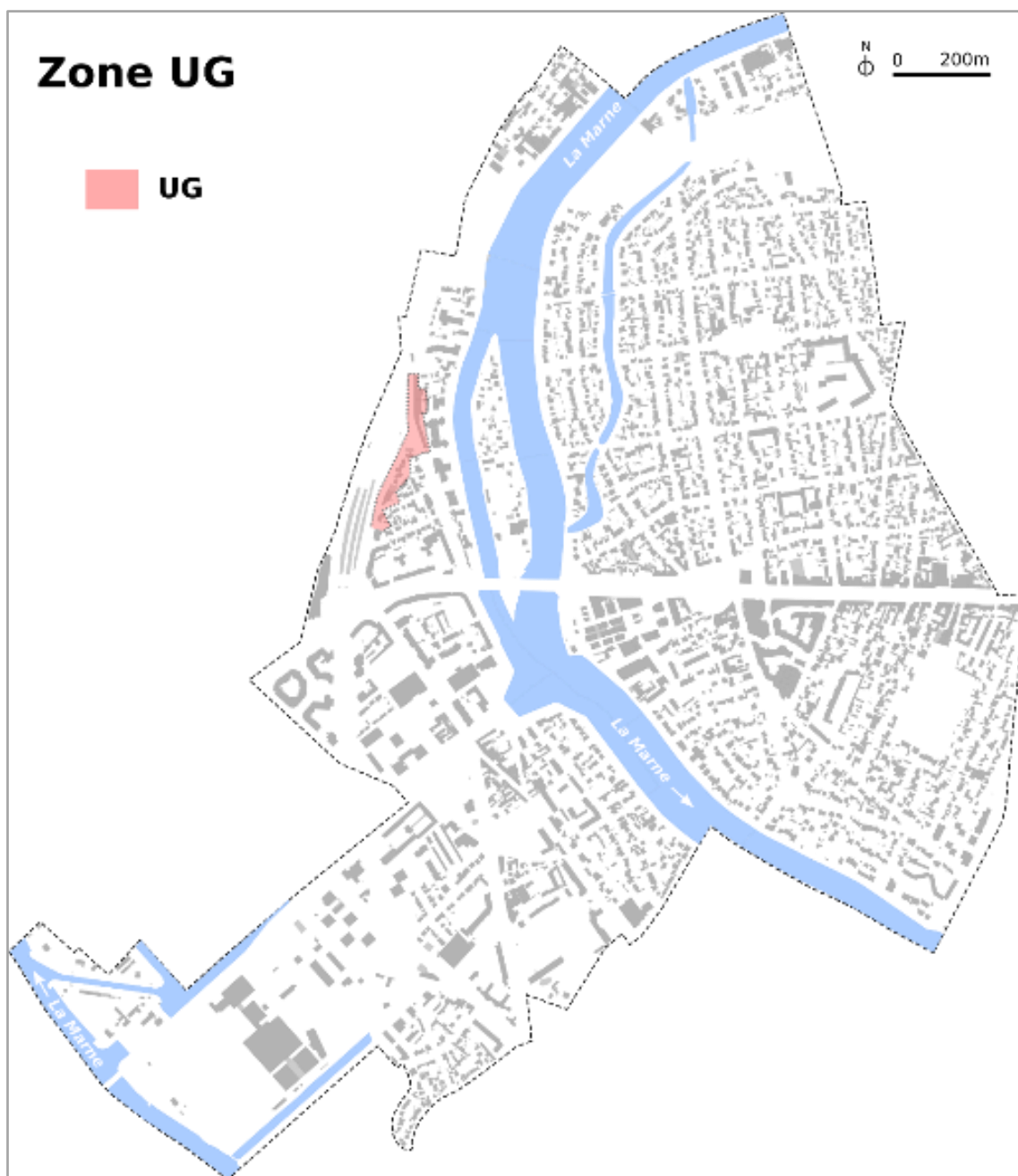


## DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UG

La zone UG est située à proximité immédiate du pôle RER.

Elle est destinée principalement à accueillir des activités économiques, mais la mixité fonctionnelle y est encouragée pour tirer profit de la situation exceptionnelle du secteur.

Cette zone se trouve en partie sur la rue Chapsal et en partie sur l'avenue Jean Jaurès, face aux voies ferrées.



## Section 1 : destination des constructions, usage des sols et nature d'activités

### Sous-section 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

#### **Article UG 1 Occupations et utilisations du sol interdites**

- Les constructions ou installations destinées au logement autres que celles visées à l'article UG2.
- L'implantation d'installations classées autres que celles visées à l'article UG2.
- Les constructions ou installations destinées aux activités industrielles ou aux entrepôts autres que celles visées à l'article UG2.
- Les constructions ou installations qui, par leur nature, leur importance, leur aspect extérieur, seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité ou le caractère du voisinage.
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière.
- L'ouverture et l'exploitation des carrières, ainsi que les décharges, et les dépôts à l'air libre.
- Les campings, caravanings, dépôts de caravanes, les caravanes isolées
- Les entreprises de cassage de voitures, de récupération d'épaves ou de véhicules d'occasion notamment lorsqu'ils sont destinés à être vendus en pièces détachées.
- Les affouillements et exhaussements des sols qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de construction ou avec l'aménagement paysager des espaces libres.
- La démolition de bâtiments ou éléments particuliers protégés ou remarquables repérés sur le plan de zonage du PLU et listés à l'annexe II du présent règlement sauf dans les cas prévus à l'article UG2.
- Les extensions ou modifications de bâtiments ou d'éléments particuliers protégés ou remarquables repérés sur le plan de zonage du PLU et listés à l'annexe II du présent règlement sauf dans les cas prévus à l'article UG2.

#### **Article UG 2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

- Les constructions ou installations destinées au logement à condition qu'elles soient intégrées dans un programme mixte (*activités économiques et habitat*) et sous réserve que la surface de plancher affectées aux logements n'excède pas **40 %** de la surface de plancher de l'ensemble du programme.
- Les constructions ou installations destinées aux activités industrielles à condition que leur surface de plancher soit inférieure ou égale à **2 000m<sup>2</sup>** et qu'elles soient compatibles avec le voisinage du point de vue des nuisances et de l'environnement.
- Les constructions ou installations destinées à l'entreposage dans la mesure où elles sont compatibles avec le voisinage tant du point de vue des nuisances que de l'environnement et à la double condition:

- Qu'elles soient directement liées à une activité admise dans la zone et implantée sur le terrain considéré.
  - Que la superficie d'entreposage représente moins de **50 %** de la surface de plancher totale de l'ensemble de l'activité.
- Les installations classées directement liées au commerce et activités de services, dans la mesure où, au niveau de leur aspect extérieur et de leur exploitation, elles sont compatibles avec le voisinage tant du point de vue des nuisances que de l'environnement.
- L'implantation et l'extension des installations classées dans la mesure où elles sont nécessaires à l'exploitation et au fonctionnement des EICSP.
- L'aménagement des constructions ou d'installations même classées existantes à condition que les travaux aient pour effet de diminuer les nuisances ou de rendre ces installations conformes à la législation en vigueur.
- La démolition de bâtiments ou éléments particuliers protégés repérés sur le plan de zonage du PLU et listés à l'annexe II du présent règlement à condition que leur vétusté importante soit avérée dans le cadre du dossier de demande d'autorisation.
- Les travaux de démolition des bâtiments et éléments particuliers remarquables repérés sur le plan de zonage du PLU et listés à l'annexe II du présent règlement.
- Les extensions et modifications de bâtiments ou éléments particuliers protégés ou remarquables repérés sur le plan de zonage du PLU et listés à l'annexe II du présent règlement à condition qu'ils ne dénaturent pas l'aspect des bâtiments ou éléments protégés ou remarquables, respectent le caractère du bâti existant et contribuent à sa mise en valeur.
- Dans les zones d'anciennes carrières, la réalisation de constructions ou d'installations, et la surélévation, l'extension ou la modification de bâtiments existants sont, le cas échéant, subordonnées à des conditions spéciales définies après avis de l'Inspection Générale des Carrières, en vue d'assurer la stabilité des constructions projetées et leurs abords, et de prévoir tout risque d'affaissement.

## Sous-section 2 : Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet

## Section 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

### Sous-section 1 : Volumétrie et implantation des constructions

#### **Article UG 3 Implantation des constructions par rapport aux voies ouvertes à la circulation générale**

En bordure des emprises publiques autres que de la voirie, et en bordure des voies privées fermées à la circulation générale, la limite sera considérée comme une limite séparative par rapport à laquelle il sera fait application des dispositions de l'article UG4.

Dans le cas de terrains donnant sur plusieurs voies, alors l'article UG3 n'est applicable qu'à une seule des voies. La (ou les) autre(s) voie(s) sera (seront) considérée(s) comme des limites séparatives au sens de l'article UG4.

Les surplombs du domaine public communal sont autorisés sous réserve de ne pas faire une saillie de plus de **0,80 m.** par rapport à la façade du bâtiment et que sa partie inférieure se situe à au moins **4,50 m.** au-dessus du niveau du trottoir. Dans tous les cas, ce surplomb devra être accordé dans le cadre d'une autorisation délivrée par le gestionnaire de la voie.

Les surplombs sur les voies départementales devront respecter le règlement de voirie départementale.

#### **3.1. Dispositions générales**

##### **3.1.1. En bordure de l'avenue Jean Jaurès et de la rue Chapsal**

Les constructions devront être implantées à l'alignement (actuel ou futur si le PLU prévoit un élargissement de la voie).

Des retraits ou décrochements ponctuels pourront être admis pour le traitement architectural des façades.

En cas de retrait celui-ci devra être de **2 mètres** minimum.

##### **3.1.2. En bordure des autres voies**

Les constructions pourront être implantées à l'alignement (actuel, ou futur si le PLU prévoit un élargissement de la voie) ou en retrait. En cas de retrait, celui-ci ne devra pas excéder **2,50 m** mesuré à partir de l'alignement de la voie considérée (actuel ou futur si le PLU prévoit un élargissement de la voie).

Cas particulier : dans les marges de retrait visées ci-dessus, sont autorisées les extensions à l'aplomb de la façade d'une construction principale avoisinante dont la façade implantée en limite séparative est aveugle.

##### **3.1.3. EICSP et opérations mixtes comprenant un EICSP**

Les EICSP et opérations mixtes comprenant un EICSP doivent être implantées :

- à l'alignement

- ou avec un retrait au moins égal à **0,80 mètre**

### 3.2 Dispositions particulières

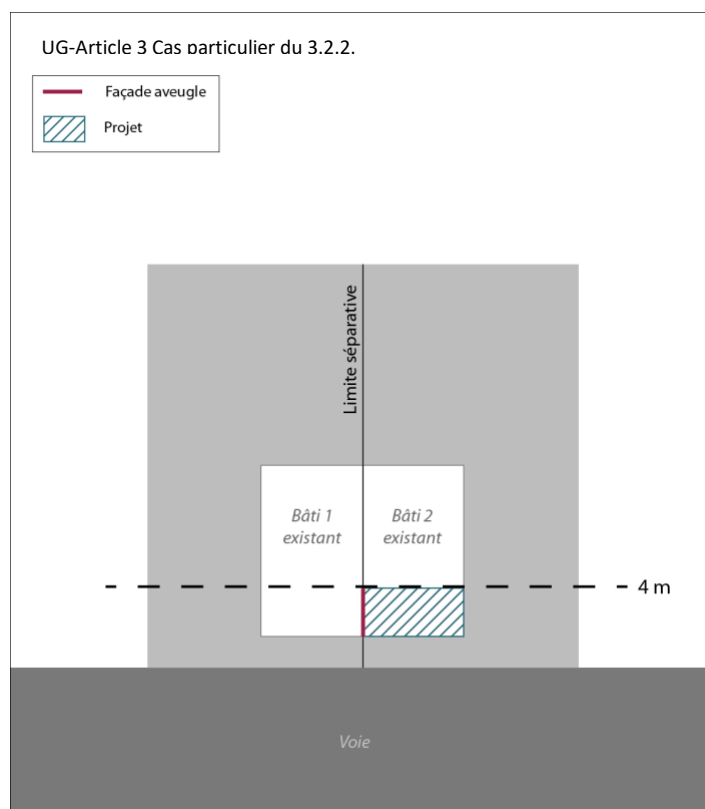
#### 3.2.1 Débords et petits aménagements

Les débords de toiture de moins de **0,80 m.** ainsi que les aménagements d'une emprise maximum de **3 m<sup>2</sup>** tels que perrons, marches d'escalier, et d'une hauteur au plus égale à **0,60 m.** par rapport au terrain naturel sont autorisés dans la marge de retrait. Pour les constructions concernées par le PPRI, cette hauteur est majorée d'une valeur correspondant à la moitié de la différence entre le niveau des plus hautes eaux connues et la cote du terrain naturel au droit de la construction.

L'aménagement de dispositifs destinés à l'accès des personnes à mobilité réduite sera toléré dans les marges de retrait, sous réserve que leur implantation soit étudiée de façon à minimiser le volume qu'ils y occupent.

#### 3.2.2. Extensions de constructions existantes dans la marge de retrait

Cas particulier : dans les marges de retrait visées ci-dessus, sont autorisées les extensions en retrait à l'aplomb de la façade d'une construction principale avoisinante dont la façade implantée en limite séparative est aveugle.



## **Article UG 4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

### **4.1. Dispositions générales**

#### **4.1.1 Dispositions applicables à toutes les constructions hors EICSP et hors opérations mixtes comprenant un EICSP**

a) Dans une bande de **15 m.** à compter de l'alignement des voies, les constructions doivent être implantées :

- sur une (ou plusieurs) limite(s) séparative(s)
- ou en retrait

b) Au-delà de la bande de **15 m.**, les constructions doivent être implantées en retrait ou sur l'une des limites séparatives. Seules les annexes non contiguës à la construction principale seront autorisées sur deux limites séparatives

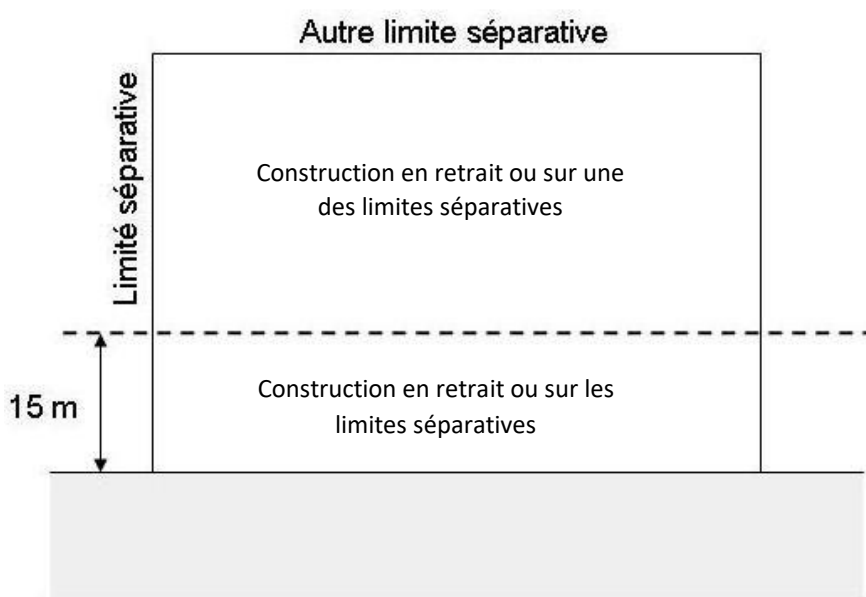


Illustration des dispositions UG4.1.1.a) et UG4.1.1.b)

En cas de retrait celui-ci devra être :

- de **6 m.** minimum,
- ou **2,50 m.** minimum dans les cas suivants :
  - façades sans vues
  - nu de balcon ou de terrasse à condition que soit créé un pare vue fixe d'une hauteur au moins égale à **1,90 m.**, et opaque ou translucide

#### **4.1.2 Dispositions applicables aux EICSP et opérations mixtes comprenant un EICSP**

Les EICSP et opérations mixtes comprenant un EICSP doivent être implantées sur une ou plusieurs limite(s) séparative(s), ou en retrait :

- d'**1,50 m** minimum

- dans le cas de façade(s) sans vue,
  - ou de nu de balcon ou de terrasse, à condition que soit créé un pare vue fixe d'une hauteur au moins égale à **1,90 m**, et opaque ou translucide
- **6 mètres** minimum dans les autres cas.

#### **4.2. Dispositions particulières**

##### **4.2.1 Travaux, extensions et surélévations des constructions existantes ne respectant pas les règles énoncées au 4.1.**

Les extensions et surélévations dans le cadre de travaux d'amélioration des constructions existantes doivent être implantées :

- dans le respect des règles énoncées au 4.1.
- ou dans le prolongement des façades de la construction existante dans le cadre de la réalisation de façades sans vues. La marge de retrait de **6 mètres** énoncée au 4.1.1.b) doit être maintenue sur les façades des extensions et surélévations créant des vues.

Les vues existantes situées sur des constructions ne respectant pas les règles énoncées au 4.1. peuvent faire l'objet de changements à l'identique. En revanche, elles ne peuvent faire l'objet ni d'agrandissements, ni de modifications de forme.

##### **4.2.2 Débords et petits aménagements**

Les débords de toiture de moins de **0,80 m** ainsi que les aménagements d'une emprise maximum de **3 m<sup>2</sup>** tels que perrons, marches d'escalier, et d'une hauteur au plus égale à **0,60 m** par rapport au terrain naturel sont autorisés dans la marge de retrait. Pour les constructions concernées par le PPRI, cette hauteur est majorée d'une valeur correspondant à la moitié de la différence entre le niveau des plus hautes eaux connues et la cote du terrain naturel au droit de la construction.

L'aménagement de dispositifs destinés à l'accès des personnes à mobilité réduite sera toléré dans les marges de retrait, sous réserve que leur implantation soit étudiée de façon à minimiser le volume qu'ils y occupent.

##### **4.2.3 Terrasse ou balcon en limite séparative**

En cas d'implantation en limite séparative, la création de vue étant interdite au nu de terrasse ou de balcon, il devra être prévu un pare-vue fixe d'une hauteur au moins égale à **1,90 m.**, et opaque ou translucide.

#### **Article UG 5 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain**

Les constructions non contiguës situées sur un même terrain doivent être implantées de telle manière que la distance au droit de tout point des façades existantes ou à construire soit égale à :

- au moins **2,50 m.** en l'absence de vue

- ou au moins **6,00 m.** en cas d'existence de vue sur l'une au moins des façades se faisant face.

La distance minimum entre un bâtiment existant et une annexe ou entre deux annexes est de **1,00 m.**

## **Article UG 6 Emprise au sol des constructions**

### **6.1 Dispositions générales**

#### **6.1.1- Dispositions applicables à toutes les constructions hors EICSP et hors opérations mixtes comprenant un EICSP**

**a)** Dans une bande de **15 m.** comptée à partir de l'alignement des voies (actuel ou futur si le PLU prévoit un élargissement de la voie) :

- En bordure de l'Avenue Jean Jaurès et de la rue Chapsal, l'emprise au sol des constructions pourra s'établir jusqu'à **100 %** de la bande de **15 m.** définie par rapport à l'alignement de cette avenue.
- En bordure des autres voies, l'emprise au sol des constructions ne pourra excéder **90 %** de la bande de **15 m** définie par rapport à l'alignement de chacune des voies concernées.

**Nota :** Les emprises ainsi déterminées ne sont applicables que par rapport aux bandes de **15 m** rattachées aux voies adjacentes au terrain concerné.

**b)** Au-delà des bandes visées précédemment, l'emprise au sol des constructions ne pourra excéder **20 %** de la superficie du terrain située au-delà des bandes **15 m.** Ce pourcentage étant porté à **50 %** pour les constructions destinées à des activités commerciales dont la hauteur maximum au faîtage ne dépasse pas **3,50 m.**

#### **6.1.2- Dispositions applicables aux EICSP**

Il n'est pas fixé d'emprise au sol maximum pour les constructions intégralement destinées aux EICSP.

#### **6.1.3- Dispositions applicables aux constructions mixtes comportant un EICSP**

L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder **80%** de la superficie du terrain.

### **6.2 Dispositions particulières**

Les constructions existantes dont l'emprise au sol est supérieure à celles fixées précédemment pourront faire l'objet de travaux d'aménagement, d'amélioration, de transformation ou d'agrandissement sans augmentation de leur emprise.

## **Article UG 7 Hauteur maximale des constructions**

**Nota :** Pour les constructions concernées par le PPRI (zone inondable), les différentes hauteurs fixées précédemment sont majorées d'une valeur correspondant à la moitié de la différence entre le niveau des



plus hautes eaux connues et la cote du terrain naturel au droit de la construction (les altitudes pour le calcul étant exprimées par rapport au NGF).

### **7.1. Dispositions générales**

Dans une bande de **15 m.** à compter de l'alignement des voies publiques, ainsi que pour les améliorations des constructions existantes implantées au-delà de cette bande de **15 m.**,

En bordure de l'avenue Jean Jaurès, la hauteur maximale des constructions est de :

- **15 m.** à l'égout
- et **18 m.** au faîtage ou à l'acrotère.

En bordure de la rue Chapsal, la hauteur maximale des constructions est de :

- **12 m.** à l'égout
- et **15 m.** au faîtage ou à l'acrotère.

Au-delà de cette bande de **15 m.**, la hauteur maximale des constructions est de **7 m.** à l'acrotère ou au faîtage.

## **Sous-section 2 : qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

### **Article UG 8 Aspect extérieur des constructions et aménagement des abords**

#### **8.1. Règles applicables aux constructions neuves et aux travaux, aménagements, extensions sur les constructions existantes**

##### **Dispositions générales**

Par leur aspect extérieur, les constructions de toute nature et autres occupations du sol doivent s'intégrer avec le caractère du site et l'architecture des lieux avoisinants.

Pour les constructions existantes, en cas d'agrandissement, ou de surélévation les parties ajoutées devront s'intégrer de façon harmonieuse au bâtiment d'origine tout en respectant le rythme architectural des bâtiments environnants et une attention toute particulière devra être prise en considération pour les toitures.

Le traitement des constructions annexes, garages, extension doit être en harmonie avec la construction principale, tant par le choix des matériaux que par la qualité de finition.

##### **Traitement des façades**

Les façades latérales et postérieures des constructions, visibles ou non de la voie publique, doivent être traitées avec le même soin que les façades principales, en harmonie avec elles et celles des bâtiments existants sur les terrains contigus ; il en est ainsi notamment des façades apparentes en limite de propriété qui doivent être traitées avec le même soin que les autres façades.

Les constructions implantées en bordure de l'avenue Jean Jaurès, excepté pour les EICSP, devront du côté de la voie publique disposer au minimum d'un étage en retrait d'au moins **2 m.** par rapport à la façade. Ce retrait devra se situer au dernier étage de la construction.

Dans le cas de façades sur rue ou latérales d'une longueur supérieure à **15 m.**, leur traitement architectural uniforme sera évité par des changements de modénatures ou des ruptures architecturales.

### Matériaux

Les matériaux apparents devront être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre leur permette de conserver, de façon permanente, un aspect satisfaisant et respectueux du caractère des lieux.

L'emploi, sans enduit, de matériaux destinés à être recouverts (agglomérés, parpaings, etc.), est interdit.

Les couvertures apparentes en tôle ondulée, en papier goudronné, plaques de Fibrociment, sont interdites.

### Réseaux et installations techniques

Les réseaux de distribution (électricité, gaz, téléphone, télédistribution, éclairage public...) et branchements nouveaux doivent être réalisés en souterrain ou s'intégrer au bâti, sous réserve de ne pas faire obstacle à la fourniture du service universel pour les réseaux de télécommunication.

Les antennes devront être installées sur les toitures et seront non visibles de la voie publique.

### Toitures

Pour les constructions nouvelles, les toitures en pente devront avoir au moins deux pans, Les pentes seront obligatoirement supérieures ou égales à **15°**.

Les toitures terrasses sont autorisées et devront être non accessibles. Les édicules techniques ne devront pas être visibles depuis l'espace public.

### **8.2. Règles applicables aux clôtures, sauf dispositions contraires liées au PPRI (*Plan de Prévention du Risque Inondation*)**

La hauteur totale des clôtures bordant les voies est limitée à **2,00 m.** à l'exclusion des piliers et portails.

Les clôtures bordant les voies pourront être constituées d'un mur bahut d'une hauteur inférieure à **1,10 m.**

Les clôtures entre voisins ne peuvent excéder une hauteur de **2,20 m.**

Dans le cas de reprise partielle d'une clôture existante ne répondant pas à ces caractéristiques, des dispositions différentes pourront être admises.

Pour les EICSP, la hauteur maximum de l'ensemble des clôtures est portée à **2,60 m.**

### **8.3. Règles relatives aux bâtiments et éléments particuliers protégés et remarqués**

Les bâtiments et éléments particuliers protégés et remarqués identifiés sur le plan de zonage du P.L.U et répertoriés dans la liste figurant en annexe II du présent règlement devront respecter les dispositions ci-dessous :

#### **8.3.1. Bâtiments et éléments particuliers protégés**

Les bâtiments et éléments particuliers protégés devront être conservés et entretenus. Tous travaux, y compris les travaux d'entretien :

- ne devront pas dénaturer leur aspect.
- et devront respecter le caractère du bâti, contribuer à sa mise en valeur ou restituer l'esprit de son architecture d'origine.

La pose d'éléments techniques peu ou mal intégrés pourra être refusée

#### **8.3.2. Bâtiments et éléments particuliers remarqués**

Tous travaux, y compris les travaux d'entretien, sur des bâtiments et éléments particuliers remarqués, s'ils sont conservés, ne devront pas dénaturer leur aspect.

La pose d'éléments techniques peu ou mal intégrés pourra être refusée

## **Sous-section 3 : traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

### **Article UG 9   Espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations**

#### **9.1 Dispositions applicables à tous les terrains hors EICSP, hors opérations mixtes comprenant un EICSP et hors espaces paysagers ou récréatifs**

La protection des plantations existantes devra être assurée au maximum. L'abattage d'arbres sans compensation est interdit.

Le coefficient de biotope des constructions nouvelles est fixé à **0,45**, soit une surface de biotope représentant au minimum **45%** de la surface du terrain.

La surface réservée aux espaces verts représentera **40%** de la surface du terrain et **10 %** de cette surface sera conservée en pleine terre.

Il sera exigé un arbre à développement de plus de **2,50 m.** pour **100 m<sup>2</sup>** de surface de pleine terre (la quantité sera arrondie au nombre entier supérieur).

Les parties de terrain non construites et non occupées par les aires de stationnement ou de desserte seront traitées dans un souci d'intégration paysagère.

#### **9.2- Dispositions applicables aux EICSP**

Il n'est pas fixé de surface minimum réservée aux espaces verts ou de pleine terre pour les constructions intégralement destinées aux EICSP.

### 9.3.-Dispositions applicables aux constructions mixtes comportant un EICSP

La surface réservée aux espaces verts représentera au moins **50 %** de la surface du terrain non bâtie et sera conservée en pleine terre.

Cependant il n'est pas exigé d'espaces verts pour les projets dont au moins **10 %** de la surface de plancher est destinée à des établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale ou à des équipements sportifs.

## Sous-section 4 : tationnement

### Article UG 10 Aires de stationnement

#### 10.1. Aménagements des places

Les aires de stationnement pour les véhicules motorisés peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette de la construction ou dans son environnement immédiat. La distance maximale entre le terrain d'assiette du projet et l'aire de stationnement devra être de **500 m**.

Les dimensions de chaque place de stationnement ne pourront être inférieures à **5 m. x 2,50 m.** et leur distribution, leur tracé en plan et les profils en long de leurs accès, doivent être étudiés de façon à éviter des manœuvres excessives ou difficiles, rendant l'usage de ces places difficile voire impossible.

Les nouvelles constructions à destination de bureaux équipées de places de stationnement individuelles couvertes ou d'accès sécurisé devront au moins comporter les gaines techniques, câblages et dispositifs de sécurité nécessaires à l'alimentation d'une prise de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable et permettant un comptage individuel.

Le stationnement des véhicules et deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

#### 10.2. Normes applicables aux constructions nouvelles

##### 10.2.1. Constructions à usage de logement

Il est exigé au minimum **1** place de stationnement par tranche de **73 m²** de surface de plancher.

Pour les maisons individuelles, il sera exigé un maximum de **3 places** pour les surfaces de plancher supérieur à **220 m²**.

Dans tous les cas, le nombre de places obtenu ne peut être inférieur à **1** place par logement.

Le nombre de places obtenu sera arrondi au nombre entier inférieur.

##### 10.2.2. Constructions à usage de bureaux

##### 10.2.2.1. Réglementation minimum (norme plancher)

Sur l'ensemble de la zone, il est exigé au minimum **1** place par tranche de **100 m²** de surface de plancher.

Le nombre de places obtenu sera arrondi au nombre entier inférieur.

#### **10.2.2.2. Réglementation maximum (norme plafond)**

Dans un rayon autour de la gare RER de **500 m** dessiné par un cercle sur le plan de zonage, il ne peut être réalisé plus de **1** place de stationnement pour **60 m<sup>2</sup>** de surface de plancher.

Dans le cas d'un bâtiment de moins de **60 m<sup>2</sup>** de surface de plancher, aucune place de stationnement ne pourra être réalisée.

Le nombre de places obtenu sera arrondi au nombre entier inférieur.

#### **10.2.3. Constructions à destination de commerce de détail et d'artisanat, de restauration, de commerce de gros et d'activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle**

Il est exigé au minimum une place de stationnement par tranche de **75 m<sup>2</sup>** de surface de vente.

Il est exigé une aire de livraison pour **1 000 m<sup>2</sup>** de surface de vente.

Le nombre de places obtenu sera arrondi au nombre entier supérieur.

#### **10.2.4. Constructions à destination d'EICSP, d'hébergement hôtelier et touristique, d'hébergement et de cinéma**

Le nombre de places à réaliser devra correspondre aux besoins du bâtiment à construire, appréciés en fonction de la nature de l'établissement, de son fonctionnement et de sa situation géographique (notamment par rapport aux transports en commun).

#### **10.2.5. Constructions à destination d'Industries et entrepôts**

Il est exigé au minimum une place de stationnement par tranche de **150 m<sup>2</sup>** de surface de plancher.

Le nombre de places obtenu sera arrondi au nombre entier supérieur.

#### **10.2.6. Dispositions particulières**

En application de l'article L.151-35 du Code de l'urbanisme, les règles ci-dessus ne peuvent avoir pour conséquence d'imposer la réalisation de plus de :

- **1** place de stationnement par logement pour la construction de logements locatifs aidés financés avec un prêt aidé par l'État, la construction des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et des résidences universitaires
- **0.5** place de stationnement par logement pour la construction de logements locatifs aidés financés avec un prêt aidé par l'État, la construction des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et des résidences universitaires situés dans un rayon de 500m d'une gare ou de transport collectif en site propre.

### **10.3. Réhabilitation, restructuration, rénovation et amélioration des constructions existantes**

Lorsque les travaux concernent soit un aménagement, une extension ou un changement de destination, il n'est pas exigé la réalisation de place de stationnement automobile, sous réserve que les travaux répondent à l'un des cas suivants :

- La surface de plancher créée par les travaux soit inférieure ou égale à **80 m<sup>2</sup>**,
- Le projet ne crée pas un nouveau logement,
- Lesdits travaux ne suppriment pas de places existantes qui permettent de répondre au nombre exigible.

Dans le cas contraire le nombre de place exigé correspond après travaux à la norme applicable pour les constructions neuves en fonction de la surface de plancher créée.

### **10.4. Stationnement deux roues non motorisés**

Il est exigé **2 m<sup>2</sup>** pour **100 m<sup>2</sup>** de surface de plancher.

Aucun espace de stationnement destiné aux deux roues non motorisés ne peut avoir une surface inférieure à **3 m<sup>2</sup>**.

## Section 3 : Équipements et réseaux

### **Article UG 11 Conditions de desserte des terrains (accès et voirie)**

#### **11.1. Voies**

Les constructions neuves doivent être desservies par une voie existante ou à créer tel que défini dans les dispositions générales du présent PLU.

L'autorisation d'urbanisme peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

La délivrance de l'autorisation d'urbanisme peut être subordonnée :

- À la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire.
- À la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

#### **11.2. Accès**

L'autorisation d'urbanisme peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques 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 la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Dans les cas pour les constructions nouvelles l'accès à un terrain devra avoir une largeur d'au moins **3,50 m**. (ce minimum n'est pas applicable au portail d'entrée à la propriété).

### **Article UG 12 Conditions de desserte des terrains (réseaux eau assainissement)**

#### **12.1 Assainissement**

Compte tenu de leur fonction, tous les bâtiments sont assujettis à l'obligation de raccordement aux réseaux publics d'assainissement.

L'assainissement respectera les dispositions des règlements d'assainissement communal et départemental. En particulier, toutes les constructions devront disposer d'un réseau intérieur de type séparatif jusqu'à la limite de propriété réalisé conformément à la réglementation en vigueur.

Les raccordements au réseau devront respecter les prescriptions énoncées dans le règlement d'assainissement du gestionnaire ou propriétaire du réseau sur lequel le raccordement est envisagé. Si le

raccordement est envisagé sur le réseau départemental, il respectera les conditions du Règlement de Service Départemental de l'Assainissement annexé au présent PLU.

## 12.2 Eaux pluviales

Pour limiter l'impact du rejet des eaux pluviales sur le milieu naturel en application de la loi sur l'eau n° 92-3 du 3 janvier 1992, la pollution par temps de pluie devra être réduite et traitée en amont, et le débit de rejet des eaux pluviales dans le réseau public ou le milieu naturel devra être maîtrisé. Des prescriptions seront données en ce sens quelle que soit la nature de l'aménagement.

Dès leur conception, les aménagements intégreront des dispositifs techniques pour limiter le rejet des eaux pluviales, en débit et en volume, dans le réseau public ; ils feront l'objet d'études spécifiques tenant compte des caractéristiques du sol (perméabilité du sol dans le cas de l'infiltration) et du sous-sol (présence de cavités, de carrières..).

Les eaux de ruissellement des voiries et des parkings de surface de plus de **5 places** devront subir un traitement adapté pour réduire sables, matières décantables et hydrocarbures avant rejet dans le réseau pluvial ou le milieu naturel.

Les eaux issues des parkings souterrains ou couverts de plus de 5 places subiront un traitement de débouillage-déshuilage avant rejet dans le réseau interne d'eaux usées.

## 12.3 Prescriptions spécifiques aux projets

Des traitements particuliers et des prescriptions complémentaires pourront être demandés par le gestionnaire du réseau public en fonction des activités et de la spécificité éventuelle des projets, notamment pour les rejets non domestiques.

Tout raccordement au réseau collectif fait l'objet d'une demande spéciale du propriétaire intéressé auprès de la mairie qui la transmet au gestionnaire du réseau concerné. Le raccordement devra être exécuté suivant les prescriptions spécifiques de l'autorisation donnée par le gestionnaire du réseau.



## DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UH

La zone UH correspond au secteur des activités cinématographiques de Joinville-le-Pont, constitué de bâtiments industriels emblématiques du début du 20<sup>ème</sup> siècle.

Ce secteur est couvert par l’Orientation d’aménagement et de programmation n°2.



## Section 1 : destination des constructions, usage des sols et nature d'activités

### Sous-section 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

#### **Article UH 1 Occupations et utilisations du sol interdites**

- L'implantation d'installations classées autres que celles visées à l'article UH2
- Les constructions ou installations destinées aux activités industrielles ou aux entrepôts autres que celles visées à l'article UH2.
- Les constructions ou installations qui, par leur nature, leur importance, leur aspect extérieur, seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité ou le caractère du voisinage.
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière
- L'ouverture et l'exploitation des carrières, ainsi que les décharges, et les dépôts à l'air libre.
- Les campings, caravanings, dépôts de caravanes, les caravanes isolées ainsi que les bateaux ou péniches constituant un habitat permanent.
- Les entreprises de cassage de voitures, de récupération d'épaves ou de véhicules d'occasion notamment lorsqu'ils sont destinés à être vendus en pièces détachées.
- Les affouillements et exhaussements des sols qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de construction ou avec l'aménagement paysager des espaces libres.
- La démolition de bâtiments ou éléments particuliers protégés repérés sur le plan de zonage du PLU et listés à l'annexe II du présent règlement sauf dans les cas prévus à l'article UH2.
- Les extensions ou modifications de bâtiments ou d'éléments particuliers protégés repérés sur le plan de zonage du PLU et listés à l'annexe II du présent règlement sauf dans les cas prévus à l'article UH2.

#### **Article UH 2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

- Les constructions ou installations destinées aux activités industrielles ou apparentées à condition qu'elles soient compatibles avec le voisinage du point de vue des nuisances et de l'environnement.
- Les constructions ou installations destinées à l'entreposage dans la mesure où elles sont compatibles avec le voisinage tant du point de vue des nuisances que de l'environnement et à la double condition :
  - Qu'elles soient directement liées à une activité admise dans la zone et implantées sur le terrain considéré.
  - Que la superficie d'entreposage représente moins de **50 %** de la Surface de Plancher totale de l'ensemble de l'activité.

- Les installations classées, dans la mesure où, au niveau de leur aspect extérieur et de leur exploitation, elles sont compatibles avec le voisinage tant du point de vue des nuisances que de l'environnement.
- L'aménagement des constructions ou d'installations classées existantes à condition que les travaux aient pour effet de diminuer les nuisances ou de rendre ces installations conformes à la législation en vigueur.
- La démolition de bâtiments ou éléments particuliers protégés repérés sur le plan de zonage du PLU et listés à l'annexe II du présent règlement à condition que leur vétusté importante soit avérée dans le cadre du dossier de demande d'autorisation.
- Les extensions ou modifications de bâtiments ou éléments particuliers protégés repérés sur le plan de zonage du PLU et listés à l'annexe II du présent règlement à condition qu'ils ne dénaturent pas l'aspect des bâtiments ou éléments protégés ou remarquables, respectent le caractère du bâti existant et contribuent à sa mise en valeur.

## Sous-section 2 : Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet

## Section 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

### Sous-section 1 : Volumétrie et implantation des constructions

#### Article UH 3 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions nouvelles devront se situer dans les zones d'implantation maximum délimitées par la zone de plan masse au titre de l'article L.151-40 du code de l'urbanisme définie par le présent règlement.

#### Article UH 4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

##### 4.1. Dispositions générales

Les constructions nouvelles devront se situer dans les zones d'implantation maximum délimitées par la zone de plan masse au titre de l'article L.151-40 du code de l'urbanisme définie par le présent règlement.

##### 4.1.1 Dispositions applicables à toutes les constructions hors EICSP et hors opérations mixtes comprenant un EICSP

Les constructions doivent être implantées :

- sur une ou plusieurs limite(s) séparative(s),
- ou en retrait **de 4 m.** minimum.

Les terrasses ou balcons élevés à plus de **0,60 m.** au-dessus du terrain naturel, et implantés à moins de **4.00 m.** des limites séparatives, devront être munis d'un dispositif de pare vue fixe formant écran d'au moins **1.90 m.** de hauteur et opaque ou translucide.

##### 4.1.2 Dispositions applicables aux EICSP et opérations mixtes comprenant un EICSP

Les EICSP et opérations mixtes comprenant un EICSP doivent être implantées sur une ou plusieurs limite(s) séparative(s), ou en retrait :

- d'**1,50 m.** minimum dans le cas de :
  - façade(s) sans vue,
  - ou de nu de balcon ou de terrasse, à condition que soit créé un pare vue fixe d'une hauteur au moins égale à **1,90 m.**, et opaque ou translucide
- de **4 mètres** minimum dans les autres cas.

## **4.2. Dispositions particulières**

### **4.2.1 Travaux, extensions et surélévations des constructions existantes ne respectant pas les règles énoncées au 4.1.**

Les extensions et surélévations dans le cadre de travaux d'amélioration des constructions existantes doivent être implantées :

- dans le respect des règles énoncées au 4.1.
- ou dans le prolongement des façades de la construction existante dans le cadre de la réalisation de façades sans vues. La marge de retrait de **4 mètres** énoncée au 4.1.1. doit être maintenue sur les façades des extensions et surélévations créant des vues.

Les vues existantes situées sur des constructions ne respectant pas les règles énoncées au 4.1. peuvent faire l'objet de changements à l'identique. En revanche, elles ne peuvent faire l'objet ni d'agrandissements, ni de modifications de forme.

### **4.2.2 Terrasse ou balcon en limite séparative**

En cas d'implantation en limite séparative, la création de vue étant interdite au nu de terrasse ou de balcon, il devra être prévu un pare-vue fixe d'une hauteur au moins égale à **1,90 m.**, et opaque ou translucide.

## **Article UH 5 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain**

Les constructions nouvelles devront se situer dans les zones d'implantation maximum délimitées par la zone de plan masse au titre de l'article L.151-40 du code de l'urbanisme définie par le présent règlement.

## **Article UH 6 Emprise au sol des constructions**

### **9.1 Dispositions générales**

Les constructions nouvelles devront se situer dans les zones d'implantation maximum délimitées dans le cadre de la zone de plan masse au titre de l'article L.151-40 du code de l'urbanisme par le présent règlement

### **9.2 Dispositions particulières**

Pour les bâtiments existants, l'aménagement, la réhabilitation ou la transformation sont autorisés dans leurs emprises actuelles, à condition de respecter les volumes et les structures existantes.

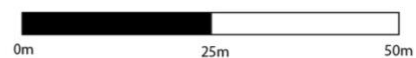
## **Article UH 7 Hauteur maximale des constructions**

Les constructions nouvelles devront se conformer aux hauteurs maximales fixées dans le cadre de la zone de plan masse au titre de l'article L.151-40 du code de l'urbanisme définie par le présent règlement.





- Constructions existantes
- Emprise maximum autorisée pour les constructions nouvelles
- 41,10 Hauteur maximale autorisée  
(exprimée par rapport au Nivellement Général de la France N.G.F.)



Secteur de plan masse au titre de l'article R.151-40 du code de l'urbanisme (échelle 1/1000)

## Sous-section 2 : qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### **Article UH 8 Aspect extérieur des constructions et aménagement des abords**

#### **8.1. Règles applicables aux constructions neuves et aux travaux, aménagements, extensions sur les constructions existantes**

##### **Dispositions générales**

Par leur aspect extérieur, les constructions de toute nature et autres occupations du sol doivent s'intégrer avec le caractère du site et l'architecture des lieux avoisinants.

Le traitement des constructions annexes, garages, extension doit être en harmonie avec la construction principale, tant par le choix des matériaux que par la qualité de finition.

Les constructions nouvelles devront s'intégrer de façon harmonieuse au bâtiment d'origine et une attention toute particulière devra être prise en considération pour les toitures.

##### **Traitement des façades**

Les façades latérales et postérieures des constructions, visibles ou non de la voie publique, doivent être traitées avec le même soin que les façades principales, en harmonie avec elles et celles des bâtiments existants sur les terrains contigus ; il en est ainsi notamment des façades apparentes en limite de propriété qui doivent être traitées avec le même soin que les autres façades.

##### **Réseaux et installations techniques**

Les réseaux de distribution (électricité, gaz, téléphone, télédistribution, éclairage public...) et branchements nouveaux doivent être réalisés en souterrain ou s'intégrer au bâti, sous réserve de ne pas faire obstacle à la fourniture du service universel pour les réseaux de télécommunication.

Les antennes devront être installées sur les toitures et seront non visibles de la voie publique.

##### **Matériaux**

Les matériaux apparents doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre leur permette de conserver, de façon permanente, un aspect satisfaisant et respectueux du caractère des lieux.

L'emploi, sans enduit, de matériaux destinés à être recouverts (agglomérés, parpaings, etc.), est interdit.

Les couvertures apparentes en tôle ondulée, en papier goudronné, plaques de Fibrociment, sont interdites.

#### **8.2. Règles applicables aux clôtures, sauf dispositions contraires liées au PPRI (*Plan de Prévention du Risque Inondation*)**

La hauteur totale des clôtures bordant les voies est limitée à **2,00 m.** à l'exclusion des piliers et portails.

Les clôtures bordant les voies pourront être constituées d'un mur bahut d'une hauteur inférieure à **1,10 m.**

Les clôtures entre voisins ne peuvent excéder une hauteur de **2,20 m.**

Dans le cas de reprise partielle d'une clôture existante ne répondant pas à ces caractéristiques, des dispositions différentes pourront être admises.

Pour les EICSP, la hauteur maximum de l'ensemble des clôtures est portée à **2,60 m.**

### **8.3. Règles relatives aux bâtiments et éléments particuliers protégés**

Les bâtiments et éléments particuliers protégés identifiés sur le plan de zonage du P.L.U et répertoriés dans la liste figurant en annexe II du présent règlement devront respecter les dispositions ci-dessous :

#### **8.3.1.Travaux**

Les bâtiments et éléments particuliers protégés devront être conservés et entretenus. Tous travaux, y compris les travaux d'entretien :

- ne devront pas dénaturer leur aspect.
- et devront respecter le caractère du bâti, contribuer à sa mise en valeur ou restituer l'esprit de son architecture d'origine.

#### **8.3.2. Intégration d'éléments techniques:**

La pose d'éléments techniques peu ou mal intégrés pourra être refusée

## **Sous-section 3 : traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

### **Article UH 9   Espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations**

La protection des plantations existantes devra être assurée au maximum. L'abattage d'arbres sans compensation est interdit.

Les parties de terrain non construites et non occupées par les aires de stationnement ou de desserte seront traitées dans un souci d'intégration paysagère.



## Sous-section 4 : stationnement

### Article UH 10 Aires de stationnement

#### **10.1. Aménagements des places**

Les aires de stationnement pour les véhicules motorisés peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette de la construction ou dans son environnement immédiat. La distance maximale entre le terrain d'assiette du projet et l'aire de stationnement devra être de **500 m**.

Les dimensions de chaque place de stationnement ne pourront être inférieures à **5 m. x 2,50 m.** et leur distribution, leur tracé en plan et les profils en long de leurs accès, doivent être étudiés de façon à éviter des manœuvres excessives ou difficiles, rendant l'usage de ces places difficile voire impossible.

Les nouvelles constructions à destination de bureaux équipées de places de stationnement individuelles couvertes ou d'accès sécurisé devront au moins comporter les gaines techniques, câblages et dispositifs de sécurité nécessaires à l'alimentation d'une prise de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable et permettant un comptage individuel.

Le stationnement des véhicules et 2 roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

#### **10.2. Normes applicables aux constructions nouvelles**

##### **10.2.1. Constructions à usage de bureaux**

##### **10.2.1.1. Réglementation minimum (norme plancher)**

Sur l'ensemble de la zone, il est exigé au minimum **1** place par tranche de **100 m<sup>2</sup>** de surface de plancher.

Le nombre de places obtenu sera arrondi au nombre entier inférieur.

##### **10.2.1.2. Réglementation maximum (norme plafond)**

Dans un rayon autour de la gare de **500 m.** dessiné par un cercle sur le plan de zonage, il ne peut être réalisé plus de **1** place de stationnement pour **60 m<sup>2</sup>** de surface de plancher.

Dans le cas d'un bâtiment de moins de **60 m<sup>2</sup>** de surface de plancher, aucune place de stationnement ne pourra être réalisée.

Au-delà d'un rayon autour de la gare de **500 m.** dessiné par un cercle sur le plan de zonage, il ne peut être réalisé plus de **1** place de stationnement par tranche de **50 m<sup>2</sup>** de surface de plancher.

Dans le cas d'un bâtiment de moins de **50 m<sup>2</sup>** de surface de plancher, aucune place de stationnement ne pourra être réalisée.

Le nombre de places obtenu sera arrondi au nombre entier inférieur.

#### **10.2.2. Constructions à destination d'EICSP, d'hébergement hôtelier et de commerces et activités de services**

Le nombre de places à réaliser devra correspondre aux besoins du bâtiment à construire, appréciés en fonction de la nature de l'établissement, de son fonctionnement et de sa situation géographique (notamment par rapport aux transports en commun).

#### **10.2.3. Industries et entrepôts**

Il est exigé au minimum une place de stationnement par tranche de **150 m<sup>2</sup>** de surface de plancher.

Le nombre de places obtenu sera arrondi au nombre entier supérieur.

#### **10.2.4. Dispositions particulières**

En application de l'article L.151-35 du Code de l'urbanisme, les règles ci-dessus ne peuvent avoir pour conséquence d'imposer la réalisation de plus de :

- **1** place de stationnement par logement pour la construction des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et des résidences universitaires
- **0.5** place de stationnement par logement pour la construction des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et des résidences universitaires situés dans un rayon de 500m d'une gare ou de transport collectif en site propre

#### **10.2.5. Constructions à destination d'habitation**

Il est exigé **1** place de stationnement par tranche de **73 m<sup>2</sup>** de surface de plancher.

Dans tous les cas, le nombre de places obtenu ne peut être inférieur à **1** place par logement.

Le nombre de places obtenu sera arrondi au nombre entier inférieur.

#### **10.3. Réhabilitation, restructuration, rénovation et amélioration des constructions existantes**

Lorsque les travaux concernent soit un aménagement, une extension ou un changement de destination, il n'est pas exigé la réalisation de place de stationnement automobile, sous réserve que les travaux répondent à l'un des cas suivants :

- La surface de plancher créée par les travaux soit inférieure ou égale à **80 m<sup>2</sup>**,
- Le projet ne crée pas un nouveau logement,
- Lesdits travaux ne suppriment pas de places existantes qui permettent de répondre au nombre exigible.

Dans le cas contraire le nombre de place exigé correspond après travaux à la norme applicable pour les constructions neuves en fonction de la surface de plancher créée.

**10.4. Stationnement deux roues non motorisés**

Il est exigé **2 m<sup>2</sup>** pour **100 m<sup>2</sup>** de surface de plancher.

Aucun espace de stationnement destiné aux deux roues non motorisés ne peut avoir une surface inférieure à **3 m<sup>2</sup>**.

## Section 3 : Équipements et réseaux

### **Article UH 11 Conditions de desserte des terrains (accès et voirie)**

#### **11.1. Voies**

Les constructions neuves doivent être desservies par une voie existante ou à créer tel que défini dans les dispositions générales du présent PLU.

L'autorisation d'urbanisme peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

La délivrance de l'autorisation d'urbanisme peut être subordonnée :

- À la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire.
- À la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

#### **11.2. Accès**

L'autorisation d'urbanisme peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques 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 la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Dans les cas pour les constructions nouvelles l'accès à un terrain devra avoir une largeur d'au moins **3,50 m.** (ce minimum n'est pas applicable au portail d'entrée à la propriété).

### **Article UH 12 Conditions de desserte des terrains (réseaux eau assainissement)**

#### **12.1 Assainissement**

Compte tenu de leur fonction, tous les bâtiments sont assujettis à l'obligation de raccordement aux réseaux publics d'assainissement.

L'assainissement respectera les dispositions des règlements d'assainissement communal et départemental. En particulier, toutes les constructions devront disposer d'un réseau intérieur de type séparatif jusqu'à la limite de propriété réalisé conformément à la réglementation en vigueur.

Les raccordements au réseau devront respecter les prescriptions énoncées dans le règlement d'assainissement du gestionnaire ou propriétaire du réseau sur lequel le raccordement est envisagé. Si le

raccordement est envisagé sur le réseau départemental, il respectera les conditions du Règlement de Service Départemental de l'Assainissement annexé au présent PLU.

### 12.2 Eaux pluviales

Pour limiter l'impact du rejet des eaux pluviales sur le milieu naturel en application de la loi sur l'eau n° 92-3 du 3 janvier 1992, la pollution par temps de pluie devra être réduite et traitée en amont, et le débit de rejet des eaux pluviales dans le réseau public ou le milieu naturel devra être maîtrisé. Des prescriptions seront données en ce sens quelle que soit la nature de l'aménagement.

Dès leur conception, les aménagements intégreront des dispositifs techniques pour limiter le rejet des eaux pluviales, en débit et en volume, dans le réseau public ; ils feront l'objet d'études spécifiques tenant compte des caractéristiques du sol (perméabilité du sol dans le cas de l'infiltration) et du sous-sol (présence de cavités, de carrières..).

Les eaux de ruissellement des voiries et des parkings de surface de plus de **5 places** devront subir un traitement adapté pour réduire sables, matières décantables et hydrocarbures avant rejet dans le réseau pluvial ou le milieu naturel.

Les eaux issues des parkings souterrains ou couverts de plus de **5 places** subiront un traitement de débouillage-déshuilage avant rejet dans le réseau interne d'eaux usées.

### 12.3 Prescriptions spécifiques aux projets

Des traitements particuliers et des prescriptions complémentaires pourront être demandés par le gestionnaire du réseau public en fonction des activités et de la spécificité éventuelle des projets, notamment pour les rejets non domestiques.

Tout raccordement au réseau collectif fait l'objet d'une demande spéciale du propriétaire intéressé auprès de la mairie qui la transmet au gestionnaire du réseau concerné. Le raccordement devra être exécuté suivant les prescriptions spécifiques de l'autorisation donnée par le gestionnaire du réseau.

## DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UL

La zone UL est destinée à accueillir des activités de loisirs emblématiques de Joinville-le-Pont, liées à la proximité des bords de Marne (restaurants, guinguettes, bowling...)



## Section 1 : destination des constructions, usage des sols et nature d'activités

### Sous-section 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

#### **Article UL 1 Occupations et utilisations du sol interdites**

- Toute construction ou installation nouvelle à l'exception de celles destinées aux EICSP, à la restauration, l'activité de service nécessitant l'accueil d'une clientèle, ou l'hébergement hôtelier et touristique, ou de celles destinées au logement sous réserve de respecter les dispositions de l'article UL2
- L'implantation d'installations classées autres que celles visées à l'article UL2.
- Les constructions ou installations qui, par leur nature, leur importance, leur aspect extérieur, seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité ou le caractère du voisinage.
- L'ouverture et l'exploitation des carrières, ainsi que les décharges, et les dépôts à l'air libre.
- Les campings, caravanings, dépôts de caravanes, les caravanes isolées ainsi que les bateaux ou péniches constituant un habitat permanent.
- Les entreprises de cassage de voitures, de récupération d'épaves ou de véhicules d'occasion notamment lorsqu'ils sont destinés à être vendus en pièces détachées.
- Les affouillements et exhaussements des sols qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de construction ou avec l'aménagement paysager des espaces libres.
- La démolition de bâtiments ou éléments particuliers protégés repérés sur le plan de zonage du PLU et listés à l'annexe II du présent règlement sauf dans les cas prévus à l'article UL2.
- Les extensions ou modifications de bâtiments ou d'éléments particuliers protégés repérés sur le plan de zonage du PLU et listés à l'annexe II du présent règlement sauf dans les cas prévus à l'article UL2.

#### **Article UL 2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

- Les installations classées dans la mesure où elles sont nécessaires à l'exploitation et au fonctionnement des activités admises à l'article UL1.
- Les constructions ou installations destinées au logement à condition qu'elles soient directement liées aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone et ce dans la limite de **150 m<sup>2</sup>** de surface de plancher.
- Les installations classées, dans la mesure où, au niveau de leur aspect extérieur et de leur exploitation, elles sont compatibles avec le voisinage tant du point de vue des nuisances que de l'environnement.

- Les ouvrages techniques à conditions qu'ils soient liés aux divers réseaux (eaux, assainissement, électricité, gaz, etc.)
- La démolition de bâtiments ou éléments particuliers protégés repérés sur le plan de zonage du PLU et listés à l'annexe II du présent règlement à condition que leur vétusté importante soit avérée dans le cadre du dossier de demande d'autorisation.
- Les extensions ou modifications de bâtiments ou d'éléments particuliers protégés repérés sur le plan de zonage du PLU et listés à l'annexe II du présent règlement à condition qu'ils ne dénaturent pas l'aspect des bâtiments ou éléments protégés, respectent le caractère du bâti existant et contribuent à sa mise en valeur.

## **Sous-section 2 : Mixité fonctionnelle et sociale**

Sans objet



## Section 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

### Sous-section 1 : Volumétrie et implantation des constructions

#### **Article UL 3 Implantation des constructions par rapport aux voies ouvertes à la circulation générale**

En bordure des emprises publiques autres que de la voirie, et en bordure des voies privées fermées à la circulation générale, la limite sera considérée comme une limite séparative par rapport à laquelle il sera fait application des dispositions de l'article UL4.

Dans le cas de terrains donnant sur plusieurs voies, alors l'article 3 n'est applicable qu'à une seule des deux voies. La (ou les) autre(s) voie(s) sera (seront) considérée(s) comme des limites séparatives au sens de l'article UL4.

Les surplombs du domaine public communal sont autorisés sous réserve de ne pas faire une saillie de plus de **0,80 m.** par rapport à la façade du bâtiment et que sa partie inférieure se situe à au moins **4,50 m.** au-dessus du niveau du trottoir. Dans tous les cas, ce surplomb devra être accordé dans le cadre d'une autorisation délivrée par le gestionnaire de la voie.

#### **3.1. Dispositions générales**

##### **3.1.1. Dispositions applicables à toutes les constructions hors EICSP et hors opérations mixtes comprenant un EICSP**

Les constructions pourront être implantées à l'alignement (actuel, ou futur si le PLU prévoit un élargissement de la voie) ou en retrait. En cas de retrait, la façade sur rue des constructions devra respecter une marge de retrait d'au moins **2 m.** mesuré à partir de l'alignement de la voie considérée (actuel ou futur si le PLU prévoit un élargissement de la voie).

Cas particulier : dans les marges de retrait visées ci-dessus, sont autorisées les extensions à l'aplomb de la façade d'une construction principale avoisinante dont la façade implantée en limite séparative est aveugle.

##### **3.1.2. Dispositions applicables aux EICSP et opérations mixtes comprenant un EICSP**

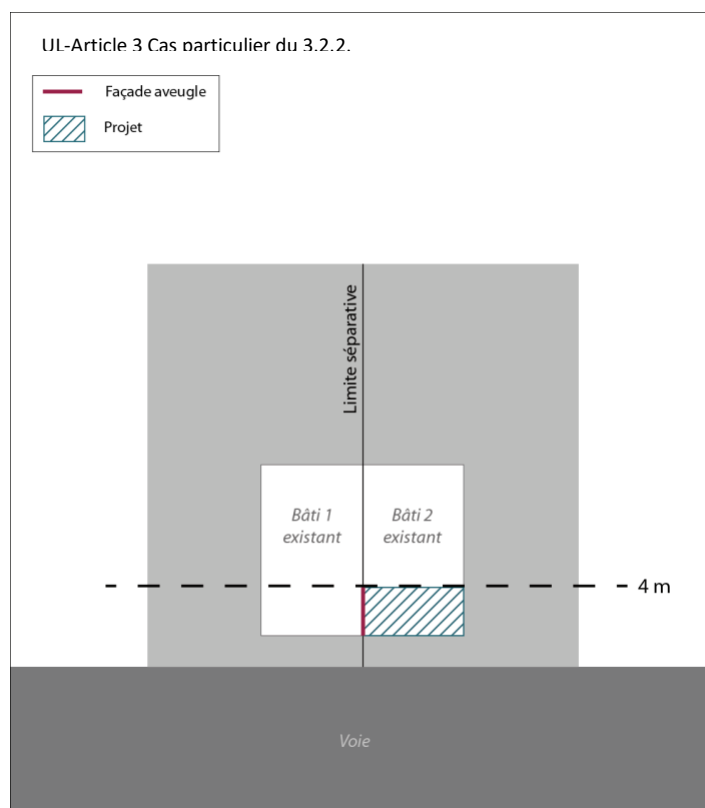
Les EICSP et opérations mixtes comprenant un EICSP doivent être implantées :

- à l'alignement
- ou avec un retrait au moins égal à **0,80 m.**

### 3.2. Dispositions particulières

#### Extensions de constructions existantes dans la marge de retrait

Cas particulier : dans les marges de retrait visées ci-dessus, sont autorisées les extensions à l'aplomb de la façade d'une construction principale avoisinante dont la façade implantée en limite séparative est aveugle.



## Article UL 4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

### 4.1. Dispositions générales

#### 4.1.1 Dispositions applicables à toutes les constructions hors EICSP et hors opérations mixtes comprenant un EICSP

Les constructions doivent être implantées :

- sur une (ou plusieurs) limite(s) séparative(s)
- ou en retrait

En cas de retrait celui-ci devra être :

- de **6 m.** minimum,
- ou **2,50 m.** minimum dans les cas suivants :
  - façades sans vues
  - nu de balcon ou de terrasse à condition que soit créé un pare vue fixe d'une hauteur au moins égale à **1,90 m.**, et opaque ou translucide.

#### 4.1.2 Dispositions applicables aux EICSP et aux opérations mixtes comprenant un EICSP

Les EICSP et les opérations mixtes comprenant un EICSP doivent être implantées sur une ou plusieurs limite(s) séparative(s), ou en retrait :

- d'**1,50 m** minimum dans les cas suivants :
  - o façades sans vue
  - o nu de balcon ou de terrasse à condition que soit créé un pare vue fixe d'une hauteur au moins égale à **1,90 m.**, et opaque ou translucide
  
- **6 mètres** minimum dans les autres cas.

#### 4.2. Dispositions particulières

##### 4.2.1 Travaux, extensions et surélévations des constructions existantes

Les extensions et surélévations dans le cadre de travaux d'amélioration des constructions existantes doivent être implantées :

- dans le respect des règles énoncées au 4.1.
- ou dans le prolongement des façades de la construction existante dans le cadre de la réalisation de façades sans vues. La marge de retrait de **6 mètres** énoncée au 4.1.1 doit être maintenue sur les façades des extensions et surélévations créant des vues.

Les vues existantes situées sur des constructions ne respectant pas les règles énoncées au 4.1. peuvent faire l'objet de changements à l'identique. En revanche, elles ne peuvent faire l'objet ni d'agrandissements, ni de modifications de forme.

##### 4.2.2 Terrasse ou balcon en limite séparative

En cas d'implantation en limite séparative, la création de vue étant interdite au nu de terrasse ou de balcon, il devra être prévu un pare-vue fixe d'une hauteur au moins égale à **1,90 m.**, et opaque ou translucide

#### **Article UL 5 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain**

Les constructions non contiguës situées sur un même terrain doivent être implantées de telle manière que la distance au droit de tout point des façades existantes ou à construire soit égale à :

- au moins **2,50 m.** en l'absence de vue
- ou au moins **6,00 m.** en cas d'existence de vue sur l'une au moins des façades se faisant face.

La distance minimum entre un bâtiment existant et une annexe ou entre deux annexes est de **1,00 m.**

## **Article UL 6 Emprise au sol des constructions**

### **6.1 Dispositions générales**

L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder **60 %** de la superficie du terrain

### **6.2 Dispositions particulières**

Les constructions existantes dont l'emprise au sol est supérieure à celles fixées précédemment pourront faire l'objet de travaux d'aménagement, d'amélioration, de transformation ou d'agrandissement sans augmentation de leur emprise.

## **Article UL 7 Hauteur maximale des constructions**

**Nota :** Pour les constructions concernées par le PPRI (zone inondable), les différentes hauteurs fixées précédemment sont majorées d'une valeur correspondant à la moitié de la différence entre le niveau des plus hautes eaux connues et la cote du terrain naturel au droit de la construction (les altitudes pour le calcul étant exprimées par rapport au NGF).

### **Dispositions générales :**

La hauteur maximale des constructions est de **13,50 m.** à l'acrotère ou au faîtage.

## **Sous-section 2 : qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

## **Article UL 8 Aspect extérieur des constructions et aménagement des abords**

### **8.1. Règles applicables aux constructions neuves et aux travaux, aménagements, extensions sur les constructions existantes**

#### **Dispositions générales**

Par leur aspect extérieur, les constructions de toute nature et autres occupations du sol doivent s'intégrer avec le caractère du site et l'architecture des lieux avoisinants.

Le traitement des constructions annexes, garages, extension doit être en harmonie avec la construction principale, tant par le choix des matériaux que par la qualité de finition.

Pour les constructions existantes, en cas d'agrandissement ou de surélévation les parties ajoutées devront s'intégrer de façon harmonieuse au bâtiment d'origine tout en respectant le rythme architectural des bâtiments environnants et une attention toute particulière devra être prise en considération pour les toitures.

### Traitement des façades

Les façades latérales et postérieures des constructions, visibles ou non de la voie publique, doivent être traitées avec le même soin que les façades principales, en harmonie avec elles et celles des bâtiments existants sur les terrains contigus ; il en est ainsi notamment des façades apparentes en limite de propriété qui doivent être traitées avec le même soin que les autres façades.

### Matériaux

Les matériaux apparents doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre leur permette de conserver, de façon permanente, un aspect satisfaisant et respectueux du caractère des lieux.

L'emploi, sans enduit, de matériaux destinés à être recouverts (agglomérés, parpaings, etc.), est interdit.

Les couvertures apparentes en tôle ondulée, en papier goudronné, plaques de Fibrociment, sont interdites.

### Réseaux et installations techniques

Les réseaux de distribution (électricité, gaz, téléphone, télédistribution, éclairage public...) et branchements nouveaux doivent être réalisés en souterrain ou s'intégrer au bâti, sous réserve de ne pas faire obstacle à la fourniture du service universel pour les réseaux de télécommunication.

### Toitures

Les toitures terrasses sont autorisées et devront être non accessibles. Les édicules techniques ne devront pas être visibles depuis l'espace public

Les lucarnes ne pourront excéder une largeur hors tout supérieure à **1,60 m.**

Les antennes devront être installées sur les toitures et seront non visibles de la voie publique.

#### **8.2. Règles applicables aux clôtures, sauf dispositions contraires liées au PPRI (*Plan de Prévention du Risque Inondation*)**

La hauteur totale des clôtures bordant les voies est limitée à **2,00 m.** à l'exclusion des piliers et portails.

Les clôtures bordant les voies doivent être constituées d'un mur bahut d'une hauteur comprise entre **0,50 m.** et **0,70 m.**

Les clôtures entre voisins ne peuvent excéder une hauteur de **2,20 m.** Cependant, la partie de la clôture située dans la marge de retrait visée à l'article UL6 devra respecter les mêmes caractéristiques que la clôture sur rue.

Dans le cas de reprise partielle d'une clôture existante ne répondant pas à ces caractéristiques, des dispositions différentes pourront être admises.

Pour les EICSP, la hauteur maximum de l'ensemble des clôtures est portée à **2,60 m.**

### **8.3. Règles relatives aux bâtiments et éléments particuliers protégés**

Les bâtiments et éléments particuliers protégés identifiés sur le plan de zonage du P.L.U et répertoriés dans la liste figurant en annexe II du présent règlement devront respecter les dispositions ci-dessous :

Les bâtiments et éléments particuliers protégés devront être conservés et entretenus. Tous travaux, y compris les travaux d'entretien :

- ne devront pas dénaturer leur aspect.
- et devront respecter le caractère du bâti, contribuer à sa mise en valeur ou restituer l'esprit de son architecture d'origine.

La pose d'éléments techniques peu ou mal intégrés pourra être refusée

## **Sous-section 3 : traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

### **Article UL 9   Espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations**

La protection des plantations existantes devra être assurée au maximum. L'abattage d'arbres sans compensation est interdit.

Les parties de terrain non construites et non occupées par les aires de stationnement ou de desserte seront traitées dans un souci d'intégration paysagère.

## **Sous-section 4 : stationnement**

### **Article UL 10 Aires de stationnement (sous réserve des destinations listées aux articles 1 et 2 de la zone du présent règlement)**

#### **12.1. Aménagements des places**

Les places de stationnement situées en surface doivent, dans toute la mesure du possible, soit être implantées sur les dalles de couverture des constructions enterrées s'il en existe, soit être réalisées en dalles ajourées, de telle façon que les eaux de ruissellement puissent être absorbées par le terrain.

Les dimensions de chaque place de stationnement ne pourront être inférieures à **5 m. x 2,50 m.** et leur distribution, leur tracé en plan et les profils en long de leurs accès, doivent être étudiés de façon à éviter des manœuvres excessives ou difficiles, rendant l'usage de ces places difficile voire impossible.

Les nouvelles constructions à destination de bureaux équipées de places de stationnement individuelles couvertes ou d'accès sécurisé devront au moins comporter les gaines techniques, câblages et dispositifs de sécurité nécessaires à l'alimentation d'une prise de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable et permettant un comptage individuel.

Le stationnement des véhicules et 2 roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

## **12.2. Normes applicables aux constructions nouvelles destinées aux EICSP, aux commerces et activités de service**

### **12.2.1. Dispositions générales**

Le nombre de places à réaliser devra correspondre aux besoins du bâtiment à construire, appréciés en fonction de la nature de l'établissement, de son fonctionnement et de sa situation géographique (notamment par rapport aux transports en commun).

### **12.2.2. Dispositions particulières**

En application de l'article L.151-35 du Code de l'urbanisme, les règles ci-dessus ne peuvent avoir pour conséquence d'imposer la réalisation de plus de :

- **1** place de stationnement par logement pour la construction des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et des résidences universitaires
- **0.5** place de stationnement par logement pour la construction des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et des résidences universitaires situés dans un rayon de **500m.** d'une gare ou de transport collectif en site propre.

## **12.3. Stationnement deux roues non motorisés**

Il est exigé **2 m<sup>2</sup>** pour **100 m<sup>2</sup>** de surface de plancher.

Aucun espace de stationnement destiné aux deux roues non motorisés ne peut avoir une surface inférieure à **3 m<sup>2</sup>**.

## Section 3 : Équipements et réseaux

### **Article UL 11 Conditions de desserte des terrains (accès et voirie)**

#### **11.1. Voies**

Les constructions neuves doivent être desservies par une voie existante ou à créer tel que défini dans les dispositions générales du présent PLU.

L'autorisation d'urbanisme peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

La délivrance de l'autorisation d'urbanisme peut être subordonnée :

- À la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire.
- À la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

#### **11.2. Accès**

L'autorisation d'urbanisme peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques 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 la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Dans les cas pour les constructions nouvelles l'accès à un terrain devra avoir une largeur d'au moins **3,50 m.** (ce minimum n'est pas applicable au portail d'entrée à la propriété).

### **Article UL 12 Conditions de desserte des terrains (réseaux eau assainissement)**

#### **12.1 Assainissement**

Compte tenu de leur fonction, tous les bâtiments sont assujettis à l'obligation de raccordement aux réseaux publics d'assainissement.

L'assainissement respectera les dispositions des règlements d'assainissement communal et départemental. En particulier, toutes les constructions devront disposer d'un réseau intérieur de type séparatif jusqu'à la limite de propriété réalisé conformément à la réglementation en vigueur.

Les raccordements au réseau devront respecter les prescriptions énoncées dans le règlement d'assainissement du gestionnaire ou propriétaire du réseau sur lequel le raccordement est envisagé. Si le



raccordement est envisagé sur le réseau départemental, il respectera les conditions du Règlement de Service Départemental de l'Assainissement annexé au présent PLU.

### 12.2 Eaux pluviales

Pour limiter l'impact du rejet des eaux pluviales sur le milieu naturel en application de la loi sur l'eau n°92-3 du 3 janvier 1992, la pollution par temps de pluie devra être réduite et traitée en amont, et le débit de rejet des eaux pluviales dans le réseau public ou le milieu naturel devra être maîtrisé. Des prescriptions seront données en ce sens quelle que soit la nature de l'aménagement.

Dès leur conception, les aménagements intégreront des dispositifs techniques pour limiter le rejet des eaux pluviales, en débit et en volume, dans le réseau public ; ils feront l'objet d'études spécifiques tenant compte des caractéristiques du sol (perméabilité du sol dans le cas de l'infiltration) et du sous-sol (présence de cavités, de carrières..).

Les eaux de ruissellement des voiries et des parkings de surface de plus de **5 places** devront subir un traitement adapté pour réduire sables, matières décantables et hydrocarbures avant rejet dans le réseau pluvial ou le milieu naturel.

Les eaux issues des parkings souterrains ou couverts de plus de **5 places** subiront un traitement de débouillage-déshuilage avant rejet dans le réseau interne d'eaux usées.

### 12.3 Prescriptions spécifiques aux projets

Des traitements particuliers et des prescriptions complémentaires pourront être demandés par le gestionnaire du réseau public en fonction des activités et de la spécificité éventuelle des projets, notamment pour les rejets non domestiques.

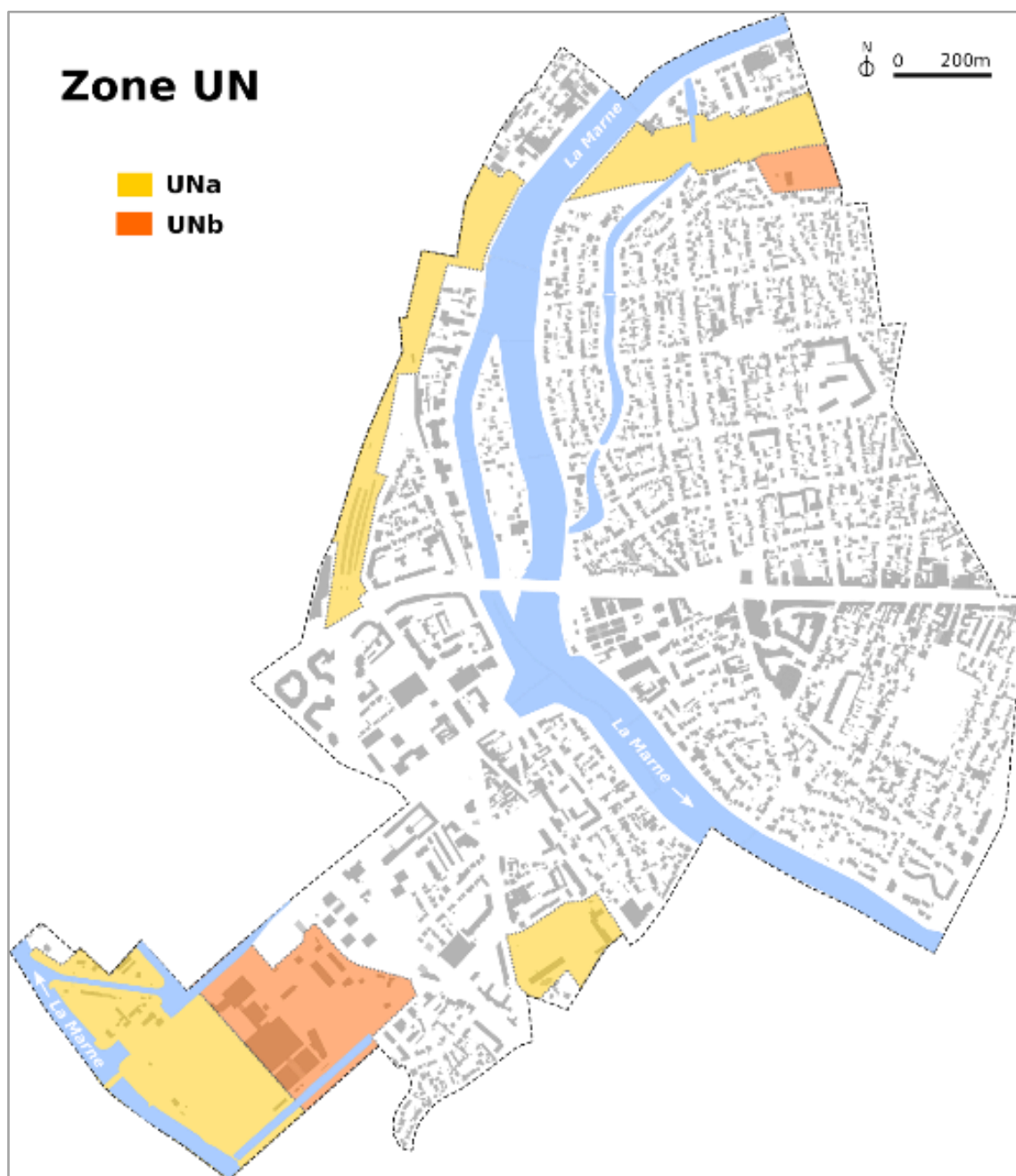
Tout raccordement au réseau collectif fait l'objet d'une demande spéciale du propriétaire intéressé auprès de la mairie qui la transmet au gestionnaire du réseau concerné. Le raccordement devra être exécuté suivant les prescriptions spécifiques de l'autorisation donnée par le gestionnaire du réseau.

## DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UN

La zone UN est affectée à des espaces libres ou des équipements tels que : des aires de sport ou de loisirs, des équipements scolaires et des équipements collectifs, dont les caractéristiques ou la destination ne correspondent pas aux règles classiques des diverses zones urbaines.

Dans le périmètre de l'Orientation d'aménagement et de programmation (OAP) « Reconquête des délaissés de l'autoroute A4 », les demandes d'autorisations d'urbanisme devront être compatibles avec les dispositions de l'OAP.

La zone UN comprend 2 secteurs : UNa et UNb.



## Section 1 : destination des constructions, usage des sols et nature d'activités

### Sous-section 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

#### **Article UN 1 Occupations et utilisations du sol interdites**

- Toutes constructions ou installations nouvelles destinées à l'habitation, aux commerces et activités de service et aux autres activités des secteurs secondaires et tertiaires autres que celles visées à l'article UN2.
- Les constructions ou installations qui, par leur nature, leur importance, leur aspect extérieur, seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité ou le caractère du voisinage tant du point de vu des nuisances ou de l'environnement.
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière, sauf dans les cas prévus à l'article UN2.
- L'ouverture et l'exploitation des carrières, ainsi que les décharges, et les dépôts à l'air libre.
- Les campings, caravanings, dépôts de caravanes, les caravanes isolées ainsi que les bateaux ou péniches constituant un habitat permanent.
- Les entreprises de cassage de voitures, de récupération d'épaves ou de véhicules d'occasion notamment lorsqu'ils sont destinés à être vendus en pièces détachées.
- Les affouillements et exhaussements des sols qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de construction ou avec l'aménagement paysager des espaces libres.
- La démolition de bâtiments ou éléments particuliers protégés repérés sur le plan de zonage du PLU et listés à l'annexe II du présent règlement sauf dans les cas prévus à l'article UN2.
- Les extensions ou modifications de bâtiments ou d'éléments particuliers protégés repérés sur le plan de zonage du PLU et listés à l'annexe II du présent règlement sauf dans les cas prévus à l'article UN2.

#### **Article UN 2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

- Les constructions destinées à l'exploitation agricole dans la mesure où au niveau de leur aspect extérieur et de leur exploitation, elles sont compatibles avec le voisinage, tant du point de vue des nuisances que de l'environnement.
- Les constructions nécessaires à la gestion et à l'exploitation du domaine fluvial ou ferroviaire.
- La modification du nivellement du sol par affouillement ou exhaussements dans la mesure où il est compatible avec l'environnement ou l'aspect paysager du secteur.
- Les constructions ou installations destinées au logement à condition qu'elles soient directement liées à un EICSP.

- Les ouvrages techniques à conditions qu'ils soient liés aux divers réseaux (eaux, assainissement, électricité, gaz, etc.).
- La démolition de bâtiments ou éléments particuliers protégés repérés sur le plan de zonage du PLU et listés à l'annexe II du présent règlement à condition que leur vétusté importante soit avérée dans le cadre du dossier de demande d'autorisation.
- Les extensions ou modifications de bâtiments ou d'éléments particuliers protégés repérés sur le plan de zonage du PLU et listés à l'annexe II du présent règlement à condition qu'ils ne dénaturent pas l'aspect des bâtiments ou éléments protégés, respectent le caractère du bâti existant et contribuent à sa mise en valeur.
- Dans les zones d'anciennes carrières, la réalisation de constructions ou d'installations, et la surélévation, l'extension ou la modification de bâtiments existants soit, le cas échéant, subordonnées à des conditions spéciales définies après avis de l'Inspection Générale des Carrières, en vue d'assurer la stabilité des constructions projetées et leurs abords, et de prévoir tout risque d'affaissement.

## Sous-section 2 : Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet

## Section 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

### Sous-section 1 : Volumétrie et implantation des constructions

#### **Article UN 3 Implantation des constructions par rapport aux voies ouvertes à la circulation générale**

En bordure des emprises publiques autres que de la voirie, et en bordure des voies privées fermées à la circulation générale, la limite sera considérée comme une limite séparative par rapport à laquelle il sera fait application des dispositions de l'article UN4.

Dans le cas de terrains donnant sur plusieurs voies, alors l'article 3 n'est applicable qu'à une seule des voies. La (ou les) autre(s) voie(s) sera (seront) considérée(s) comme des limites séparatives au sens de l'article UN4.

Les surplombs du domaine public communal sont autorisés sous réserve de ne pas faire une saillie de plus de **0,80 m.** par rapport à la façade du bâtiment et que sa partie inférieure se situe à au moins **4,50 m.** au-dessus du niveau du trottoir. Dans tous les cas, ce surplomb devra être accordé dans le cadre d'une autorisation délivrée par le gestionnaire de la voie.

Les surplombs sur les voies départementales devront respecter le règlement de voirie départementale.

#### **3-1 Dispositions générales**

Les constructions pourront être implantées à l'alignement (actuel, ou futur si le P.L.U. prévoit un élargissement de la voie) ou en retrait. En cas de retrait, la façade sur rue des constructions devra respecter une marge de retrait d'au moins **0,80 m.** mesuré à partir de l'alignement de la voie considérée (actuel ou futur si le P.L.U. prévoit un élargissement de la voie).

Cas particulier : dans les marges de retrait visées ci-dessus, sont autorisées les extensions à l'aplomb de la façade d'une construction principale avoisinante dont la façade implantée en limite séparative est aveugle.

#### **3.2. Dispositions particulières**

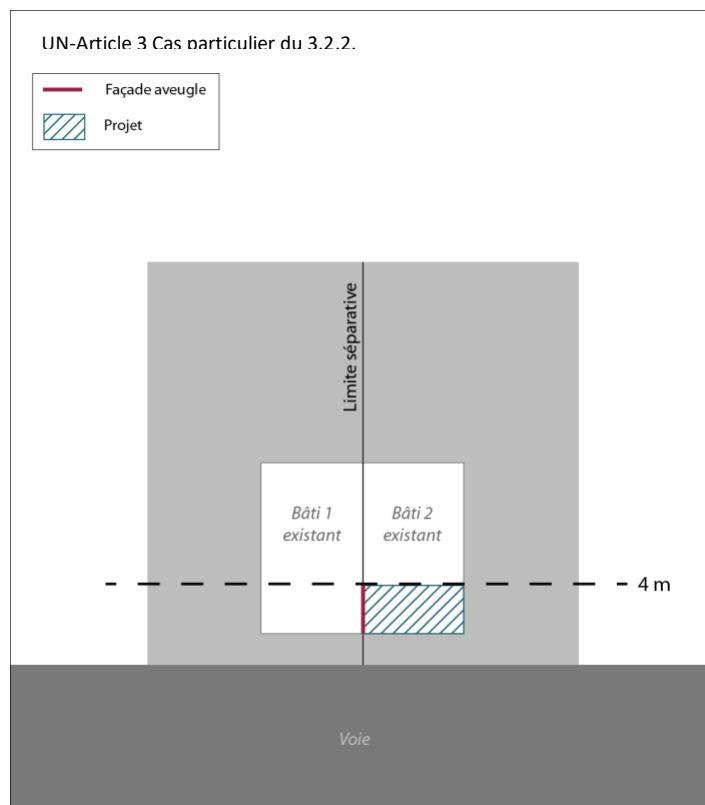
##### **3.2.1. Débords et petits aménagements**

Les débords de toiture de moins de **0,80 m.** ainsi que les aménagements d'une emprise maximum de **3 m²** tels que perrons, marches d'escalier, et d'une hauteur au plus égale à **0,60 m.** par rapport au terrain naturel sont autorisés dans la marge de retrait. Pour les constructions concernées par le PPRI, cette hauteur est majorée d'une valeur correspondant à la moitié de la différence entre le niveau des plus hautes eaux connues et la cote du terrain naturel au droit de la construction.

L'aménagement de dispositifs destinés à l'accès des personnes à mobilité réduite sera toléré dans les marges de retrait, sous réserve que leur implantation soit étudiée de façon à minimiser le volume qu'ils y occupent.

### 3.2.2. Extensions de constructions existantes dans la marge de retrait

Cas particulier : dans les marges de retrait visées ci-dessus, sont autorisées les extensions à l'aplomb de la façade d'une construction principale avoisinante dont la façade implantée en limite séparative est aveugle.



## Article UN 4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

### 4.1. Dispositions générales

Les constructions doivent être implantées sur une ou plusieurs limite(s) séparative(s), ou en retrait.

En cas de retrait celui-ci devra être de :

- **6 m.** minimum,
- ou de **2,50 m.** minimum dans les cas suivants :
  - façades sans vues
  - nu de balcon ou de terrasse à condition que soit créé un pare vue fixe d'une hauteur au moins égale à **1,90 m.**, et opaque ou translucide.

## **4.2. Dispositions particulières**

### **4.2.1 Travaux, extensions et surélévations des constructions existantes ne respectant pas les règles énoncées au 4.1.**

Les extensions et surélévations dans le cadre de travaux d'amélioration des constructions existantes doivent être implantées :

- dans le respect des règles énoncées au 4.1.
- ou dans le prolongement des façades de la construction existante dans le cadre de la réalisation de façades sans vues. La marge de retrait de **6 mètres** énoncée au 4.1.1. doit être maintenue sur les façades des extensions et surélévations créant des vues.

Les vues existantes situées sur des constructions ne respectant pas les règles énoncées au 4.1. peuvent faire l'objet de changements à l'identique. En revanche, elles ne peuvent faire l'objet ni d'agrandissements, ni de modifications de forme.

### **4.2.2. Cas particulier des constructions neuves et extensions dont le fond de parcelles donne vers le secteur UE**

En secteur UNb, spécifiquement pour la limite séparative de fond de parcelle parallèle au Boulevard des Alliés en limite de la zone UE, le retrait obligatoire sera défini comme suit : Distance de retrait = hauteur du bâtiment projeté.

### **4.2.3. Débords et petits aménagements**

Les débords de toiture de moins de **0,80 m.** ainsi que les aménagements d'une emprise maximum de **3 m<sup>2</sup>** tels que perrons, marches d'escalier, et d'une hauteur au plus égale à **0,60 m.** par rapport au terrain naturel sont autorisés dans la marge de retrait. Pour les constructions concernées par le PPRI, cette hauteur est majorée d'une valeur correspondant à la moitié de la différence entre le niveau des plus hautes eaux connues et la cote du terrain naturel au droit de la construction.

L'aménagement de dispositifs destinés à l'accès des personnes à mobilité réduite sera toléré dans les marges de retrait, sous réserve que leur implantation soit étudiée de façon à minimiser le volume qu'ils y occupent.

### **4.2.4 Terrasse ou balcon en limite séparative**

En cas d'implantation en limite séparative, la création de vue étant interdite au nu de terrasse ou de balcon, il devra être prévu un pare-vue fixe d'une hauteur au moins égale à **1,90 m.**, et opaque ou translucide.

## **Article UN 5 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain**

Les constructions non contiguës situées sur un même terrain doivent être implantées de telle manière que la distance au droit de tout point des façades existantes ou à construire soit égale à :

- au moins **2,50 m.** en l'absence de vue

- ou au moins **6,00 m.** en cas d'existence de vue sur l'une au moins des façades se faisant face.

La distance minimum entre un bâtiment existant et une annexe ou entre deux annexes est de **1,00 m.**

### **Article UN 6 Emprise au sol des constructions**

Pour le secteur UNa, l'emprise au sol ne pourra excéder **20 %** de la superficie du terrain

Il n'est pas fixé d'emprise au sol maximum pour les constructions intégralement destinées aux-EICSP.

Pour le secteur UNb, il n'est pas fixé d'emprise au sol maximum.

### **Article UN 7 Hauteur maximale des constructions**

**Nota :** Pour les constructions concernées par le PPRI (zone inondable), les différentes hauteurs fixées précédemment pourront être majorées d'une valeur correspondant à la moitié de la différence entre le niveau des plus hautes eaux connues et la cote du terrain naturel au droit de la construction (les altitudes pour le calcul étant exprimées par rapport au NGF).

#### **7.1. Dispositions générales :**

Dans le secteur UNa, la hauteur maximale des constructions est de **10 m.** au faîtage ou à l'acrotère.

Dans le secteur UNb, la hauteur maximale des constructions est de **12 m.** au faîtage ou à l'acrotère. Cependant, cette hauteur est portée à **24 m.** et ce dans une bande de **40 m.** comptée à partir de l'alignement de l'avenue Pierre Mendès-France (RD 48 E) ou du boulevard des Alliés.

Les hauteurs fixées ci-dessus pourront être dépassées dans les secteurs UNa et UNb, dans le cas d'intégration des constructions avec des équipements ou des structures existantes ; il en sera de même pour les EICSP, et les installations nécessaires à l'exploitation du réseau ferroviaire.

#### **7.2. Dispositions particulières**

##### **Hauteur maximale des annexes**

La hauteur des annexes implantées dans les marges de retrait définies à l'article UN3 ne pourra dépasser **3,20 m.**



## Sous-section 2 : qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### **Article UN 8 Aspect extérieur des constructions et aménagement des abords**

#### **8.1. Règles applicables aux constructions neuves et aux travaux, aménagements, extensions sur les constructions existantes**

##### **Dispositions générales**

Les terrains non bâtis et les constructions de toute nature doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue de l'agglomération, ni à l'harmonie des paysages ou de l'architecture régionale, locale ou de la zone ou du secteur.

##### **Traitement des façades**

Les différents murs d'un bâtiment y compris les annexes, qu'ils soient aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent être construits en matériaux de même nature ou ayant entre eux une suffisante parenté d'aspect et de couleur. Ils devront présenter un aspect harmonieux et donner des garanties de bonne conservation.

##### **Matériaux**

Les couvertures apparentes en tôle ondulée, en papier goudronné, plaques de Fibrociment, sont interdites.

##### **Réseaux et installations techniques**

Les réseaux de distribution (électricité, gaz, téléphone, télédistribution, éclairage public...) et branchements nouveaux doivent être réalisés en souterrain ou s'intégrer au bâti, sous réserve de ne pas faire obstacle à la fourniture du service universel pour les réseaux de télécommunication.

Les antennes devront être installées sur les toitures et seront non visibles de la voie publique.

##### **Toitures**

Les toitures terrasses sont autorisées et devront être non accessibles. Les édicules techniques ne devront pas être visibles depuis l'espace public

Les lucarnes ne pourront excéder une largeur hors tout supérieure à **1,60 m**.

#### **8.2. Règles relatives aux bâtiments et éléments particuliers protégés**

Les bâtiments et éléments particuliers protégés identifiés sur le plan de zonage du P.L.U et répertoriés dans la liste figurant en annexe II du présent règlement devront respecter les dispositions ci-dessous :

Les bâtiments et éléments particuliers protégés devront être conservés et entretenus. Tous travaux, y compris les travaux d'entretien :

- ne devront pas dénaturer leur aspect.
- et devront respecter le caractère du bâti, contribuer à sa mise en valeur ou restituer l'esprit de son architecture d'origine.

La pose d'éléments techniques peu ou mal intégrés pourra être refusée

### **8.3 Règles relatives aux clôtures, sauf dispositions contraires liées au PPRI (*Plan de Prévention du Risque Inondation*) :**

La hauteur totale des clôtures bordant les voies est limitée à **2,00 m.** à l'exclusion des piliers et portails.

Les clôtures bordant les voies pourront être constituées d'un mur bahut d'une hauteur inférieure à **1,10 m.**

Les clôtures entre voisins ne peuvent excéder une hauteur de **2,20 m.**

Dans le cas de reprise partielle d'une clôture existante ne répondant pas à ces caractéristiques, des dispositions différentes pourront être admises.

Pour les EICSP, la hauteur maximum de l'ensemble des clôtures est portée à **2,60 m.**

## **Sous-section 3 : traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

### **Article UN 9   Espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations**

#### **9.1 Dispositions applicables à tous les terrains hors espaces paysagers ou récréatifs**

La protection des plantations existantes devra être assurée au maximum. Pour en juger, l'implantation des arbres existants devra figurer sur le plan de masse de la demande d'autorisation d'urbanisme. Les parties de terrain non construites et non occupées par les aires sportives et les aires de stationnement ou de service seront obligatoirement traitées en espaces verts (pelouses avec arbres).

Les aires de stationnement seront traitées dans un souci d'intégration paysagère et seront également plantées (un arbre de haute tige pour **200 m<sup>2</sup>**).

#### **9.2. Dispositions applicables aux espaces paysagers ou récréatifs**

Les espaces paysagers ou récréatifs à préserver identifiés sur le plan de zonage du PLU et répertoriés dans la liste figurant en annexe II du présent règlement devront respecter les dispositions ci-dessous :

Ne seront admis que :

- Pour les constructions existantes dans cet espace : les travaux de réfection, rénovation, entretien et ce dans le cadre des utilisations et occupations du sol admises au présent article.
- Les pontons et terrasses en bois sur toute ou partie du terrain concerné, et à condition de disposer d'un accès au Petit bras de Polangis
- Les travaux ou aménagements liés à l'entretien, la gestion de cet espace.
- Pour les espaces publics : les travaux ou aménagements liés à leur destination.

Dans tous les cas les travaux ainsi autorisés ne pourront porter atteinte à la qualité ou à l'intégrité de cet espace et les arbres existants devront être conservés, sauf motifs exposés ci-après.

L'abattage de tout arbre n'est admis que pour des motifs liés à son état phytosanitaire, ou à son caractère dangereux ou à des raisons techniques liées aux réseaux d'infrastructures souterrains

Tout arbre abattu devra être remplacé par un sujet aux caractéristiques similaires mais compatible avec son environnement, notamment non allergène et non toxique.

### **9.3. Espaces boisés classés**

Les espaces boisés classés (E.B.C.) sont définis en application de l'article L.113-1. du code de l'Urbanisme. Ils figurent sur le plan de zonage conformément à la légende de celui-ci. Les conditions s'y rattachant sont définies en Annexe II du présent règlement.

## **Sous-section 4 : stationnement**

### **Article UN 10 Aires de stationnement (sous réserve des destinations listées aux articles 1 et 2 de la zone du présent règlement)**

#### **10.1. Aménagement des places**

Les dimensions de chaque place de stationnement ne pourront être inférieures à **5 m. x 2,50 m.** et leur distribution, leur tracé en plan et les profils en long de leurs accès, doivent être étudiés de façon à éviter des manœuvres excessives ou difficiles, rendant l'usage de ces places difficile voire impossible.

Les places de stationnement situées en surface doivent, dans toute la mesure du possible, soit être implantées sur les dalles de couverture des constructions enterrées s'il en existe, soit être réalisées en dalles ajourées, de telle façon que les eaux de ruissellement puissent être absorbées par le terrain.

Les nouvelles constructions à destination de bureaux équipées de places de stationnement individuelles couvertes ou d'accès sécurisé devront au moins comporter les gaines techniques, câblages et dispositifs de sécurité nécessaires à l'alimentation d'une prise de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable et permettant un comptage individuel.

Le stationnement des véhicules et deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Les places de stationnement réalisées sur une propriété devront être desservies à partir de l'intérieur de cette dernière et non par accès directs sur la voie.

## **10.2. Normes applicables aux constructions nouvelles, réhabilitation, restructuration, amélioration des constructions existantes et aux**

### **10.2.1. Dispositions générales**

Le nombre de places à réaliser devra correspondre aux besoins du bâtiment à construire, appréciés en fonction de la nature de l'établissement, de son fonctionnement et de sa situation géographique (notamment par rapport aux transports en commun).

### **10.2.2. Dispositions particulières**

En application de l'article L.151-35 du Code de l'urbanisme, les règles ci-dessus ne peuvent avoir pour conséquence d'imposer la réalisation de plus de :

- **1** place de stationnement par logement pour la construction des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et des résidences universitaires
- **0.5** place de stationnement par logement pour la construction des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et des résidences universitaires situés dans un rayon de 500m d'une gare ou de transport collectif en site propre.

### **10.3. Stationnement deux roues non motorisés**

Il est exigé **2 m<sup>2</sup>** pour **100 m<sup>2</sup>** de surface de plancher.

Aucun espace de stationnement destiné aux deux roues non motorisés ne peut avoir une surface inférieure à **3 m<sup>2</sup>**.

## **Section 3 : Équipements et réseaux**

### **Article UN 11 Conditions de desserte des terrains (accès et voirie)**

#### **11.1. Voies**

Les constructions neuves doivent être desservies par une voie existante ou à créer tel que défini dans les dispositions générales du présent PLU.

L'autorisation d'urbanisme peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

La délivrance de l'autorisation d'urbanisme peut être subordonnée :

- À la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire.
- À la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

### 11.2. Accès

L'autorisation d'urbanisme peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques 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 la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Dans les cas pour les constructions nouvelles l'accès à un terrain devra avoir une largeur d'au moins **3,50 m.** (ce minimum n'est pas applicable au portail d'entrée à la propriété).

## **Article UN 12      Conditions de desserte des terrains (réseaux eau assainissement)**

### 12.1 Assainissement

Compte tenu de leur fonction, tous les bâtiments sont assujettis à l'obligation de raccordement aux réseaux publics d'assainissement.

L'assainissement respectera les dispositions des règlements d'assainissement communal et départemental. En particulier, toutes les constructions devront disposer d'un réseau intérieur de type séparatif jusqu'à la limite de propriété réalisé conformément à la réglementation en vigueur.

Les raccordements au réseau devront respecter les prescriptions énoncées dans le règlement d'assainissement du gestionnaire ou propriétaire du réseau sur lequel le raccordement est envisagé. Si le raccordement est envisagé sur le réseau départemental, il respectera les conditions du Règlement De Service Départemental de l'Assainissement annexé au présent PLU.

### 12.2 Eaux pluviales

Pour limiter l'impact du rejet des eaux pluviales sur le milieu naturel en application de la loi sur l'eau n°92-3 du 3 janvier 1992, la pollution par temps de pluie devra être réduite et traitée en amont, et le débit de rejet des eaux pluviales dans le réseau public ou le milieu naturel devra être maîtrisé. Des prescriptions seront données en ce sens quelle que soit la nature de l'aménagement.

Dès leur conception, les aménagements intégreront des dispositifs techniques pour limiter le rejet des eaux pluviales, en débit et en volume, dans le réseau public ; ils feront l'objet d'études spécifiques tenant compte des caractéristiques du sol (perméabilité du sol dans le cas de l'infiltration) et du sous-sol (présence de cavités, de carrières..).

Les eaux de ruissellement des voiries et des parkings de surface de plus de **5 places** devront subir un traitement adapté pour réduire sables, matières décantables et hydrocarbures avant rejet dans le réseau pluvial ou le milieu naturel.

Les eaux issues des parkings souterrains ou couverts de plus de **5 places** subiront un traitement de débouage-déshuilage avant rejet dans le réseau interne d'eaux usées.

### **12.3 Prescriptions spécifiques aux projets**

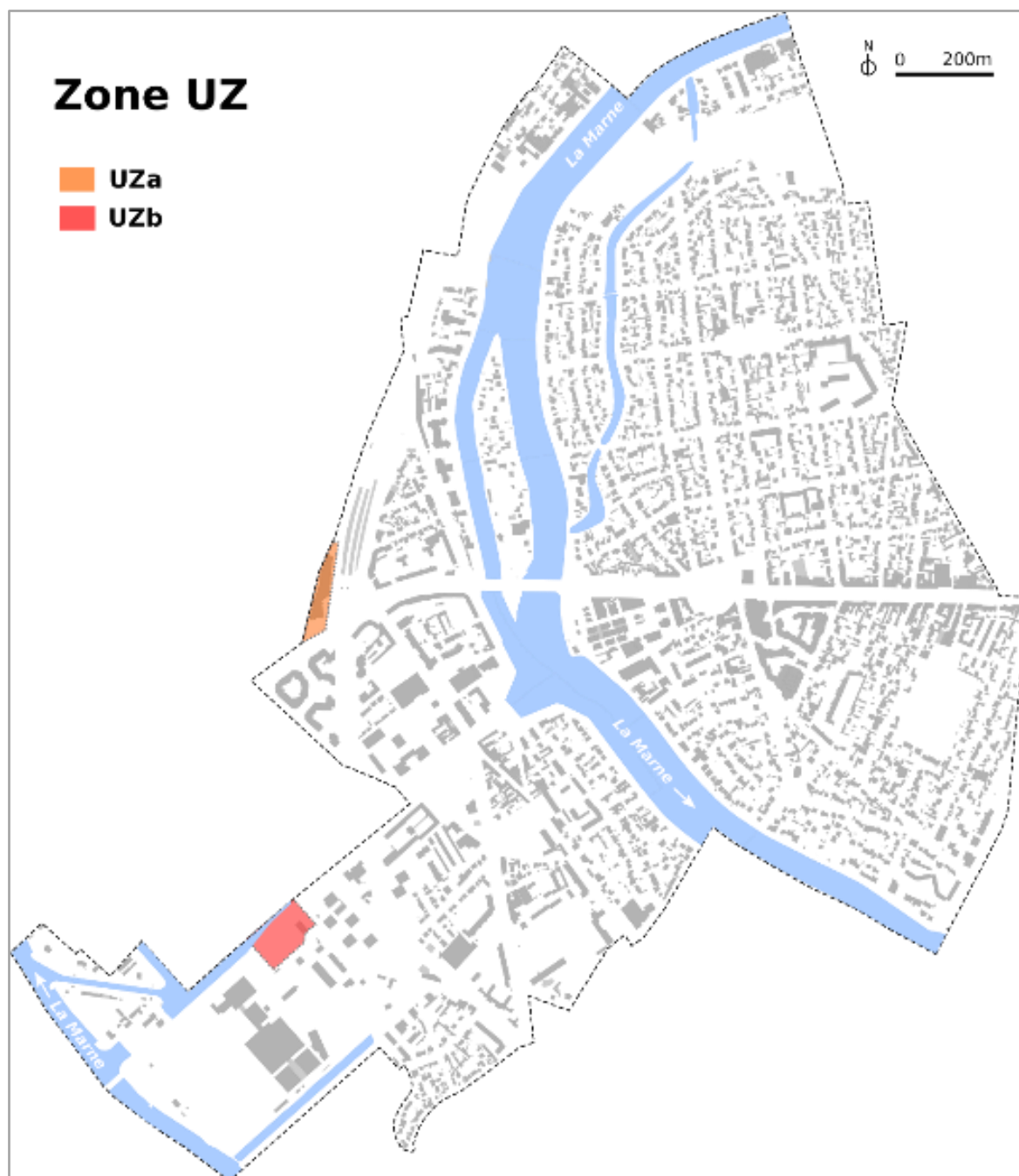
Des traitements particuliers et des prescriptions complémentaires pourront être demandés par le gestionnaire du réseau public en fonction des activités et de la spécificité éventuelle des projets, notamment pour les rejets non domestiques.

Tout raccordement au réseau collectif fait l'objet d'une demande spéciale du propriétaire intéressé auprès de la mairie qui la transmet au gestionnaire du réseau concerné. Le raccordement devra être exécuté suivant les prescriptions spécifiques de l'autorisation donnée par le gestionnaire du réseau.

## DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UZ

La zone UZ est destinée principalement à recevoir des activités économiques.

Elle se compose de deux secteurs : UZa et UZb.



## Section 1 : destination des constructions, usage des sols et nature d'activités

### Sous-section 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

#### **Article UZ 1 Occupations et utilisations du sol interdites**

- L'implantation d'installations classées sauf cas visé à l'article UZ2.
- Les constructions ou installations qui, par leur nature, leur importance, leur aspect extérieur, seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité ou le caractère du voisinage.
- L'ouverture et l'exploitation des carrières, ainsi que les décharges, et les dépôts à l'air libre.
- Les campings, caravanings, dépôts de caravanes, les caravanes isolées ainsi que les bateaux ou péniches constituant un habitat permanent.
- Les entreprises de cassage de voitures, de récupération d'épaves ou de véhicules d'occasion notamment lorsqu'ils sont destinés à être vendus en pièces détachées.
- Les affouillements et exhaussements des sols qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de construction ou avec l'aménagement paysager des espaces libres.
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière
- Les constructions ou installations destinées à l'habitation autres que celles visées à l'article UZ2.

#### **Article UZ 2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

- Les constructions ou installations destinées aux activités industrielles ou apparentées à condition qu'elles soient compatibles avec le voisinage du point de vue des nuisances et de l'environnement.
- Les constructions ou installations destinées à l'habitation à condition qu'elles soient directement liées aux activités autorisées dans la zone.
- Les constructions ou installations destinées à l'entreposage dans la mesure où elles sont compatibles avec le voisinage tant du point de vue des nuisances que de l'environnement et à la double condition :
  - o Qu'elles soient directement liées à une activité admise dans la zone et implantée sur le terrain considéré.
  - o Que la superficie d'entreposage représente moins de **50 %** de la surface de plancher totale de l'ensemble de l'activité.
- Les installations classées dans la mesure où au niveau de leur aspect extérieur et de leur exploitation, elles sont compatibles avec le voisinage tant du point de vue des nuisances que du point de vue de l'environnement.



- Toute construction ou installation même classée, nécessaire au fonctionnement des ou à la gestion des constructions admises dans la zone. Dans tous les cas, les installations classées ainsi admises devront, au niveau de leur aspect extérieur et de leur exploitation, être compatibles avec le voisinage tant du point de vue des nuisances que de l'environnement.
- Dans les zones d'anciennes carrières, la réalisation de constructions ou d'installations, et la surélévation, l'extension ou la modification de bâtiments existants soit, le cas échéant, subordonnées à des conditions spéciales définies après avis de l'Inspection Générale des Carrières, en vue d'assurer la stabilité des constructions projetées et leurs abords, et de prévoir tout risque d'affaissement.

## **Sous-section 2 : Mixité fonctionnelle et sociale**

Sans objet

## Section 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

### Sous-section 1 : Volumétrie et implantation des constructions

#### Article UZ 3 Implantation des constructions par rapport aux voies ouvertes à la circulation générale

##### 3.1. Dispositions générales

En bordure des emprises publiques autres que de la voirie, et en bordure des voies privées fermées à la circulation générale, la limite sera considérée comme une limite séparative par rapport à laquelle il sera fait application des dispositions de l'article UZ4.

Dans le cas de terrains donnant sur plusieurs voies, alors l'article 3 n'est applicable qu'à une seule des voies. La (ou les) autre(s) voie(s) sera (seront) considérée(s) comme des limites séparatives au sens de l'article UZ4.

Les surplombs du domaine public communal sont autorisés sous réserve de ne pas faire une saillie de plus de **0,80 m.** par rapport à la façade du bâtiment et que sa partie inférieure se situe à au moins **4,50 m.** au-dessus du niveau du trottoir. Dans tous les cas, ce surplomb devra être accordé dans le cadre d'une autorisation délivrée par le gestionnaire de la voie.

Les surplombs sur les voies départementales devront respecter le règlement de voirie départementale.

Les constructions pourront être implantées à l'alignement (actuel ou futur si le PLU prévoit un élargissement de la voie) ou en retrait.

En cas de retrait, la façade sur rue des constructions devra respecter une marge de retrait d'au moins **2 m.** mesurée à partir de l'alignement de la voie considérée (actuel ou futur si le PLU prévoit un élargissement de la voie).

Cas particulier : dans les marges de retrait visées ci-dessus, sont autorisées les extensions à l'aplomb de la façade d'une construction principale avoisinante dont la façade implantée en limite séparative est aveugle.

##### 3.2. EICSP et opération mixte comprenant un EICSP

Les et opérations mixtes comprenant un doivent être implantées :

- à l'alignement
- ou avec un retrait au moins égal à **0,80 m.**

### **3.3. Dispositions particulières : Débords et petits aménagements**

Les débords de toiture de moins de **0,80 m.** ainsi que les aménagements d'une emprise maximum de **3 m<sup>2</sup>** tels que perrons, marches d'escalier, et d'une hauteur au plus égale à **0,60 m.** par rapport au terrain naturel sont autorisés dans la marge de retrait. Pour les constructions concernées par le PPRI, cette hauteur est majorée d'une valeur correspondant à la moitié de la différence entre le niveau des plus hautes eaux connues et la cote du terrain naturel au droit de la construction.

## **Article UZ 4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

### **4.1. Dispositions générales**

Les constructions doivent être implantées sur une ou plusieurs limites séparative(s), ou en retrait

- En cas de retrait, celui-ci ne pourra être supérieur à **10 m.**

### **4.2. Dispositions particulières**

#### **Terrasse ou balcon en limite séparative**

En cas d'implantation en limite séparative, la création de vue étant interdite au nu de terrasse ou de balcon, il devra être prévu un pare-vue fixe d'une hauteur au moins égale à **1,90 m.**, et opaque ou translucide.

## **Article UZ 5 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain**

Les constructions non contiguës situées sur un même terrain doivent être implantées de telle manière que la distance au droit de tout point des façades existantes ou à construire soit au moins égale à **6,00 mètres**.

La distance minimum entre un bâtiment existant et une annexe ou entre deux annexes est de **1,00 m.**

## **Article UZ 6 Emprise au sol des constructions**

### **6.1. Dans le secteur UZa**

L'emprise au sol des constructions située au-dessus de la cote 54 m N.G.F. (Nivellement Général de la France) ne pourra excéder **75%** de la superficie du terrain.

### **6.2. Dans le secteur UZb**

Il n'est pas fixé de règles.

## **Article UZ 7 Hauteur maximale des constructions**

### **7.1. Secteur UZa :**

Les hauteurs maximales au faîtage ou à l'acrotère des constructions ne pourront excéder la cote de **87 m.** N.G.F.

## **7.2. Secteur UZb :**

Les hauteurs maximales au faîtage ou à l'acrotère des constructions ne pourront excéder la cote de **62 m. N.G.F.**

## **Sous-section 2 : qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

### **Article UZ 8 Aspect extérieur des constructions et aménagement des abords**

#### **Dispositions générales**

Par leur aspect extérieur, les constructions de toute nature et autres occupations du sol doivent s'intégrer avec le caractère du site et l'architecture des lieux avoisinants.

Le traitement des constructions annexes, garages, extension doit être en harmonie avec la construction principale, tant par le choix des matériaux que par la qualité de finition.

#### **Traitement des façades**

Les façades latérales et postérieures des constructions, visibles ou non de la voie publique, doivent être traitées avec le même soin que les façades principales, en harmonie avec elles et celles des bâtiments existants sur les terrains contigus ; il en est ainsi notamment des façades apparentes en limite de propriété qui doivent être traitées avec le même soin que les autres façades.

#### **Réseaux et installations techniques**

Les réseaux de distribution (électricité, gaz, téléphone, télédistribution, éclairage public...) et branchements nouveaux doivent être réalisés en souterrain ou s'intégrer au bâti, sous réserve de ne pas faire obstacle à la fourniture du service universel pour les réseaux de télécommunication.

Les antennes devront être installées sur les toitures et seront non visibles de la voie publique.

#### **Matériaux**

Les matériaux apparents doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre leur permette de conserver, de façon permanente, un aspect satisfaisant et respectueux du caractère des lieux. L'emploi, sans enduit, de matériaux destinés à être recouverts (agglomérés, parpaings, etc.), est interdit.

Les couvertures apparentes en tôle ondulée, en papier goudronné, plaques de Fibrociment, sont interdites.

#### **Toitures**

Les toitures terrasses sont autorisées et devront être non accessibles. Les édicules techniques ne devront pas être visibles depuis l'espace public

Les lucarnes ne pourront excéder une largeur hors tout supérieure à **1,60 m**.

### Sous-section 3 : traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

#### **Article UZ 9   Espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations**

Les parties de terrain non construites et non occupées par les aires de stationnement, de desserte (cheminements, parvis...) ou de service, seront obligatoirement traitées en espaces verts engazonnés, avec au minimum **un** arbre de haute tige pour **100 m<sup>2</sup>** de surface restée libre.

Pour les espaces verts situés sur dalle, les dalles de couverture des constructions en sous-sol devront être recouvertes d'une épaisseur d'au moins **60 cm** de terre végétale.

### Sous-section 4 : stationnement

#### **Article UZ 10 Aires de stationnement**

##### **10.1.       Aménagements des places**

Les aires de stationnement pour les véhicules motorisés peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette de la construction ou dans son environnement immédiat. La distance maximale entre le terrain d'assiette du projet et l'aire de stationnement devra être de **500 m**.

Les dimensions de chaque place de stationnement ne pourront être inférieures à **5 m. x 2,50 m.** et leur distribution, leur tracé en plan et les profils en long de leurs accès, doivent être étudiés de façon à éviter des manœuvres excessives ou difficiles, rendant l'usage de ces places difficile voire impossible.

Les nouvelles constructions à destination de bureaux équipées de places de stationnement individuelles couvertes ou d'accès sécurisé devront au moins comporter les gaines techniques, câblages et dispositifs de sécurité nécessaires à l'alimentation d'une prise de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable et permettant un comptage individuel.

Le stationnement des véhicules et deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

##### **10.2.       Normes applicables aux constructions nouvelles**

###### **10.2.1.     Constructions à destination de bureaux**

###### **10.2.1.1.   Réglementation minimum (norme plancher)**

Sur l'ensemble de la zone, il est exigé au minimum **1** place par tranche de **100 m<sup>2</sup>** de surface de plancher.

Le nombre de places obtenu sera arrondi au nombre entier inférieur.

#### 10.2.1.2. Réglementation maximum (normes plafond)

Dans un rayon autour de la gare RER de **500 m** dessiné par un cercle sur le plan de zonage, il ne peut être réalisé plus de **1** place de stationnement pour **60 m<sup>2</sup>** de surface de plancher.

Dans le cas d'un bâtiment de moins de **60 m<sup>2</sup>** de surface de plancher, **aucune** place de stationnement ne pourra être réalisée.

Au-delà d'un rayon autour de la gare RER de **500 m** dessiné par un cercle sur le plan de zonage, il ne peut être réalisé plus de **1** place de stationnement par tranche de **50 m<sup>2</sup>** de surface de plancher.

Dans le cas d'un bâtiment de moins de **50 m<sup>2</sup>** de surface de plancher, aucune place de stationnement ne pourra être réalisée.

Le nombre de places obtenu sera arrondi au nombre entier inférieur.

#### 10.2.2. Constructions à destination de commerces de détail et artisanat, restauration, commerce de gros et activités de service nécessitant l'accueil d'une clientèle

Il est exigé au minimum une place de stationnement par tranche de **75 m<sup>2</sup>** de surface de vente.

Il est exigé **une** aire de livraison pour **1 000m<sup>2</sup>** de surface de vente.

Le nombre de places obtenu sera arrondi au nombre entier supérieur.

#### 10.2.3. Construction à destination d'EICSP, d'hébergement, d'hébergement hôtelier et de cinéma

Le nombre de places à réaliser devra correspondre aux besoins du bâtiment à construire, appréciés en fonction de la nature de l'établissement, de son fonctionnement et de sa situation géographique (notamment par rapport aux transports en commun).

#### 10.2.4. Constructions à destination d'industries et entrepôts

Il est exigé au minimum **une** place de stationnement par tranche de **250 m<sup>2</sup>** de surface de plancher.

Le nombre de places obtenu sera arrondi au nombre entier supérieur.

#### 10.2.5. Dispositions particulières

En application de l'article L.151-35 du Code de l'urbanisme, les règles ci-dessus ne peuvent avoir pour conséquence d'imposer la réalisation de plus de :

- **1** place de stationnement par logement pour la construction des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et des résidences universitaires
- **0.5** place de stationnement par logement pour la construction des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et des résidences universitaires situés dans un rayon de **500 m**. d'une gare ou de transport collectif en site propre.

### **10.3. Réhabilitation, restructuration, rénovation et amélioration des constructions existantes**

Lorsque les travaux concernent soit un aménagement, une extension ou un changement de destination, il n'est pas exigé la réalisation de place de stationnement automobile, sous réserve que les travaux répondent à l'un des cas suivants :

- La surface de plancher créée par les travaux soit inférieure ou égale à **80 m<sup>2</sup>**,
- Le projet ne crée pas un nouveau logement,
- Lesdits travaux ne suppriment pas de places existantes qui permettent de répondre au nombre exigible.

Dans le cas contraire le nombre de place exigé correspond après travaux à la norme applicable pour les constructions neuves en fonction de la surface de plancher créée.

### **10.4. Stationnement deux roues non motorisés**

Il est exigé **2 m<sup>2</sup>** pour **100 m<sup>2</sup>** de surface de plancher.

Aucun espace de stationnement destiné aux deux roues non motorisés ne peut avoir une surface inférieure à **3 m<sup>2</sup>**.

## Section 3 : Équipements et réseaux

### **Article UZ 11 Conditions de desserte des terrains (accès et voirie)**

#### **11.1. Voies**

Les constructions neuves doivent être desservies par une voie existante ou à créer tel que défini dans les dispositions générales du présent PLU.

L'autorisation d'urbanisme peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

La délivrance de l'autorisation d'urbanisme peut être subordonnée :

- À la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire.
- À la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

#### **11.2. Accès**

L'autorisation d'urbanisme peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques 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 la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Dans les cas pour les constructions nouvelles l'accès à un terrain devra avoir une largeur d'au moins **3,50 m**. (ce minimum n'est pas applicable au portail d'entrée à la propriété).

### **Article UZ 12 Conditions de desserte des terrains (réseaux eau assainissement)**

#### **12.1 Assainissement**

Compte tenu de leur fonction, tous les bâtiments sont assujettis à l'obligation de raccordement aux réseaux publics d'assainissement.

L'assainissement respectera les dispositions des règlements d'assainissement communal et départemental. En particulier, toutes les constructions devront disposer d'un réseau intérieur de type séparatif jusqu'à la limite de propriété réalisé conformément à la réglementation en vigueur.

Les raccordements au réseau devront respecter les prescriptions énoncées dans le règlement d'assainissement du gestionnaire ou propriétaire du réseau sur lequel le raccordement est envisagé. Si le



raccordement est envisagé sur le réseau départemental, il respectera les conditions du Règlement de Service Départemental de l'Assainissement annexé au présent PLU.

### 12.2 Eaux pluviales

Pour limiter l'impact du rejet des eaux pluviales sur le milieu naturel en application de la loi sur l'eau n°92-3 du 3 janvier 1992, la pollution par temps de pluie devra être réduite et traitée en amont, et le débit de rejet des eaux pluviales dans le réseau public ou le milieu naturel devra être maîtrisé. Des prescriptions seront données en ce sens quelle que soit la nature de l'aménagement.

Dès leur conception, les aménagements intégreront des dispositifs techniques pour limiter le rejet des eaux pluviales, en débit et en volume, dans le réseau public ; ils feront l'objet d'études spécifiques tenant compte des caractéristiques du sol (perméabilité du sol dans le cas de l'infiltration) et du sous-sol (présence de cavités, de carrières..).

Les eaux de ruissellement des voiries et des parkings de surface de plus de **5 places** devront subir un traitement adapté pour réduire sables, matières décantables et hydrocarbures avant rejet dans le réseau pluvial ou le milieu naturel.

Les eaux issues des parkings souterrains ou couverts de plus de **5 places** subiront un traitement de débouillage-déshuilage avant rejet dans le réseau interne d'eaux usées.

### 12.3 Prescriptions spécifiques aux projets

Des traitements particuliers et des prescriptions complémentaires pourront être demandés par le gestionnaire du réseau public en fonction des activités et de la spécificité éventuelle des projets, notamment pour les rejets non domestiques.

Tout raccordement au réseau collectif fait l'objet d'une demande spéciale du propriétaire intéressé auprès de la mairie qui la transmet au gestionnaire du réseau concerné. Le raccordement devra être exécuté suivant les prescriptions spécifiques de l'autorisation donnée par le gestionnaire du réseau.

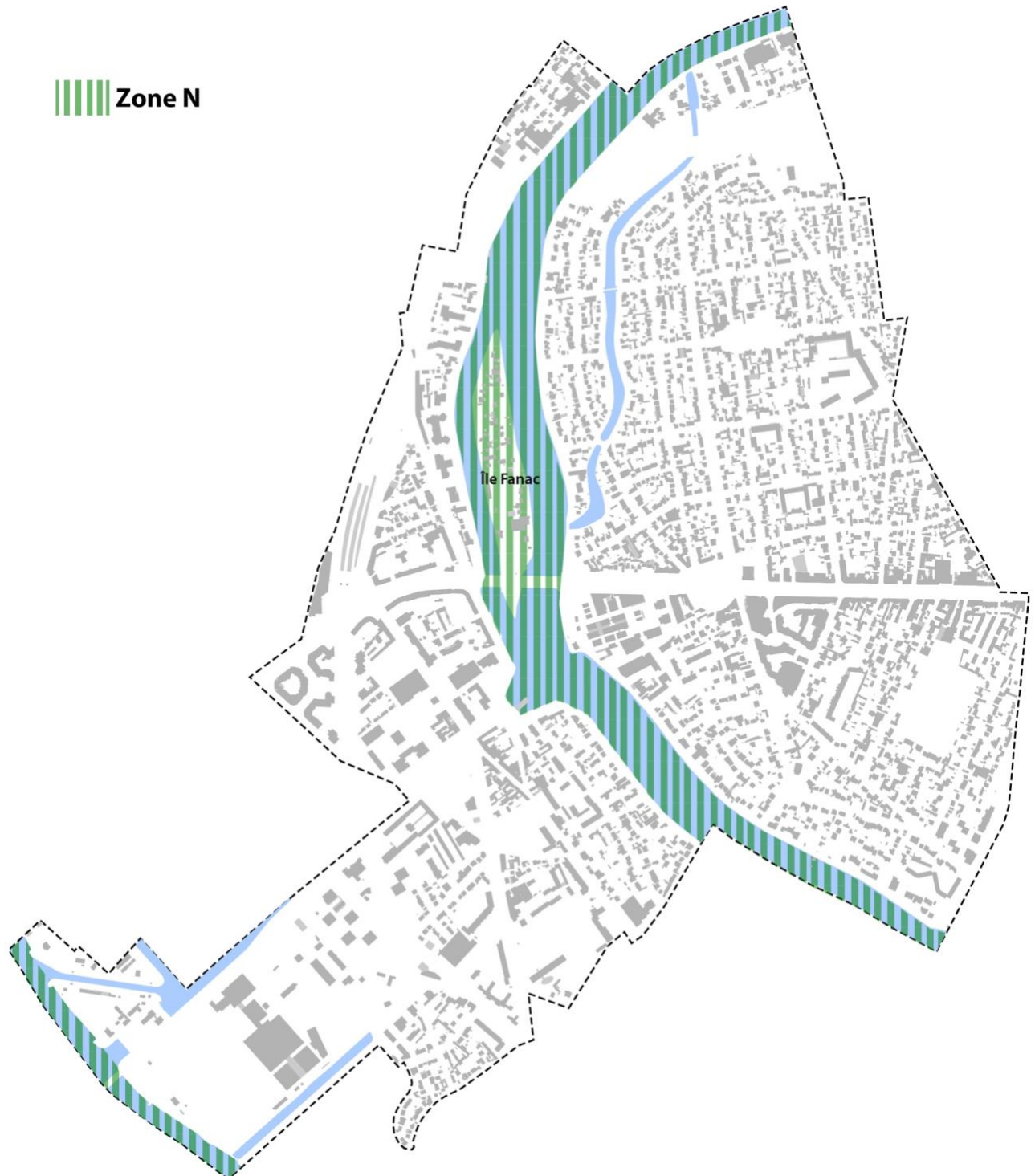
## DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE N

La zone N correspondant à l'île Fanac et la Marne : il s'agit d'une zone à protéger en raison de la qualité de son site, de son milieu naturel et de son paysage.

Ce secteur comprend divers types d'occupation : des habitations basses de type pavillonnaire avec jardin, des équipements et des espaces publics.

Cette zone est située dans le périmètre de l'Orientation d'aménagement et de programmation n°1 « Ile Fanac ». Les autorisations d'urbanisme devront être compatibles avec les dispositions prévues par l'OAP.

 **Zone N**



## Section 1 : destination des constructions, usage des sols et nature d'activités

### Sous-section 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

#### **Article N 1 Occupations et utilisations du sol interdites :**

- Toutes constructions ou installations nouvelles autres que celles visées à l'article N2.
- Les constructions ou installations qui, par leur nature, leur importance, leur aspect extérieur, seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité ou le caractère du voisinage tant du point de vue des nuisances que de l'environnement.
- Les campings, bateaux ou péniches constituant un habitat permanent.
- Les affouillements et exhaussements des sols qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de construction ou avec l'aménagement paysager des espaces libres.
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière.
- L'ouverture et l'exploitation des carrières, ainsi que les décharges, et les dépôts à l'air libre.
- La démolition de bâtiments ou éléments particuliers protégés repérés sur le plan de zonage du PLU et listés à l'annexe II du présent règlement sauf dans les cas prévus à l'article N2.
- Les extensions ou modifications de bâtiments ou d'éléments particuliers protégés repérés sur le plan de zonage du PLU et listés à l'annexe II du présent règlement sauf dans les cas prévus à l'article N2.

#### **Article N 2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières :**

- L'aménagement, l'agrandissement, la confortation ou la reconstruction après sinistre des constructions existantes sont autorisées dans le respect des dispositions du Plan de Prévention du risque Inondation (P.P.R.I.).
- La construction de bâtiments annexes, sont autorisées dans le respect des dispositions du (P.P.R.I.).
- La démolition de bâtiments ou éléments particuliers protégés repérés sur le plan de zonage du PLU et listés à l'annexe II du présent règlement à condition que leur vétusté importante soit avérée dans le cadre du dossier de demande d'autorisation.
- Les extensions ou modifications de bâtiments ou d'éléments particuliers protégés repérés sur le plan de zonage du PLU et listés à l'annexe II du présent règlement à condition qu'ils ne dénaturent pas l'aspect des bâtiments ou éléments protégés, respectent le caractère du bâti existant et contribuent à sa mise en valeur.

## **Sous-section 2 : Mixité fonctionnelle et sociale**

Sans objet

## Section 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

### Sous-section 1 : Volumétrie et implantation des constructions

#### **Article N 3 Implantation des constructions par rapport aux voies**

Les constructions pourront être implantées à l'alignement (actuel, ou futur si le P.L.U. prévoit un élargissement de la voie) ou en retrait.

En cas de retrait, la façade sur rue des constructions devra respecter une marge de retrait d'au moins **2 m.** mesurée à partir de l'alignement de la voie considérée (actuel ou futur si le PLU prévoit un élargissement de la voie).

#### **Article N 4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :**

##### **4.1. Dispositions générales**

Les constructions doivent être implantées sur une (ou plusieurs) limite(s) séparative(s), ou en retrait.

La longueur de chacune des façades implantées en limite séparative ne pourra excéder **13 m.**

En cas de retrait celui-ci devra être :

- de **8 m.** minimum,
- ou **2,50 m** minimum dans les cas suivants :
  - façades sans vues
  - nu de balcon ou de terrasse à condition que soit créé un pare vue fixe d'une hauteur au moins égale à **1,90 m.**, et opaque ou translucide.

Les terrasses ou balcons élevés à plus de **0,60 m.** au-dessus du terrain naturel, et implantés à moins de **4.00 m.** des limites séparatives, devront être munis d'un dispositif de pare vue fixe formant écran d'au moins **1.90 m.** de hauteur et opaque ou translucide.

##### **4.2. Dispositions particulières**

###### **4.2.1 Travaux, extensions et surélévations des constructions existantes ne respectant pas les règles énoncées au 4.1.**

Pour les constructions existantes ne respectant pas les retraits définis précédemment, dans le cas de reprise (prolongement ou surélévation) des murs, et sous réserve que la surface de la partie ajoutée ne soit pas supérieure à la surface existante avant travaux, la façade ainsi créée ne pourra excéder une longueur totale de **13 m.** après travaux.

###### **4.2.2 Terrasse ou balcon en limite séparative**

En cas d'implantation en limite séparative, la création de vue étant interdite au nu de terrasse ou de balcon, il devra être prévu un pare-vue fixe d'une hauteur au moins égale à **1,90 m.**, et opaque ou translucide.

## **Article N 5 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain**

Les constructions non contiguës situées sur un même terrain doivent être implantées de telle manière que la distance au droit de tout point des façades existantes ou à construire soit égale à :

- au moins **2,50 m.** en l'absence de vue
- ou au moins **8,00 m.** en cas d'existence de vue sur l'une au moins des façades se faisant face

La distance minimum entre un bâtiment existant et une annexe ou entre deux annexes est de **1,00 m.**

## **Article N 6 Emprise au sol des constructions :**

### **6.1 Dispositions générales**

L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder **30 %** de la superficie du terrain.

### **6.2 Dispositions particulières**

Les constructions existantes dont l'emprise au sol est supérieure à celles fixées précédemment pourront faire l'objet de travaux d'aménagement, d'amélioration, de transformation ou d'agrandissement sans augmentation de leur emprise.

## **Article N 7 Hauteur maximale des constructions :**

**Nota :** Pour les constructions concernées par le PPRI (zone inondable), les différentes hauteurs fixées précédemment pourront être majorées d'une valeur correspondant à la moitié de la différence entre le niveau des plus hautes eaux connues et la cote du terrain naturel au droit de la construction (les altitudes pour le calcul étant exprimées par rapport au NGF).

La hauteur maximale des constructions principales est de :

- **7 m.** à l'acrotère ou à l'égout
- et **10 m.** au faîtage.

Quelle que soit leur implantation, la hauteur maximale des EICSP est de **12 m.** à l'acrotère ou au faîtage.

La hauteur maximale des constructions annexes est fixée à **3,20 m.** au faîtage.

## Sous-section 2 : qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### **Article N 8 Aspect extérieur des constructions et aménagement des abords :**

#### **8.1 Dispositions générales**

Par leur aspect extérieur, les constructions de toute nature et autres occupations du sol doivent s'intégrer avec le caractère du site et l'architecture des lieux avoisinants.

Le traitement des constructions annexes, garages, extension doit être en harmonie avec la construction principale, tant par le choix des matériaux que par la qualité de finition.

Pour les constructions existantes, en cas d'agrandissement, de confortation ou surélévation les parties ajoutées devront s'intégrer de façon harmonieuse au bâtiment d'origine tout en respectant le rythme architectural des bâtiments environnants et une attention toute particulière devra être prise en considération pour les toitures.

#### **Traitement des façades**

Les façades latérales et postérieures des constructions, visibles ou non de la voie publique, doivent être traitées avec le même soin que les façades principales, en harmonie avec elles et celles des bâtiments existants sur les terrains contigus ; il en est ainsi notamment des façades apparentes en limite de propriété qui doivent être traitées avec le même soin que les autres façades.

#### **Réseaux et installations techniques**

Les réseaux de distribution (électricité, gaz, téléphone, télédistribution, éclairage public...) et branchements nouveaux doivent être réalisés en souterrain ou s'intégrer au bâti, sous réserve de ne pas faire obstacle à la fourniture du service universel pour les réseaux de télécommunication.

Les antennes devront être installées sur les toitures et seront non visibles de la voie publique.

#### **Matériaux**

Les matériaux apparents doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de conserver, de façon permanente, un aspect satisfaisant et respectueux du caractère des lieux.

L'emploi, sans enduit, de matériaux destinés à être recouverts (agglomérés, parpaings, etc.), est interdit.

Les couvertures apparentes en tôle ondulée, en papier goudronné, plaques de Fibrociment, sont interdites.

#### **Toitures**

- Pour les constructions nouvelles, les toitures devront avoir au moins deux pans. Aucune des pentes de la toiture ne pourra être inférieure à **25°**.
- Les toitures des annexes implantées en limites séparatives pourront n'avoir qu'une seule pente.

- Les toitures terrasses devront être non accessibles.

### **8.2. Règles relatives aux clôtures, sauf dispositions contraires liées au PPRI (*Plan de Prévention du Risque Inondation*) :**

Les clôtures bordant les voies doivent être constituées d'un mur bahut d'une hauteur comprise entre **0,50 m. et 0,70 m.**

La hauteur totale de la clôture est limitée à **2,00 m.** à l'exclusion des piliers et portails.

Dans le cas de reprise partielle d'une clôture existante ne répondant pas à ces caractéristiques, des dispositions différentes pourront être admises.

Les clôtures entre voisins ne peuvent excéder une hauteur de **2,20 m.** Cependant, la partie de la clôture située dans la marge de recul visée à l'article 6 devra respecter les mêmes caractéristiques que la clôture sur rue.

Pour les EICSP, la hauteur maximum de l'ensemble des clôtures est portée à **2,60 m.**

## **Sous-section 3 : traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

### **Article N 9   Espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations :**

#### **9.1. Dispositions générales**

La protection des plantations existantes devra être assurée au maximum. L'abattage d'arbres sans compensation est interdit.

La surface réservée aux espaces verts représentera au moins **35%** de la surface du terrain et sera conservée en pleine terre.

Il sera exigé un arbre à développement de plus de **2,50 m.** pour **100 m<sup>2</sup>** de surface de pleine terre (la quantité sera arrondie au nombre entier supérieur).

Les parties de terrain non construites et non occupées par les aires de stationnement ou de desserte seront traitées dans un souci d'intégration paysagère.

L'ensemble des règles du présent article n'est pas applicable aux établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale ou à des équipements sportifs.

#### **9.2. Règles relatives aux espaces paysagers ou récréatifs**

Les espaces paysagers ou récréatifs à préserver identifiés sur le plan de zonage du PLU et répertoriés dans la liste figurant en annexe II du présent règlement devront respecter les dispositions ci-dessous :

Ne seront admis que :

- Pour les constructions existantes dans cet espace : les travaux de réfection, rénovation, entretien et ce dans le cadre des utilisations et occupations du sol admises au présent article.
- Les travaux ou aménagements liés à l'entretien, la gestion de cet espace.



- Pour les espaces publics : les travaux ou aménagements liés à leur destination.

Dans tous les cas les travaux ainsi autorisés ne pourront porter atteinte à la qualité ou à l'intégrité de cet espace et les arbres existants devront être conservés, sauf motifs exposés ci-après.

L'abattage de tout arbre n'est admis que pour des motifs liés à son état phytosanitaire, ou à son caractère dangereux ou à des raisons techniques liées aux réseaux d'infrastructures souterrains

Tout arbre abattu devra être remplacé par un sujet aux caractéristiques similaires mais compatible avec son environnement, notamment non allergène et non toxique.

### **9.3. Espaces boisés classés**

Les espaces boisés classés (E.B.C.) sont définis en application de l'article L.113-1. du code de l'Urbanisme. Ils figurent sur le plan de zonage conformément à la légende de celui-ci. Les conditions s'y rattachant sont définies en Annexe II du présent règlement.

## **Sous-section 4 : stationnement**

La zone n'est pas accessible aux véhicules motorisés Il n'est pas fixé de règles concernant les espaces de stationnement.

## Section 3 : Équipements et réseaux

### **Article N 10 Conditions de desserte des terrains (réseaux eau assainissement) :**

#### **10.1 Assainissement**

Lorsqu'ils existent, tous les bâtiments sont assujettis à l'obligation de raccordement aux réseaux publics d'assainissement.

Toutes les constructions devront disposer d'un réseau intérieur de type séparatif jusqu'à la limite de propriété réalisé conformément à la réglementation en vigueur.

Tout raccordement au réseau collectif fait l'objet d'une demande spéciale du propriétaire intéressé auprès de la mairie qui la transmet au gestionnaire du réseau concerné. Le raccordement devra être exécuté suivant les prescriptions spécifiques de l'autorisation donnée par le gestionnaire du réseau.

Les raccordements au réseau devront respecter les prescriptions énoncées dans le règlement d'assainissement du gestionnaire ou propriétaire du réseau sur lequel le raccordement est envisagé. Si le raccordement est envisagé sur le réseau départemental, il respectera les conditions du Règlement de Service Départemental de l'Assainissement annexé au présent PLU.

#### **10.2 Eaux pluviales**

Pour limiter l'impact du rejet des eaux pluviales sur le milieu naturel en application de la loi sur l'eau n°92-3 du 3 janvier 1992, la pollution par temps de pluie devra être réduite et traitée en amont, et le débit de rejet des eaux pluviales dans le réseau public ou le milieu naturel devra être maîtrisé. Des prescriptions seront données en ce sens quelle que soit la nature de l'aménagement.

Dès leur conception, les aménagements intégreront des dispositifs techniques pour limiter le rejet des eaux pluviales, en débit et en volume, dans le réseau public ; ils feront l'objet d'études spécifiques tenant compte des caractéristiques du sol (perméabilité du sol dans le cas de l'infiltration) et du sous-sol (présence de cavités, de carrières...).

Les eaux de ruissellement des voiries devront subir un traitement adapté pour réduire sables, matières décantables et hydrocarbures avant rejet dans le réseau pluvial ou le milieu naturel.

#### **10.3 Dispositions spécifiques aux projets**

Des traitements particuliers et des prescriptions complémentaires pourront être demandés par le gestionnaire du réseau public en fonction des activités et de la spécificité éventuelle des projets, notamment pour les rejets non domestiques.

## ANNEXES AU REGLEMENT DU PLU

ANNEXE I : LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES AU P.L.U.

ANNEXE II : ESPACES BOISES CLASSES

ANNEXE III : SERVITUDES ET RÉGLEMENTATIONS PARTICULIÈRES

CHAPITRE I : MONUMENTS HISTORIQUES ET SITES NATURELS ET URBAINS

CHAPITRE II : ÉLECTRICITÉ - GAZ

CHAPITRE III : SERVITUDES RELATIVES AU CHEMIN DE FER et ZONES AUXQUELLES S'APPLIQUENT CES SERVITUDES

CHAPITRE IV : SERVITUDES RELATIVES AUX TRANSMISSIONS RADIOÉLECTRIQUES CONCERNANT LA PROTECTION DES CENTRES DE RÉCEPTION CONTRE LES PERTURBATIONS ÉLECTROMAGNÉTIQUES

CHAPITRE V : SERVITUDES RELATIVES AUX RESEAUX DE TELECOMMUNICATION

CHAPITRE VI : CANALISATIONS PUBLIQUES D'EAU ET D'ASSAINISSEMENT

CHAPITRE VII : TERRAINS INONDABLES

CHAPITRE VIII : COURS D'EAU DOMANIAUX, LACS & PLANS D'EAU DOMANIAUX

CHAPITRE IX : Périmètres de protection des prises d'eau concernant l'usine des Eaux de Paris située sur la Commune de Joinville-le-Pont

CHAPITRE X : CLASSEMENT SONORES des INFRASTRUCTURES de TRANSPORTS TERRESTRES

CHAPITRE XI PRESCRIPTIONS SPÉCIALES POUR LES ANCIENNES CARRIÈRES ET TERRAINS SOUS MINES

CHAPITRE XII : PROTECTION DU PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE

CHAPITRE XIII : AUTRES SERVITUDES ET RÉGLEMENTATIONS DE PORTÉE GÉNÉRALE

ANNEXE IV : PROTECTION DU PATRIMOINE BATI : Liste des bâtiments et éléments particuliers protégés ou remarquables

## ANNEXE I : LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES AU P.L.U.

Les emprises figurant au plan de zonage pour des élargissements ou des créations de voies nouvelles, constituent des réserves pour équipements publics (voirie ou espace vert) dont le bénéficiaire est la collectivité gestionnaire ou réalisatrice de la voie ou de l'équipement public, au titre du premier alinéa de l'article L. 151-41 du code de l'urbanisme.

N° Désignation		Bénéficiaire	Observations
-----			
1	RD 3 (EST TVM)	Département du Val-de-Marne	Superficie : 2124 m² environ (impact sur les parcelles M94 M95 M97 L117 et L118)

## ANNEXE II : ESPACES BOISES CLASSES

Les terrains classés par le plan comme espaces boisés à conserver, protéger ou créer sont désignés au plan de zonage du P.L.U.:

La construction, de toute installation classée, de bâtiments de toute nature, exception faite des bâtiments strictement nécessaires à l'exploitation forestière, y est interdite.

Ces terrains sont soumis à un régime spécial qui n'est pas défini par le plan, mais par les articles L.113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

*Extraits du code de l'urbanisme dans sa version en vigueur à la date d'adoption du PLU :*

### **Article L.113-1**

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 ou des plantations d'alignements.

### **Article L.113-2**

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 au chapitre Ier du titre IV du 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'Etat détermine les conditions d'application du présent alinéa.

La délibération prescrivant l'élaboration d'un plan local d'urbanisme peut soumettre à déclaration préalable, sur tout ou partie du territoire couvert par ce plan, les coupes ou abattages d'arbres isolés, de haies ou réseaux de haies et de plantations d'alignement.

## ANNEXE III : SERVITUDES ET RÉGLEMENTATIONS PARTICULIÈRES

Les contraintes que les réglementations particulières ou les servitudes impliquent ont pour but :

- soit de protéger les sites et monuments historiques 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 des risques, (pour la sécurité, la santé ou la tranquillité des futurs occupants, pour la bonne conservation et la bonne exploitation des ouvrages publics).

Les règles figurant par la présente annexe, selon le cas:

- soit annulent et se substituent aux dispositions définies par le règlement de chacune des zones,
- soit se superposent et se cumulent avec celles-ci.

Les périmètres auxquels s'appliquent les servitudes ou les réglementations particulières sont indiqués:

- soit sur le plan des servitudes et explicités par la légende de celui-ci,
- soit sur des plans particuliers annexés à la suite de chacun des chapitres concernés de la présente annexe
- soit à titre exceptionnel sur le plan de zonage du P.L.U.

Des adaptations ou dispositions différentes à l'ensemble des servitudes ou réglementations particulières peuvent être accordées sous réserve de l'accord des Services gestionnaires concernés.

DRIEA-IFJUD94/SPAD/PSIGV

## Liste des Servitudes d'Utilité Publique

## Joinville-le-Pont

## Servitudes relatives à la conservation du patrimoine

*Patrimoine culturel*

## Monuments historiques

## Monument historique classé ou inscrit

Code	Désignation	Acte(s) particulier(s)	Bénéficiaire
AC1	Château de Parangon	Inv. MH. : 3 août 1976	U.D.A.P du Val-de-Marne
AC1	Portail du château de Parangon	Inv. MH. : 3 août 1976	U.D.A.P du Val-de-Marne

## Périmètre délimité des abords

Code	Désignation	Acte(s) particulier(s)	Bénéficiaire
AC1-PDA	PDA : Pavillon Baltard (Nogent-sur-Marne) et Jardin d'Agronomie Tropicale(Paris)	DCM du 19 décembre 2007	U.D.A.P du Val-de-Marne
AC1-PDA	PDA : Portail et château de Parangon et monuments de Saint-Maur-des-Fossés	DCM du 19 décembre 2007	U.D.A.P du Val-de-Marne
AC1-PDA	PDA du Lycée Condorcet (Maisons-Alfort)	DCM du 19 décembre 2007	U.D.A.P du Val-de-Marne

## Monuments naturels et sites

## servitudes de protection des sites et monuments naturels classés et inscrits

Code	Désignation	Acte(s) particulier(s)	Bénéficiaire
AC2-class	site classé: Ile Fanac	S. Cl. : 3 septembre 1965	U.D.A.P du Val-de-Marne
AC2-insc	site inscrit: Ile Fanac - B41	S. Ins. : 3 septembre 1965	U.D.A.P du Val-de-Marne
AC2-insc	site inscrit: Ile Fanac - B70	S. Ins. : 3 septembre 1965	U.D.A.P du Val-de-Marne
AC2-insc	site inscrit: Ile Fanac - D19	S. Ins. : 3 septembre 1965	U.D.A.P du Val-de-Marne
AC2-insc	site inscrit: Ile Fanac - D8 D9	S. Ins. : 3 septembre 1965	U.D.A.P du Val-de-Marne
AC2-insc	site inscrit: Ile Fanac - R1 exD19	S. Ins. : 3 septembre 1965	U.D.A.P du Val-de-Marne

*Patrimoine naturel*

## Eaux

## Servitudes résultant de l'instauration de périmètres de protection des eaux potables et minérales

Code	Désignation	Acte(s) particulier(s)	Bénéficiaire
AS1-PPI	Périmètre de protection immédiat prise d'eau n°1	arrêté du 31/07/2000	Usines des eaux - Agence Régionale de Santé

20/12/2016

Page 1 de 2

**DRIEA-IF/UDSM/SPAD/PSIGV**

AS1-PPI	Périmètre de protection immédiat prise d'eau n°2	arrêté du 31/07/2000	Usines des eaux - Agence Régionale de Santé
AS1-PPI	Périmètre de protection immédiat usine des eaux	arrêté du 31/07/2000	Usines des eaux - Agence Régionale de Santé
AS1-PPR	Périmètre de protection rapproché : zone X	arrêté du 31/07/2000	Usines des eaux - Agence Régionale de Santé
AS1-PPR	Périmètre de protection rapproché : zone Y nord	arrêté du 31/07/2000	Usines des eaux - Agence Régionale de Santé
AS1-PPR	Périmètre de protection rapproché : zone Y sud	arrêté du 31/07/2000	Usines des eaux - Agence Régionale de Santé

**Servitudes relatives à l'utilisation de certaines ressources et équipements****Communications****Cours d'eau****Servitudes de halage et de marchepied, conservation du domaine public fluvial**

Code	Désignation	Acte(s) particulier(s)	Bénéficiaire
EL3-hal	servitude de halage	Art. L2131-2 du Code général de la propriété des personnes publiques	Voies navigables de France
EL3-mar	servitude de marchepied	Art. L2131-2 du Code général de la propriété des personnes publiques	Voies navigables de France

**Voies ferrées et aérotrains****Servitudes relatives aux chemins de fer**

Code	Désignation	Acte(s) particulier(s)	Bénéficiaire
T1	zone ferroviaire	loi du 15 juillet 1845 (police des chemins de fer), article 6 du décret du 30 octobre 1935 modifié	SNCF RÉSEAU

**Télécommunications****Protection des centres de réception radioélectriques contre les perturbations électro-magnétiques**

Code	Désignation	Acte(s) particulier(s)	Bénéficiaire
PT1-P	zone de protection: Fontenay telecom	décret du 30/03/1989	ORANGE (France Télécom)

**Servitudes relatives à la salubrité publique et à la sécurité publique****Sécurité publique****Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles d'inondation fluviale**

Code	Désignation	Acte(s) particulier(s)	Bénéficiaire
PM1F	PPRI de la Marne et de la Seine	arrêté du 12 novembre 2007	DRIEE



Autres dispositions s'appliquant au territoire communal :

1. Application des arrêtés préfectoraux du 3 janvier 2002 relatifs aux classements sonores des infrastructures de transports terrestres pris en application des articles 13 et 14 de la loi du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit
2. Application des arrêtés préfectoraux du 19 septembre 2000 et du 06 octobre 2000 relatifs aux zones à risque d'exposition au plomb pour le département du Val-de-Marne
3. Prescriptions spéciales pour les anciennes carrières et terrains sous minés
4. Contraintes liées à la protection du patrimoine archéologique

Les servitudes et les dispositions ci-dessus sont développées dans les pages suivantes.

## CHAPITRE I : MONUMENTS HISTORIQUES ET SITES NATURELS ET URBAINS

### MONUMENTS HISTORIQUES

#### " GÉNÉRALITÉS "

Loi n° 2016-925 du 7 juillet 2016 relative à la liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine et ses décrets d'application.

Loi du 31 décembre 1913 modifiée et complétée par les lois du 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, 10 septembre 1970, 7 juillet 1977 et 15 novembre 1984.

Loi du 2 mai 1930 (art. 28) modifiée par l'article 72 de la loi n° 83-8 du 7 janvier 1983.

Loi n° 79.1150 du 29 décembre 1979 relative 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° 82-1044 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 (art 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 (art. 4).

Décret n° 70.837 du 10/9/1970 approuvant le cahier des charges-type pour l'application de l'art 2 de la loi du 30/12/1966.

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, R 410-4, R 421-19 et suivants, R 422-8, R 430-4 et suivants, R 441-3, R 442-1 et suivants, R 443-9, R 443-10, R 443-13.

Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, article R. 11-15 et article 11 de la loi du 31 décembre 1913.

Décret n° 79.180 du 6 mars 1979 instituant des services départementaux de l'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 14/3/1986 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'occupations des sols, des servitudes d'utilité publique concernant les monuments historiques et les sites.

Circulaire n° 80.51 du 15 avril 1980 (Ministère environnement et 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.

## " EFFETS DE LA SERVITUDE "

### A. Prérogatives de la puissance publique

#### **1° Prérogatives exercées directement par la puissance publique**

##### **a) Classement**

Possibilité pour le ministre chargé des affaires culturelles de faire exécuter par les soins de l'administration et aux frais de l'État et avec le concours éventuel des intéressés, 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'entretien 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'État 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'État (loi du 30/12/1966, article 2; décret n° 70.836 du 10/9/1970, titre II)<sup>1</sup>

Possibilité pour le ministre chargé des affaires culturelles, de poursuivre l'expropriation de l'immeuble au nom de l'État, dans le cas où les travaux de réparation ou d'entretien, faute desquels la conservation serait gravement compromise, n'auraient pas été entrepris par les propriétaires après mise en demeure ou décision de la juridiction administrative en cas de contestation (art. 9-1 de la loi du 31 décembre 1913 ; décret n° 70-836 du 10 septembre 1970, titre III).

Possibilité pour le ministre chargé des affaires culturelles de poursuivre au nom de l'État l'expropriation d'un immeuble classé ou en instance de classement en raison de l'intérêt public qu'il offre du point de vue de l'histoire ou de l'art. Cette possibilité est également offerte aux départements et aux communes (art. 6 de la loi du 31 décembre 1913).

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 (art. 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 (art. 9-2 de la loi du 31 décembre 1913, décret n° 70-836 du 10 septembre 1970).

##### **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 au 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.

---

<sup>1</sup> (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, Guettré Jean : rec., p. 100).

## **2° Obligation de faire imposées au propriétaire**

### **a) Classement (article 9 de la loi du 31 décembre 1913 et art. 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, de réparation 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 L.430.1 dernier alinéa du code de l'urbanisme).

Les travaux autorisés sont exécutés sous la surveillance du service de monuments historiques. Il est à noter que les travaux exécutés sur les immeubles classés sont exemptés du permis de construire (art. R.422.2 b du code de l'urbanisme), dès 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 (art. 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 pas 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 et 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 et la part des dépenses qui sera supportée par l'État 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 (art. 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 (art R.421.38.3 du code de l'urbanisme) (1).

Ce permis de construire ne peut être obtenu tacitement (art. 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).

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 (art. R 422-8 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 à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques (article 2 de la loi du 31 décembre 1913 et art. 12 du décret du 18 mars 1924)**

Obligation, pour le propriétaire d'avertir le Directeur régional des affaires culturelles quatre mois avant d'entreprendre les 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 (art. L 422-4 du code de l'urbanisme).

Le ministre peut interdire les travaux qu'en engageant la procédure de classement dans les quatre mois, sinon le propriétaire reprend sa liberté (Conseil d'État, 2 janvier 1959, Dame Crozes : rec., p. 4)

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 transmis au Directeur régional des affaires culturelles (art. R 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 R 430-12<sup>2</sup> 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 de 1913, pour les propriétaires de tels immeubles, de solliciter l'autorisation préfectorale 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, ledit 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 un 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 (art. 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 L 422-2 du code de l'urbanisme, le service instructeur consulte l'autorité mentionnée à l'article R 421-38-4 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

---

<sup>2</sup> (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).

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 (art. 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 article L.430.1 et suivants du code de l'urbanisme tient lieu de l'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 (art 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 (art L.28 du code de la santé publique) après avis de l'architecte des bâtiments de France. Cet avis est réputé délivré en l'absence de réponse dans un délai de quinze jours (art. R 430-27 du code de l'urbanisme).

Lorsqu'un immeuble menaçant ruine est inscrit sur l'inventaire des monuments 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 de 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 peut être ordonnée par ce dernier qu'après avis de l'architecte des bâtiments de France. Cet avis est réputé délivré en l'absence de réponse dans un délai de huit jours (art. 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 L 511-3 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, inscrits 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 (articles 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 monuments historiques classés, dans le champ de visibilité des immeubles classés ou inscrits et à moins de 100 m 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, 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 (art 18 loi du 29/12/1979)

L'installation d'une enseigne est soumise à autorisation dans les lieux mentionnés aux articles 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 9 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 (art. 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 de 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 des monuments historiques classés ou inscrits**

Néant.



## SITES NATURELS ET URBAINS

### "GÉNÉRALITÉS"

Loi du 2 mai 1930 modifiée et complétée par la du 27 août 1941, l'ordonnance du 2 novembre 1945, la loi du 1<sup>er</sup> juillet 1957 (réserves foncières, art. 8-1), l'ordonnance du 23 août 1958, loi n° 67-1174 du 28 décembre 1967.

Loi n° 79.1150 du 29 décembre 1979 relative à la publicité, aux enseignes et pré-enseignes complétée par la loi n° 85-729 du 18 juillet 1985 et décrets d'application n°s 80-923 et 80-924 du 21 novembre 1980, n° 82-211 du 24 février 1982, n° 82-723 du 13 août 1982, n° 82-1044 du 7 décembre 1982.

Loi n° 83-8 du 7 janvier 1983 relative à la répartition de compétences entre les communes, les départements, les régions et l'Etat.

Loi n° 83-360 du 12 juillet 1983 relative à la démocratisation des enquêtes publiques et à la protection de l'environnement.

Décret n° 69.607 du 13 juin 1969 portant application des articles 4 et 5.1 de la loi du 2 mai 1930 modifiée.

Décret n° 69-825 du 28 août 1969 portant déconcentration et unification des organismes consultatifs en matière d'opération immobilières, d'architecture et d'espaces protégés (modifiés par décrets des 21 mars 1972, 6 mai 1974 et 14 mai 1976).

Décret n° 79-180 du 6 mars 1979 instituant les services départementaux de l'architecture.

Décret n° 79-181 du 6 mars 1979 instituant des délégués régionaux à l'architecture et à l'environnement.

Décret n° 85-467 du 24 avril 1985 relatif au statut particulier du corps des inspecteurs généraux des monuments historiques chargés des sites et paysages.

Décret n° 88-1124 du 15 décembre 1988 relatif à la déconcentration de la délivrance de certaines autorisations requises par la loi du 2 mai 1930 dans les sites classés ou en instance de classement.

Code de l'urbanisme : articles L.410-1, L 421-1, L 422-2, L 430-8, R 410-13, R 421-19, R 421-36, R 421-38-5, R 421-38-6, R 421-38-8, R 422-8, R 430-10, R 430-12, R 430-15-7, R 430-26, R 430-27, R 442-4-8, R 422-4-9, R 442-6, R 443-9, R 443-10.

Circulaire du 19 novembre 1979 relative à l'application du titre II de la loi n° 67.1174 du 28 décembre 1967 modifiant la loi du 2 mai 1930 sur les sites.

Circulaire n° 88-101 du 19 décembre 1988 relative à la déconcentration de la délivrance de certaines autorisations requises par la loi du 2 mai 1930.

Circulaire du 2 décembre 1977 (Ministère de la culture et de l'environnement) relative au report des servitudes d'utilité publique concernant les monuments historiques et les sites, en annexe des plans d'occupation des sols.

Circulaire n° 80.51 du 15 avril 1980 (Ministère de la culture et de l'environnement) relative au report des servitudes d'utilité publique concernant les monuments historiques et les sites, en annexe des plans d'occupation des sols.

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 des sites, abords et paysages.

Ministère de l'équipement, du logement, des transports et de la mer, direction de l'architecture et de l'urbanisme (sous-direction des espaces protégés).

## **- EFFETS DE LA SERVITUDE -**

### **A. Prérogatives de la puissance publique**

#### **1° Prérogatives exercées directement par la puissance publique**

##### **a) Inscription à l'inventaire des sites**

Si le propriétaire a procédé à des travaux autres que l'exploitation courante ou l'entretien normal sans en avoir avisé le maire quatre mois à l'avance, l'interruption des travaux peut être ordonné, soit sur réquisition du ministère public agissant à la requête du maire, du fonctionnaire compétent ou de l'une des associations visées à l'article L. 480-1 du code de l'urbanisme, soit même d'office par le juge d'instruction saisi des poursuites ou par le tribunal correctionnel.

Le maire peut également, si l'autorité judiciaire ne s'est pas encore prononcée, ordonner par arrêté motivé l'interruption des travaux.

Le maire peut être chargé de l'exécution de la décision judiciaire et prendre toute mesure de coercition nécessaire, notamment procéder à la saisie des matériaux approvisionnés ou du matériel de chantier (art. 22 nouveau de la loi du 28 décembre 1967).

##### **b) Instance de classement d'un site**

Si une menace pressante pèse sur un site, le ministre peut ouvrir une instance de classement, sans instruction préalable. Cette mesure conservatoire s'applique immédiatement, dès notification au préfet et au propriétaire. Lorsque l'identité ou le domicile du propriétaire sont inconnus, la notification est valablement faite au maire qui en assure l'affichage et, le cas échéant, à l'occupant des lieux.

L'instance du classement vaut pendant une année et emporte tous les effets du classement (art. 9 de la loi du 2 mai 1930, arrêts du Conseil d'Etat du 24 novembre 1978, Dame Lamarche Jacomet, et du 12 octobre 1979, commune de Trégastel : Dr. Adm. 1979, n° 332).

Elle a pour objet, non de subordonner la validité du classement à la notification du projet aux propriétaires intéressés, mais de conférer à l'administration la faculté de faire obstacle à la modification de l'état ou de l'aspect des lieux, dès avant l'intervention de l'arrêté ou du décret prononçant le classement (Conseil d'Etat, 31 mars 1978, société Cap-Bénat).

#### **2° Obligations de faire imposées au propriétaire**

##### **a) Inscription sur l'inventaire des sites (art. 4 de la loi du 2 mai 1930)**

Obligation pour le propriétaire d'aviser le préfet quatre mois à l'avance de son intention d'entreprendre des travaux autres que ceux d'exploitation courante ou d'entretien normal (article 4 de la loi du 2 mai 1930, art. 3 de la loi du 28 décembre 1967 et circulaire du 19 novembre 1969).

A l'expiration de ce délai le silence de l'Administration équivaut à une acceptation ; le propriétaire peut alors entreprendre les travaux envisagés, sous réserve du respect des règles relatives au permis de construire.

Lorsque l'exécution des travaux nécessite la délivrance d'un permis de construire, la demande de permis tient lieu de la déclaration préalable prévue à l'article 4 de la loi du 2 mai 1930. Le permis de construire est délivré après avis de l'architecte des bâtiments de France ; cet avis est réputé favorable 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 deux mois (art. 421-38-5 du code de l'urbanisme).

Lorsque l'exécution des travaux est subordonnée à la délivrance d'un permis de construire, la demande de permis de construire tient lieu de la déclaration préalable prévue à l'article 4 de la loi du 2 mai 1930 (art. L 430-8 du code de l'urbanisme). Dans ce cas le permis de démolir doit être conforme à l'avis du ministre chargé des sites, ou de son délégué (art. R 430-12 du code de l'urbanisme). En outre, le ministre chargé de l'urbanisme peut, soit d'office, soit à la demande d'un autre ministre, évoquer tout dossier et prendre les décisions nécessaires conjointement avec le ministre intéressé (art. R 430-15-7 du code de l'urbanisme).

Lorsqu'un immeuble menaçant ruine est situé dans un site inscrit, sa réparation ou sa démolition ne peut être ordonnée par le maire conformément aux articles L. 511-1 et L. 511-2 du code de la construction et de l'habitation, qu'après avis de l'architecte des bâtiments de France. Cet avis est réputé délivré en l'absence de réponse dans le délai de huit jours. En cas de péril imminent donnant lieu à application de la procédure prévue à l'article L. 511-3 du code de la construction et de l'habitation, le maire informe l'architecte des bâtiments de France en même temps qu'il adresse l'avertissement au propriétaire (art. R 430-26 du code de l'urbanisme).

Lorsqu'un immeuble insalubre est situé dans un site inscrit, sa démolition ne peut être ordonnée par le préfet en application de l'article 28 du code de la santé publique qu'après avis de l'architecte des bâtiments de France. Cet avis est réputé délivré en l'absence de réponse dans un délai de quinze jours (art. R 430-27 du code de l'urbanisme).

Lorsque l'exécution des travaux est subordonnée à la délivrance d'une autorisation d'utilisation du sol en application des dispositions du titre II du livre IV de la deuxième partie du code de l'urbanisme, la demande d'autorisation tient lieu de la déclaration préalable (art. 1<sup>er</sup> du décret n° 77-734 du 7 juillet modifiant l'article 17 bis du décret n° 70-288 du 31 mars 1970).

La décision est de la compétence du maire.

L'Administration ne peut s'opposer aux travaux qu'en ouvrant une instance de classement.

Lorsque les travaux sont exemptés de permis de construire, mais soumis au régime de déclaration en application de l'article L 422-2 du code de l'urbanisme, le service instructeur consulte les autorités mentionnées à l'article R 421-38-5 du code de l'urbanisme. Les autorités ainsi consultées font connaître à l'autorité compétente leur opposition ou les prescriptions qu'elles demandent 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, elles sont réputées avoir émis un avis favorable (art. R 422-8 du code de l'urbanisme).

#### **b) Classement d'un site et instance de classement (art. 9 et 12 de la loi du 2 mai 1930).**

Obligation pour le propriétaire d'obtenir une autorisation avant l'exécution de tous travaux susceptibles de détruire ou de modifier l'état ou l'aspect des lieux. Cette disposition vise notamment, la construction (interdiction de bâtir, règles de hauteur, aspect extérieur des immeubles), la transformation, la démolition

d'immeubles, l'ouverture de carrières, la transformation des lignes aériennes de distribution électrique ou téléphonique, etc.

Cette autorisation spéciale est délivrée soit :

- par le préfet pour les ouvrages mentionnés à l'article R 421-1 du code de l'urbanisme à l'exception de ceux prévus au 2 de cet article, pour les constructions et travaux ou ouvrages exemptés de permis de construire en application du deuxième alinéa de l'article R 422-1 et de l'article R 422-2 du code de l'urbanisme, pour l'édification ou la modification des clôtures ;
- par le ministre chargé des sites dans tous les autres cas, ainsi que lorsque ce ministre a décidé d'évoquer le dossier (art. 2 du décret n° 88-1124 du 15 décembre 1988 modifiant l'article 9 de la loi du 2 mai 1930).

La commission départementale des sites et éventuellement la commission supérieure doivent être consultées préalablement à la décision ministérielle.

Le permis de construire étant subordonné à un accord exprès, le pétitionnaire ne pourra bénéficier d'un permis tacite (art. 421-12 et R 421-19 du code de l'urbanisme).

Lorsque les travaux sont exemptés de permis de construire mais soumis au régime de déclaration en application de l'article L 422-2 du code de l'urbanisme, le service instructeur consulte les autorités mentionnées à l'article R 421-38-6 II du code de l'urbanisme.

Les autorités ainsi consultées font connaître à l'autorité compétente leur opposition ou les prescriptions qu'elles demandent 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, elles sont réputées avoir émis un avis favorable (art. R422-8 du code de l'urbanisme).

La démolition des immeubles dans les sites classés demeure soumise aux dispositions de la loi du 2 mai 1930 modifiée (article L.430.1 du dernier alinéa du code de l'urbanisme).

Lorsque les travaux projetés nécessitent une autorisation au titre des installations et travaux divers du code de l'urbanisme, l'autorisation exigée par l'article R.442.2 du code de l'urbanisme tient lieu de l'autorisation exigée en vertu des articles 9 (intention de classement) et 12 (classement) de la loi du 2 mai 1930 sur les sites, et ce sur les territoires mentionnés à l'article R 442-1 dudit code, où s'appliquent les dispositions de l'article R.442.2 du code de l'urbanisme.

Dans les communes où un plan d'occupation des sols n'a pas été approuvé, cette autorisation est délivrée par le préfet (art. R 442-6-4 (3°) du code de l'urbanisme).

Obligation pour le vendeur de prévenir l'acquéreur de l'existence de la servitude et de signaler l'aliénation au ministère compétent.

Obligation pour le propriétaire à qui l'Administration a notifié son intention de classement, de demander une autorisation spéciale avant d'apporter une modification à l'état des lieux et à leur aspect, et ce pendant une durée de douze mois à dater de la notification (mesures de sauvegarde Article 9 nouveau de la loi du 2 mai 1930, loi du 28 décembre 1967).

### **c) Zone de protection d'un site (article 17 de la loi du 2 mai 1930).**

Les effets de l'établissement d'une zone varient selon les cas d'espèces, puisque c'est le décret de protection qui détermine exactement les servitudes imposées au fonds.

Lorsque les travaux nécessitent un permis de construire, le dit permis ne peut être délivré qu'avec l'accord exprès du ministre chargé des sites ou de leur délégué ou encore de l'autorité mentionnée dans le décret instituant la zone de protection (art. R.421.38.6 du code de l'urbanisme).

Le pétitionnaire ne pourra bénéficier d'un permis de construire tacite (art. R 421-12 et R 421-19 du code de l'urbanisme).

Lorsque les travaux sont soumis au régime de déclaration en application de l'article L 422-2 du code de l'urbanisme, le service instructeur consulte les autorités mentionnées à l'article R 421-38-6 II du code de l'urbanisme. Les autorités ainsi consultées font connaître à l'autorité compétente leur opposition ou les prescriptions qu'elles demandent 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, elles sont réputées avoir émis un avis favorable (art. R 422-8 du code de l'urbanisme).

Le permis de démolir visé aux articles L.430.1 et suivants du code de l'urbanisme, tient lieu de l'autorisation de démolir prévue par la loi du 2 mai 1930 sur les sites (art. L.430.1 du code de l'urbanisme). Dans ce cas, le permis de démolir doit être conforme à l'avis du ministre des sites ou de son délégué.

## **B. Limitation au droit d'utiliser le sol**

### **1° Obligations passives**

#### **a) Inscription à l'inventaire des sites**

Interdiction de toute publicité, sauf dérogation (dans les formes prévues à la section 4 de la loi n° 79-1150 du 29 décembre 1979 relative à la publicité, aux enseignes et pré-enseignes, modifiée par la loi n° 85-729 du 18 juillet 1985) dans les sites inscrits à l'inventaire et dans les zones de protection délimitées autour de ceux-ci (article 7 de la loi de 1979).

Les pré-enseignes sont soumises aux dispositions mentionnées ci-dessus concernant la publicité (article 18 de la loi du 29 décembre 1979).

L'installation des enseignes est soumise à autorisation dans les zones visées ci-dessus (art. 17 de la loi du 29 décembre 1979).

Interdiction d'établir des campings sauf autorisation préfectorale (décret n° 59.275 du 7 février 1959 et décret d'application n° 68.134 du 9 février 1968), ou de créer des terrains aménagés en vue du stationnement des caravanes (articles R.443.9 du code de l'urbanisme). Obligation pour le maire de faire connaître par affichage et panneaux ces réglementations.

#### **b) Classement d'un site et instance de classement**

Interdiction de toute publicité sur les monuments naturels et dans les sites classés (article 4 de la loi du 29 décembre 1979). Les pré-enseignes sont soumises à la même interdiction (article 18 de la loi du 29 décembre 1979).

L'installation d'une enseigne est soumise à autorisation dans les zones visées ci-dessus (article 17 de la loi du 29 décembre 1979).

Interdiction à quiconque d'acquérir un droit de nature à modifier le caractère et l'aspect des lieux.

Interdiction d'établir une servitude conventionnelle sauf autorisation du ministre compétent.

Interdiction d'établir des campings sauf autorisation ministérielle accordée après avis de la commission départementale et supérieure des sites (décret n° 59.275 du 7 février 1959 et décret d'application n° 68.134 du 9 février 1968), ou de créer des terrains aménagés en vue du stationnement des caravanes (articles R.443.9 du code de l'urbanisme). Obligation pour le maire de faire connaître ces réglementations par affiches et panneaux.

### **c) Zone de protection d'un site**

Obligation pour le propriétaire de parcelles situées dans une telle zone de se soumettre aux servitudes particulières à chaque secteur déterminé par le décret d'institution et relatives aux servitudes de hauteur, à l'interdiction de bâtir, à l'aspect esthétique des constructions...La commission supérieure des sites est, le cas échéant, consultée par les préfets ou par le ministre compétent préalablement aux décisions d'autorisation.

Interdiction de toute publicité, sauf dérogation dans les formes prévues à la section 4 de la loi du 29 décembre 1979, dans les zones de protection délimitées autour d'un site classé (article 7 de la loi de 1979).

Les pré-enseignes sont soumises aux dispositions mentionnées ci-dessus, en ce qui concerne la publicité, (article 18 de la loi de 1979).

Interdiction, en règle générale, d'établir des campings et terrains aménagés en vue du stationnement des caravanes.

## **2° Droits résiduels du propriétaire**

### **a) Inscription à l'inventaire des sites**

Possibilité pour le propriétaire de procéder à des travaux d'exploitation courante en ce qui concerne les fonds ruraux et d'entretien normal pour les édifices dans les conditions mentionnées au § A 2°a.

### **b) Classement d'un site**

Possibilité pour le propriétaire de procéder aux travaux pour lesquels il a obtenu l'autorisation dans les conditions visées au § A 2°b.

## CHAPITRE II : ÉLECTRICITÉ - GAZ

### ÉLECTRICITÉ

#### I - 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 du 19 juillet 1922, du 13 juillet 1925 (article 298) et du 4 juillet 1935, les décrets du 27 décembre 1925, 17 juin et 12 / 11 / 1938, et n° 67.885 du 6 / 10 / 1967.

Article 35 de la loi n° 46.628 du 8 avril 1946 sur la 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 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.

Décret n° 70.492 du 11 juin 1970 portant règlement d'Administration publique pour l'application de l'art 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 application des dispositions du décret du 11 juin 1970).

Ministère du Développement Industriel et Scientifique, Direction du Gaz, de l'Électricité et du Charbon.

#### II - 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 la 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'expropriation 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 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 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 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 de publicité mentionnées à l'article 18 du décret du 11 juillet 1970 et visées ci-dessous en C.

Par ailleurs, une convention peut 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. Elles sont dues en réparation du préjudice résultant directement de l'exercice des servitudes.

Le préjudice purement éventuel et non évaluable, en argent peut motiver l'allocation de dommages et intérêts, mais le préjudice futur, conséquence certaine et directe 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 Électricité de France et l'assemblée permanente des Chambres d'agriculture 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 - Publicité**

Affichage en mairie de chacune des communes intéressées, de l'arrêté instituant les servitudes.

Notification du demandeur de l'arrêté instituant les servitudes.

Notification du dit arrêté par les maires intéressés ou par le demandeur, à chaque propriétaire et exploitant pourvus d'un titre régulier d'occupation et concernés par les servitudes.

## **III - EFFETS DE LA SERVITUDE**

### **A - Prerogatives de la puissance publique**

#### **1°) Prerogatives 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 qu'on y puisse accéder par l'extérieur, sous les conditions de sécurité prescrites 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 équivalentes (servitude d'implantation). Lorsqu'il y a application du décret du 27 décembre 1925, les supports sont placés autant que possible sur les limites des 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°) Obligations 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**

### **I - 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 du 19 juillet 1922, du 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 la 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°64.81 du 23 janvier 1964 portant règlement d'administration publique en ce qui concerne le régime des transports de gaz combustibles.

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.

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°70.13 du 24 juin 1970 pour l'application du décret précité.

Ministère du Développement industriel et scientifique, Direction du Gaz, de l'Électricité et du Charbon.

### **II - PROCÉDURE D'INSTITUTION**

#### **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 vue de l'exercice des servitudes sans recours à l'expropriation 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 concernés telles qu'elles sont précisées aux dits 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 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 les accomplissements des formalités de publicité mentionnées 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 n'entraînent pratiquement aucun dommage permanent en dehors d'un droit de surveillance dont dispose le transporteur ou le distributeur (ce droit de surveillance s'exerce environ 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 "Électricité".

# **III - EFFETS DE LA SERVITUDE**

## **A - Prerogatives de la puissance publique**

### **1°) Prerogatives exercées directement par la puissance 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'arbres ou à des élagages de branches lors de la pose des conduites.

### **2°) Obligations 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°) Droits 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.

## CHAPITRE III : SERVITUDES RELATIVES AU CHEMIN DE FER et ZONES AUXQUELLES S'APPLIQUENT CES SERVITUDES

### I - GÉNÉRALITÉS

#### 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 débroussaillage.

#### Référence des textes législatifs 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 et 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 règlement 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 - PROCÉDURE D'INSTITUTION

### A - Procédure

Application des dispositions de la loi du 15 juillet 1845 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 fonctionnement du service public que constituent les communications ferroviaires (article 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 la 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'État, arrêt Pourreyon 3 juin 1910).

#### Mines et carrières

Si les travaux de recherches 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 existant 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 existant 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 dommage de travaux publics.

L'obligation de débroussaillage, 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 établies 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 - Publicité**

En matière d'alignement, délivrance de l'arrêté d'alignement par le Préfet.

## **III - EFFETS DES SERVITUDES**

### **A - Prerogatives de la puissance publique.**

#### **1°) Prerogatives exercées directement par la puissance publique**

Possibilité pour la S.N.C.F. ou la R.A.T.P., 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 débroussaillage de morts-bois (articles L.322.3 et L.322.4 du Code Forestier).

#### **2°) Obligations de faire imposées 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 16-24 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 30/10/1935 modifié par la loi du 27 /10/1942.

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 15/7/1845 et pour l'avenir, lors de l'établissement de nouvelles voies ferrées (article 10, loi du 15/7/ 1845).

En cas d'infractions aux prescriptions de la loi du 15/7/1845 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 du 30 octobre 1935 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'arrête supérieure du déblai, soit de l'arrête 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 ... (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 ventôse an XIII).

Interdiction d'établir un 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 un 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 déverser leurs eaux résiduelles dans les dépendances de la voie ferrée (art 3, 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 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 mètres à 2 mètres) et des haies vives (distance ramenée de 2 mètres 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 d'objets non inflammables, dans la zone de prohibition lorsque la sûreté 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 PROPRIÉTÉS 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 règlements 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 ladite 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.

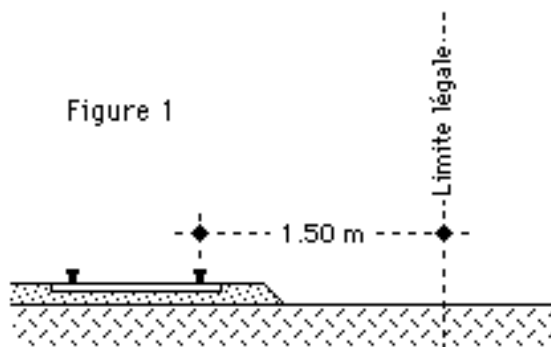
Les distances fixées par la loi du 15 juillet 1845 sont calculées à partir de la limite légale du chemin de fer, laquelle est indépendante de la limite réelle du domaine concédé à la SNCF. ou à la R.A.T.P.

#### **I. LIMITE LEGALE DU CHEMIN DE FER**

Selon l'article 5 de cette loi, la limite légale du chemin de fer est déterminée de la manière suivante :

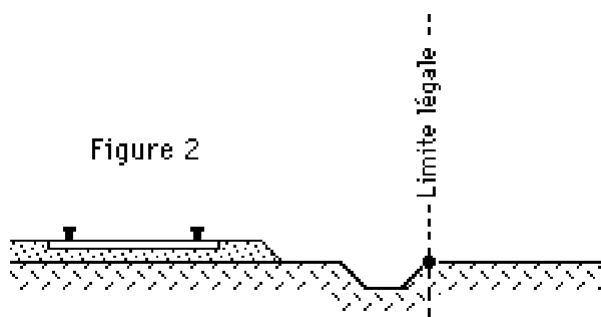
##### **A - Voie en plateforme sans fossé**

Une ligne idéale tracée à 1,50 m du rail extérieur. (Figure 1)



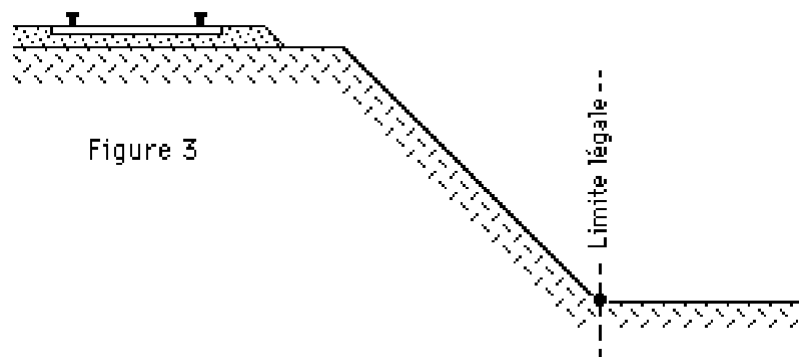
##### **B - Voie en plateforme avec fossé**

Le bord extérieur du fossé. (Figure 2)



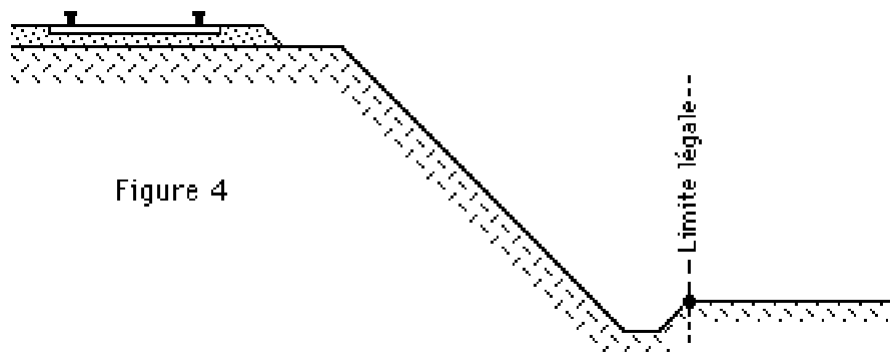
### C - Voie en remblai

Arête inférieure du talus du remblai. (Figure 3)



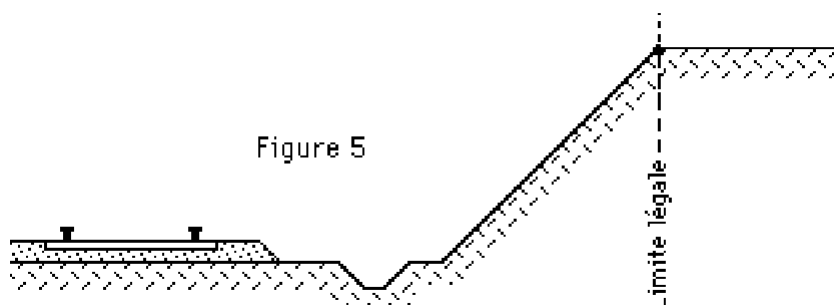
ou

Le bord extérieur du fossé si cette voie comporte un fossé. (Figure 4)



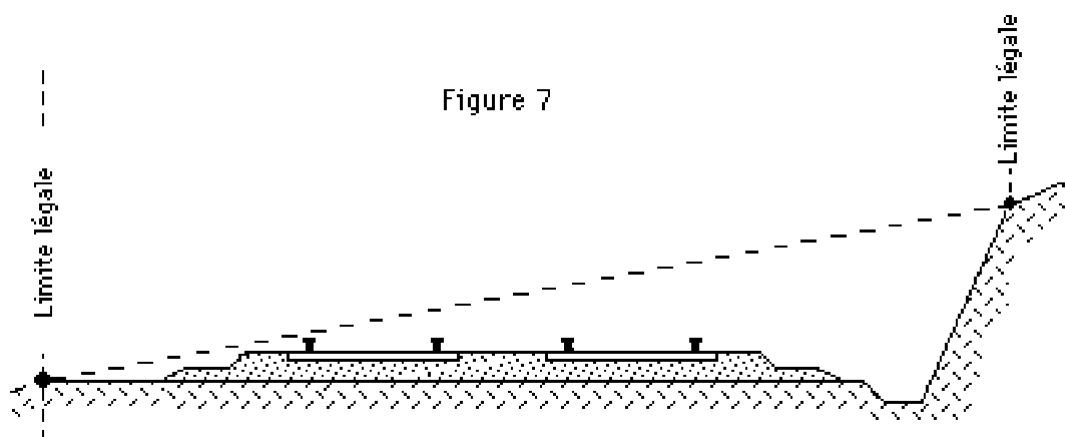
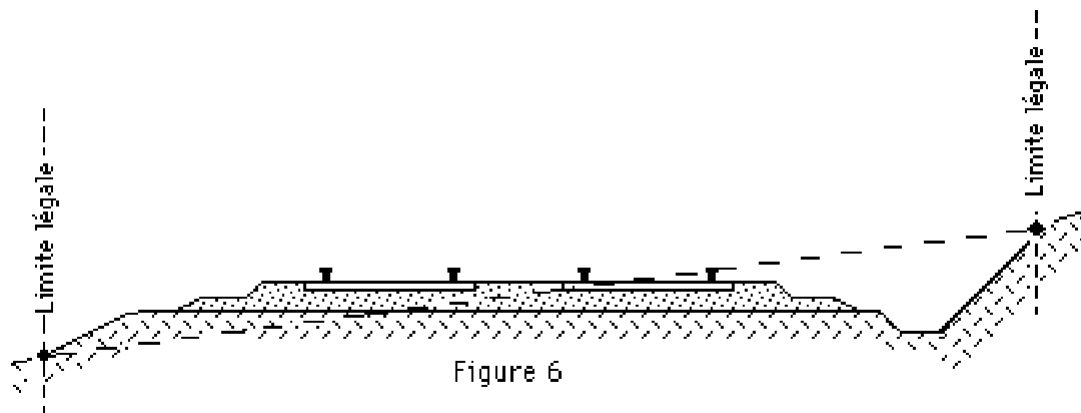
### D - Voie en déblai

Arête supérieure du talus du déblai. (Figure 5)

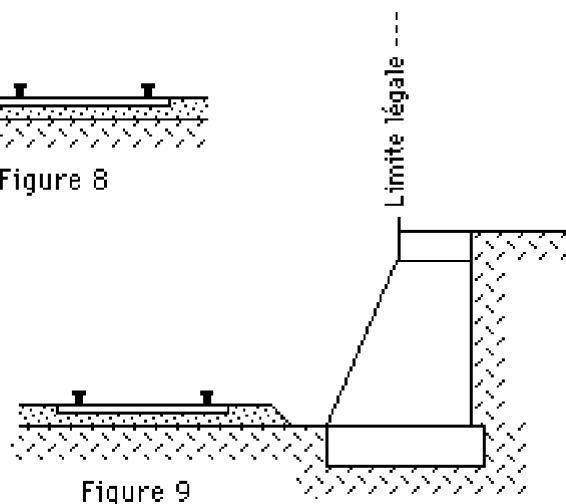
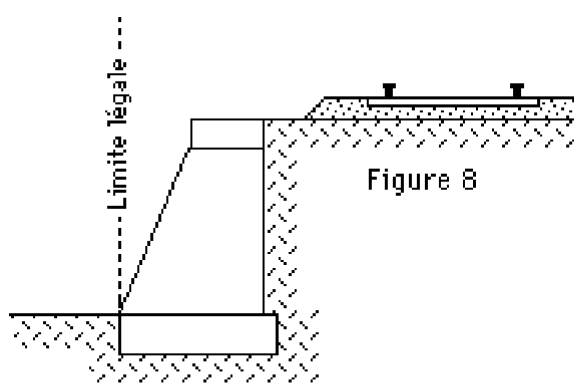


Dans le cas d'une voie posée à flan de coteau, la limite légale à considérer est constituée par le point extrême des déblais ou remblais effectués pour la construction de la ligne et non la limite du talus

naturel. (Figures 6 et 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)



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 plateforme ne soit pas destiné à l'établissement prochain de nouvelles voies.

En bordure des lignes à voie unique, dont la plateforme 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.

## **II. 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 ...

L'alignement est délivré par arrêté préfectoral. Cet arrêté indique aussi la limite des servitudes à l'intérieur de laquelle il est interdit en application de la loi du 15 juillet 1845, d'élever des constructions, d'établir des plantations ou d'effectuer des excavations.

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.

## **III. 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 leur est interdit de déverser leurs eaux usées dans les dépendances du chemin de fer.

## **IV. 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.

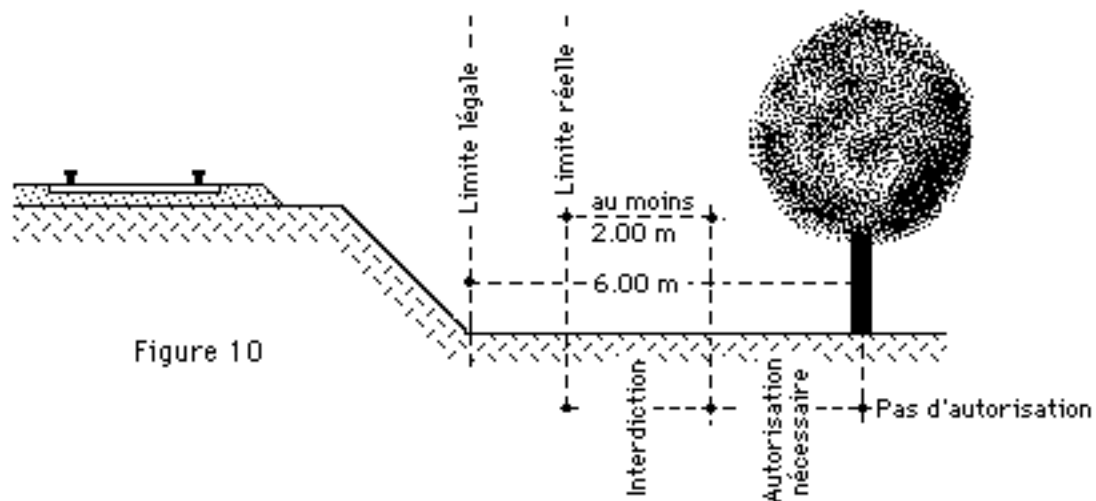


Figure 10

## 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 m.

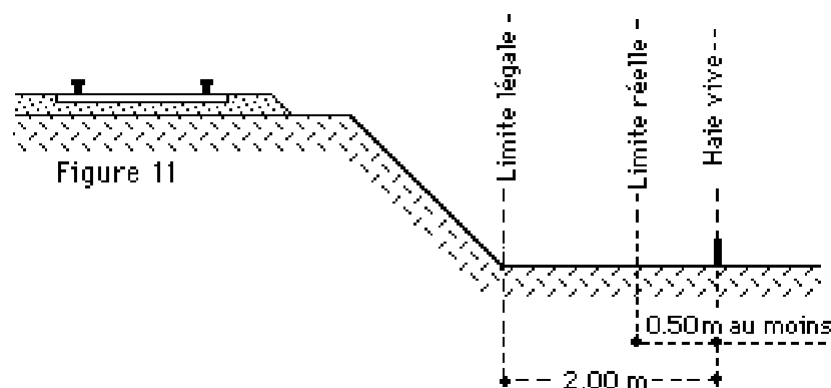
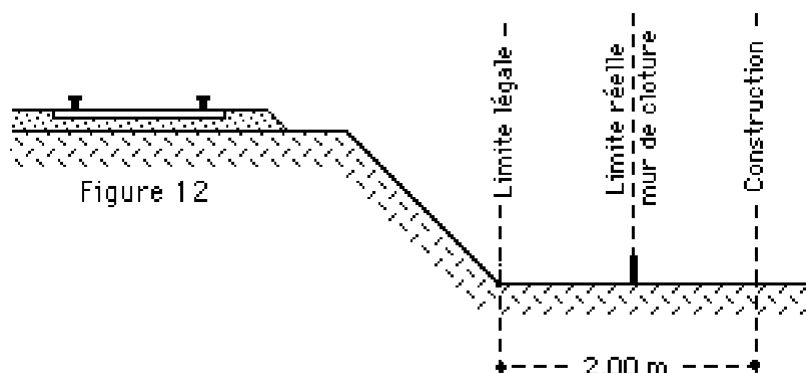


Figure 11

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 m de cette limite.

## V - 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 établi à moins de 2 m de la limite légale du chemin de fer.



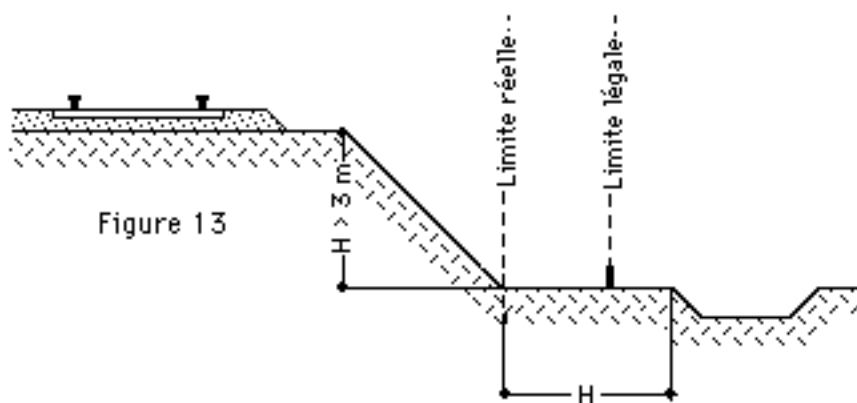
Il résulte des dispositions précédentes que si les clôtures sont autorisées, à la limite réelle du chemin de fer, les constructions doivent être établies en retrait de cette limite réelle dans le cas où celle-ci est située à moins de 2 m de la limite légale.

Cette servitude de reculeme nt 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 riverains du chemin de fer d'édifier, sans l'autorisation de la SNCF des constructions qui en raison de leur implantation entraîneraient, par application des dispositions d'urbanisme, la création de zones de prospect sur le domaine public ferroviaire.

## VI - 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 mesuré à partir du pied du talus.



## VII - SERVITUDES DE VISIBILITE AUX ABORDS DES PASSAGES A 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.



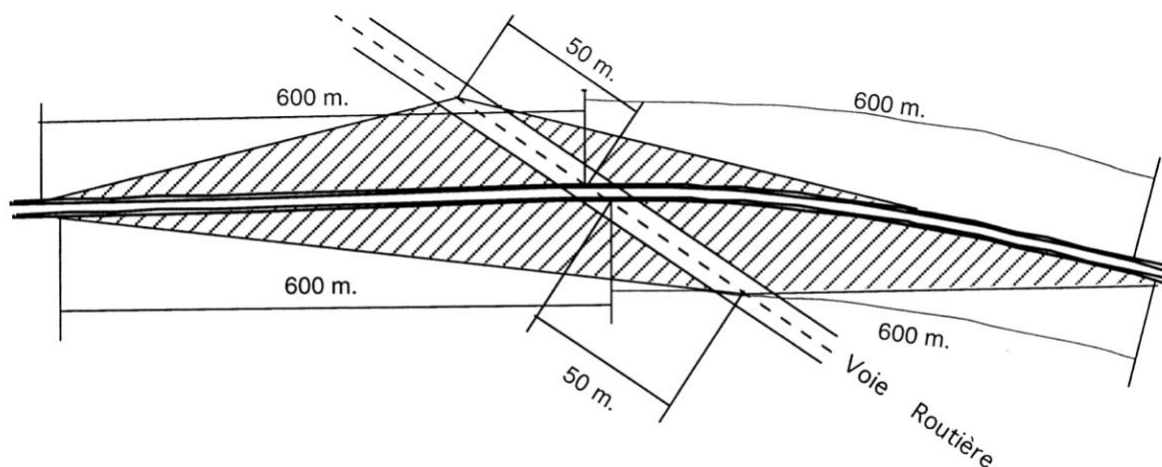
Ces servitudes peuvent comporter, suivant le cas

- 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 tout 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'Équipement soumet à la SNCF, pour avis, les demandes de permis de construire intéressant une zone au voisinage des passages à niveau non gardés.

Cette zone est représentée par des hachures sur le croquis ci-dessous. (figure 14)



## **CHAPITRE IV : SERVITUDES RELATIVES AUX TRANSMISSIONS RADIOÉLECTRIQUES CONCERNANT LA PROTECTION DES CENTRES DE RÉCEPTION CONTRE LES PERTURBATIONS ÉLECTROMAGNÉTIQUES**

### **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 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'État (art. 31 du code des postes et 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 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).

#### **a) 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 des centres de réception au périmètre de la zone.

Autour des centres de réception de première catégorie s'étendant sur une distance maximale de 3 000 mètres des limites du centre de réception au périmètre de la zone.

## b) Zone de garde radioélectrique

Instituée à l'intérieur des zones de protection des centres 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 cause aux propriétés et aux ouvrages un dommage direct, matériel et actuel (art. L 62 du code des postes et 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 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. R. 32 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 imposées.

## III. - EFFETS DE LA SERVITUDE

### A. - PRÉROGATIVES DE LA PUISSANCE PUBLIQUE

#### **1°) Prérogatives exercées directement par la puissance publique**

##### a) Au cours de l'enquête

Possibilité pour l'administration, en cas de refus des propriétaires, de procéder d'office et à ses frais aux investigations nécessaires à l'enquête (art. L. 58 du code des postes et des télécommunications)

#### **2°) Obligations de faire imposées au propriétaire**

##### a) Au cours de l'enquête publique

Les propriétaires et usagers sont tenus, à la demande des agents enquêteurs, de faire fonctionner les installations et appareils que ceux-ci considèrent comme susceptibles de produire des troubles (art. L 58 du code des postes et des télécommunications).

Les propriétaires sont tenus, dans les communes désignées par arrêté du préfet, de laisser pénétrer les agents de l'administration chargée de la préparation du dossier d'enquête dans les propriétés non closes

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).

b) Dans les zones 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, modifications et maintien 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**

a) 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 radioélectriques 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).

b) 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.

a) 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 les troubles. Ces dispositions sont parfois très onéreuses.

b) Dans les zones de garde radioélectrique

Obligation d'obtenir l'autorisation du ministre dont les services exploitent ou contrôlent le centre pour la mise en service de matériel électriques susceptible de causer des perturbations et pour les modifications auxdits matériels (art. R. 30 du code des postes et des télécommunications et arrêté interministériel du 21 Août 1953 donnant la liste des matériels en cause).

c) 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).

## CHAPITRE V : SERVITUDES RELATIVES AUX RESEAUX DE TELECOMMUNICATION

en application du  
CODE DES POSTES ET DES COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

### **Occupation du domaine public et servitudes sur les propriétés privées**

#### **Article L45-1**

*(Loi n° 90-568 du 2 juillet 1990 art. 41 Journal Officiel du 8 juillet 1990 en vigueur le 1er janvier 1991)*

*(Loi n° 90-1170 du 29 décembre 1990 art. 1 Journal Officiel du 30 décembre 1990)*

*(Loi n° 96-659 du 26 juillet 1996 art. 10, art. 11 Journal Officiel du 27 juillet 1996)*

*(Loi n° 2004-669 du 9 juillet 2004 art. 20, art. 25 I Journal Officiel du 10 juillet 2004)*

Les exploitants de réseaux ouverts au public bénéficient d'un droit de passage sur le domaine public routier et de servitudes sur les propriétés privées mentionnées à l'article L. 48, dans les conditions indiquées ci-après.

Les autorités concessionnaires ou gestionnaires du domaine public non routier, lorsqu'elles donnent accès à des exploitants de réseaux de communications électroniques, doivent le faire sous la forme de convention, dans des conditions transparentes et non discriminatoires et dans toute la mesure où cette occupation n'est pas incompatible avec son affectation ou avec les capacités disponibles. La convention donnant accès au domaine public non routier ne peut contenir de dispositions relatives aux conditions commerciales de l'exploitation. Elle peut donner lieu à versement de redevances dues à l'autorité concessionnaire ou gestionnaire du domaine public concerné dans le respect du principe d'égalité entre les opérateurs. Ces redevances sont raisonnables et proportionnées à l'usage du domaine.

Un décret en Conseil d'Etat détermine le montant maximum des redevances assorties à l'occupation du domaine public non routier.

Le prix facturé pour l'occupation ou la vente de tout ou partie de fourreaux reflète les coûts de construction et d'entretien de ceux-ci.

L'installation des infrastructures et des équipements doit être réalisée dans le respect de l'environnement et de la qualité esthétique des lieux, et dans les conditions les moins dommageables pour les propriétés privées et le domaine public.

#### **Article L46**

*(Loi n° 90-568 du 2 juillet 1990 art. 41 Journal Officiel du 8 juillet 1990 en vigueur le 1er janvier 1991)*

*(Loi n° 90-1170 du 29 décembre 1990 art. 1 Journal Officiel du 30 décembre 1990)*

*(Loi n° 96-659 du 26 juillet 1996 art. 10, art. 11 Journal Officiel du 27 juillet 1996)*

*(Loi n° 2004-669 du 9 juillet 2004 art. 20, art. 25 II Journal Officiel du 10 juillet 2004)*

Les exploitants de réseaux ouverts au public peuvent occuper le domaine public routier, en y implantant des ouvrages dans la mesure où cette occupation n'est pas incompatible avec son affectation.

Les travaux nécessaires à l'établissement et à l'entretien des réseaux sont effectués conformément aux règlements de voirie, et notamment aux dispositions de l'article L. 115-1 du code de la voirie routière.

#### **Article L47**

*(Loi n° 83-663 du 22 juillet 1983 art. 123 J Officiel du 23 juillet 1983 rectificatif JORF 25 septembre 1983)*

*(Loi n° 90-568 du 2 juillet 1990 art. 41 Journal Officiel du 8 juillet 1990 en vigueur le 1er janvier 1991)*

*(Loi n° 90-1170 du 29 décembre 1990 art. 1 Journal Officiel du 30 décembre 1990)*

*(Loi n° 96-659 du 26 juillet 1996 art. 10, art. 11 Journal Officiel du 27 juillet 1996)*

*(Loi n° 2004-669 du 9 juillet 2004 art. 20, art. 25 III Journal Officiel du 10 juillet 2004)*

*(Loi n° 2005-516 du 20 mai 2005 art. 14 Journal Officiel du 21 mai 2005)*

L'occupation du domaine routier fait l'objet d'une permission de voirie, délivrée par l'autorité compétente, suivant la nature de la voie empruntée, dans les conditions fixées par le code de la voirie routière. La permission peut préciser les prescriptions d'implantation et d'exploitation nécessaires à la circulation publique et à la conservation de la voirie.

L'autorité mentionnée à l'alinéa précédent doit prendre toutes dispositions utiles pour permettre l'accomplissement de l'obligation d'assurer le service universel des communications électroniques. Elle ne peut faire obstacle au droit de passage des exploitants de réseaux ouverts au public qu'en vue d'assurer, dans les limites de ses compétences, le respect des exigences essentielles, la protection de l'environnement et le respect des règles d'urbanisme.

Lorsqu'il est constaté que le droit de passage de l'opérateur peut être assuré, dans des conditions équivalentes à celles qui résulteraient d'une occupation autorisée, par l'utilisation des installations existantes d'un autre occupant du domaine public et que cette utilisation ne compromettrait pas la mission propre de service public de cet occupant, l'autorité mentionnée au premier alinéa peut inviter les deux parties à se rapprocher pour convenir des conditions techniques et financières d'une utilisation partagée des installations en cause. Dans ce cas, et sauf accord contraire, le propriétaire des installations accueillant l'opérateur autorisé assume, dans la limite du contrat conclu entre les parties, l'entretien des infrastructures et des équipements qui empruntent ses installations et qui sont placés sous sa responsabilité, moyennant paiement d'une contribution négociée avec l'opérateur. En cas de litige entre opérateurs, l'Autorité de régulation des communications électroniques et des postes peut être saisie, dans les conditions fixées à l'article L. 36-8.

La permission de voirie ne peut contenir des dispositions relatives aux conditions commerciales de l'exploitation. Elle donne lieu à versement de redevances dues à la collectivité publique concernée pour l'occupation de son domaine public dans le respect du principe d'égalité entre tous les opérateurs.

L'autorité mentionnée au premier alinéa se prononce dans un délai de deux mois sur les demandes de permission de voirie.

Un décret en Conseil d'Etat détermine les modalités d'application du présent article et notamment le montant maximum de la redevance mentionnée à l'alinéa ci-dessus.

#### **Article L48**

*(Loi n° 90-568 du 2 juillet 1990 art. 41 Journal Officiel du 8 juillet 1990 en vigueur le 1er janvier 1991)*

*(Loi n° 90-1170 du 29 décembre 1990 art. 1 Journal Officiel du 30 décembre 1990)*

*(Loi n° 96-659 du 26 juillet 1996 art. 10, art. 11 Journal Officiel du 27 juillet 1996)*

*(Loi n° 2004-669 du 9 juillet 2004 art. 20 art. 25 IV Journal Officiel du 10 juillet 2004)*

*(Loi n° 2005-516 du 20 mai 2005 art. 14 Journal Officiel du 21 mai 2005)*

La servitude mentionnée à l'article L. 45-1 est instituée en vue de permettre l'installation et l'exploitation des équipements du réseau :

- a) Dans les parties des immeubles collectifs et des lotissements affectées à un usage commun ;
- b) Sur le sol et dans le sous-sol des propriétés non bâties ;
- c) Au-dessus des propriétés privées dans la mesure où l'exploitant se borne à utiliser l'installation d'un tiers bénéficiant de servitudes sans compromettre, le cas échéant, la mission propre de service public confiée à ce tiers.

La mise en oeuvre de la servitude est subordonnée à une autorisation délivrée au nom de l'Etat par le maire après que les propriétaires ou, en cas de copropriété, le syndicat représenté par le syndic ont été informés des motifs qui justifient l'institution de la servitude et le choix de son emplacement, et mis à même, dans un délai qui ne peut pas être inférieur à trois mois, de présenter leurs observations sur le projet. Les travaux ne peuvent commencer avant l'expiration de ce délai. En cas de contestation, les modalités de mise en oeuvre de la servitude sont fixées par le président du tribunal de grande instance.

Lorsqu'il est constaté que la servitude de l'opérateur sur une propriété privée peut être assurée, dans des conditions équivalentes à celles qui résulteraient du bénéfice de cette servitude, par l'utilisation de l'installation existante d'un autre bénéficiaire de servitude sur la propriété concernée et que cette utilisation ne compromettrait pas, le cas échéant, la mission propre de service public du bénéficiaire de la servitude, l'autorité concernée mentionnée à l'alinéa précédent peut inviter les deux parties à se rapprocher pour convenir des conditions techniques et financières d'une utilisation partagée des installations en cause. Dans ce cas, et sauf accord contraire, le propriétaire des installations accueillant l'opérateur autorisé assume, dans la limite du contrat conclu entre les parties, l'entretien des infrastructures et des équipements qui empruntent ses installations et qui sont placés sous sa responsabilité, moyennant paiement d'une contribution négociée avec l'opérateur. En cas de litige entre opérateurs, l'Autorité de régulation des communications électroniques et des postes peut être saisie, dans les conditions fixées à l'article L. 36-8.

L'installation des ouvrages prévus au premier alinéa ne peut faire obstacle au droit des propriétaires ou copropriétaires de démolir, réparer, modifier ou clore leur propriété. Toutefois, les propriétaires ou copropriétaires doivent, au moins trois mois avant d'entreprendre des travaux de nature à affecter les ouvrages, prévenir le bénéficiaire de la servitude.

Lorsque, pour l'étude, la réalisation et l'exploitation des installations, l'introduction des agents des exploitants autorisés dans les propriétés privées définies au premier alinéa est nécessaire, elle est, à défaut d'accord amiable, autorisée par le président du tribunal de grande instance, statuant comme en matière de référé, qui s'assure que la présence des agents est nécessaire.



Le bénéficiaire de la servitude est responsable de tous les dommages qui trouvent leur origine dans les équipements du réseau. Il est tenu d'indemniser l'ensemble des préjudices directs et certains causés tant par les travaux d'installation et d'entretien que par l'existence ou le fonctionnement des ouvrages. A défaut d'accord amiable, l'indemnité est fixée par la juridiction de l'expropriation saisie par la partie la plus diligente.

Un décret en Conseil d'Etat détermine les conditions d'application du présent article.

#### **Article L53**

*(Loi n° 90-568 du 2 juillet 1990 art. 41 Journal Officiel du 8 juillet 1990 en vigueur le 1er janvier 1991)*

*(Loi n° 90-1170 du 29 décembre 1990 art. 1 Journal Officiel du 30 décembre 1990)*

*(Loi n° 96-659 du 26 juillet 1996 art. 10, art. 11 Journal Officiel du 27 juillet 1996)*

*(Loi n° 2004-669 du 9 juillet 2004 art. 20 Journal Officiel du 10 juillet 2004)*

L'arrêté de l'autorité compétente autorisant l'établissement et l'entretien des lignes de communications électroniques est périmé de plein droit s'il n'est suivi d'un commencement d'exécution dans les six mois de sa date ou dans les trois mois de sa notification.

## CHAPITRE VI : CANALISATIONS PUBLIQUES D'EAU ET D'ASSAINISSEMENT

### I - GÉNÉRALITÉS

Servitudes pour la pose de canalisations publiques d'eau (potable) et d'assainissement (eaux usées ou pluviales).

Code rural Articles L 152-1 et R 152-1 et suivants.

Circulaire n° A 2/1/43 du 24 février 1965 (Ministères de l'Agriculture et du développement rural et de l'Intérieur).

Circulaire S/AR/12 du 12 février 1974 concernant la communication aux D.D.E. des servitudes relevant du Ministère de l'Agriculture.

Ministère de l'Agriculture (Direction de l'Aménagement).

Ministère de l'Intérieur (Direction Générale des Collectivités Locales).

### II - PROCÉDURE D'INSTITUTION

#### A - Procédure

Recherche d'autorisations amiables de passage conclues par conventions passées en forme administrative ou par acte authentique, avant toute demande d'établissement des servitudes par voie réglementaire (circulaire du 24 février 1965).

En cas d'échec des négociations amiables, arrêté préfectoral d'établissement des servitudes accompagné d'un plan parcellaire, intervenant, à la demande de l'organisme qui bénéficiera des servitudes, après enquête publique menée dans les communes concernées et consultation préalable par voie de conférence des services intéressés. Le dossier est alors transmis au Préfet accompagné de l'avis de l'Ingénieur en Chef du génie rural, pour décision.

Lorsque le coût des travaux excède 6 millions de francs (art. 3 C du décret n° 77-1141 du 12 octobre 1977) la demande d'établissement des servitudes est accompagnée de l'étude d'impact définie à l'article 2 du décret du 12 octobre 1977 susmentionné (art. 17-IV dudit décret).

Aux termes de cet arrêté, les collectivités publiques, les établissements publics et les concessionnaires de services publics qui entreprennent des travaux d'établissement de canalisations d'eau potable ou d'évacuation des eaux usées ou pluviales, peuvent établir à demeure des canalisations souterraines dans les terrains privés non bâtis, excepté les cours et jardins attenants aux habitations, et ceci dans les conditions les plus rationnelles et les moins dommageables à l'exploitation présente ou future des propriétés (art. 1er de la loi du 4 août 1962).

#### B- Indemnisation

Indemnité due en considération de la réduction permanente du droit des propriétaires de terrains grevés ; son montant et les contestations possibles sont réglés comme en matière d'expropriation (article 2 de la loi du 4 août 1962 et article 13 du décret du 15 février 1964).

Les dommages qui résultent des travaux pour des faits autres que ceux couverts par les servitudes, sont fixés à défaut d'accord amiable par le tribunal administratif (art. 14 du décret du 15 février 1964).

## **C - Publicité**

Assujettissement à la formalité de la publicité foncière des conventions amiables.

Affichage en mairie, pendant huit jours, de l'avis d'ouverture de l'enquête.

Notification individuelle faite par le demandeur aux propriétaires intéressés avec indication du montant de l'indemnité proposée.

Affichage en mairie de chaque commune intéressée, de l'arrêté préfectoral d'établissement des servitudes.

Notification au demandeur dudit arrêté préfectoral.

Notification au directeur départemental de l'équipement dudit arrêté préfectoral (art. 11 du décret du 15 février 1964).

Notification à chaque propriétaire à la diligence du demandeur, par lettre recommandée avec avis de réception, de l'arrêté préfectoral d'établissement des servitudes. Au cas où un propriétaire ne pourrait être atteint, la notification doit être faite au fermier, locataire, gardien de la propriété ou à défaut au maire de la commune (art. 11 du décret du 15 février 1964).

## **III -EFFETS DE LA SERVITUDE**

### **A - Prérogatives de la puissance publique**

#### **1) Prérogatives exercées directement par la puissance publique**

Droit pour le bénéficiaire d'enfouir dans une bande de terrain de 3 mètres maximum une ou plusieurs canalisations, une hauteur minimum de 0,60 mètre devant être respectée entre la génératrice supérieure des canalisations et le niveau du sol après travaux.

Droit pour le bénéficiaire d'essarter dans la bande de terrain mentionnée ci-dessus, ou dans une bande plus large déterminée par arrêté préfectoral, les arbres susceptibles de nuire à l'établissement et à l'entretien des canalisations.

Droit pour le bénéficiaire et les agents de contrôle de l'administration d'accéder au terrain dans lequel la canalisation est enfouie.

Droit pour le bénéficiaire d'effectuer tous travaux d'entretien et de réparation à condition d'en prévenir les personnes exploitant les terrains.

#### **2) Obligations de faire imposées au propriétaire**

Néant.

### **B - Limitations au droit d'utiliser le sol**

#### **1) Obligations passives**

Obligation pour les propriétaires et leurs ayants droit de s'abstenir de tout acte de nature à nuire au bon fonctionnement, à l'entretien et à la conservation de l'ouvrage.

## **2) Droits résiduels du propriétaire**

Droit pour le bénéficiaire d'obtenir l'octroi d'un permis de construire, même si pour ce faire il convient de procéder au déplacement des canalisations. Les frais de ce déplacement sont à la charge du bénéficiaire de la servitude (art. 154 du décret du 15 février 1964), d'où la nécessité de prévoir, lors de l'élaboration des projets, des tracés de canalisations qui ménagent les possibilités d'implantation ultérieure de construction notamment aux abords des agglomérations. C'est ainsi que près des zones agglomérées les tracés de canalisations devront être prévus de préférence dans les lisières des parcelles, ou les traverser de manière qu'une utilisation rationnelle soit possible de part et d'autre de la canalisation (circulaire du 24 février 1965).

Droit pour le propriétaire qui s'est vu opposer un refus de permis de construire du fait de l'exercice de la servitude, de requérir soit à l'amiable, soit par voie d'expropriation, l'acquisition totale de sa propriété par le maître de l'ouvrage (art. 15 du décret du 15 février 1964).

## CHAPITRE VII : TERRAINS INONDABLES

Les autorisations de construire ou de réalisation de travaux sur les terrains inondables sont subordonnées aux dispositions du Plan de Prévention du Risque Inondation (P.P.R.I.) approuvé par arrêté préfectoral en date du 12 novembre 2007 et annexé au P.L.U.

La crue de référence (plus hautes eaux connues) prise pour la "Marne" est la crue de 1910.

### A titre d'information

Les cotes de niveau (N.G.F. I.G.N. 1969) de référence des différentes crues sont indiquées dans le tableau ci-après et ce en fonction des différents points de situation "Points Kilométriques (P.K.) " ces points sont indiqués sur le P.P.R.I.

MARNE	P.K. 172	P.K. 173	P.K. 174	P.K. 175	P.K. 186 bis	P.K. 174 bis
<b>crue 1910</b>	<b>38,39</b>	<b>38,21</b>	Tunnel	<b>35,52</b>	<b>35,57</b>	<b>37,93</b>
<b>crue 1924</b>	37,43	37,33	Tunnel	33,98	34,18	37,03
<b>retenue normale</b>	33,68	33,68	Tunnel	29,28	29,28	33,68

Nota: Le P.K. 175 est situé sur la commune de St Maurice.

Le territoire concerné par les zones inondables est indiqué sur le plan des servitudes.

## CHAPITRE VIII : COURS D'EAU DOMANIAUX, LACS & PLANS D'EAU DOMANIAUX

(informations transmises par les services de l'Etat dans le cadre du porter à connaissance)

Annexe n°1

### DOMAINE PUBLIC FLUVIAL

#### CODE GÉNÉRAL DE LA PROPRIÉTÉ DES PERSONNES PUBLIQUES

##### ARTICLE L2111-9

Les limites des cours d'eau domaniaux sont déterminées par la hauteur des eaux coulant à pleins bords avant de déborder.

Un décret en Conseil d'État détermine les conditions d'application du présent article.

##### Article R2111-15

Les limites du domaine public fluvial sont fixées, dans les conditions définies au premier alinéa de l'article L. 2111-9 du code général de la propriété des personnes publiques, par arrêté du préfet de département pour le domaine de l'État et par arrêté de l'autorité compétente de la collectivité propriétaire pour le domaine des collectivités territoriales et de leurs groupements.

À défaut d'accord des propriétaires sur la délimitation proposée, l'arrêté est pris après une enquête publique organisée dans les conditions prévues pour les enquêtes publiques relevant de l'article L. 110-2 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique régies par le titre Ier du livre Ier du même code.

Annexe n°2

DOMAINE PUBLIC FLUVIAL

1- Généralités

- servitudes de halage et de marchepied

code général de la propriété des personnes publiques, article L.2131-2 à L2131-6

- conservation du domaine public fluvial

code général de la propriété des personnes publiques, article L.2132-7  
arrêté du 22 septembre 1994 modifié par l'arrêté du 24 janvier 2001.

2- Procédure d'institution

**A- Procédure**

Application des dispositions du code général de la propriété des personnes publiques concernant ces servitudes :

- Aux cours d'eau domaniaux où existe un chemin de halage ou d'exploitation : servitude de halage de 7,80 m et de marchepied de 3,25 m (article L.2131-2, alinéas 1er du code général de la propriété des personnes publiques)
- Aux cours d'eau domaniaux : servitude de marchepied de 3,25 m (article L.2131-2, alinéa 1er du code général de la propriété des personnes publiques).
- Aux lacs domaniaux : servitude de marchepied de 3,25 m (article L2131-2, alinéa 1er et 2 du code général de la propriété des personnes publiques).

**B- Indemnisation**

Indemnisation prévue pour les propriétaires riverains à raison des dommages qui leur sont occasionnés par l'institution des servitudes consécutives au classement dans le domaine public fluvial de la rivière ou de lac, sous déduction des avantages que peut procurer ledit classement.

Indemnisation prévue, lorsque pour les besoins de la navigation, la servitude de halage est établie sur une rive où cette servitude n'existait pas (article L.2131-5 du code général de la propriété des personnes publiques).

Les contestations relatives à cette indemnité sont jugées par la juridiction compétente en matière d'expropriation (article L.2131-4 du code général de la propriété des personnes publiques).

### **C- Publicité**

Publicité de l'acte d'inscription au classement dans le domaine public fluvial.

### **3- Effets de la servitude**

#### **A- Prerogatives de la puissance publique**

Dans le cas où l'autorité administrative compétente juge que la servitude de halage est insuffisante et veut établir, le long du cours d'eau, un chemin dans des conditions constantes de viabilité, l'administration est obligée de recourir à l'expropriation, si elle ne recueille pas le consentement des riverains (article L.2131-6 du code général de la propriété des personnes publiques).

#### **B- Limitation au droit d'utiliser le sol**

##### **1. Obligations passives**

Obligations pour les riverains d'un cours d'eau ou d'un lac domanial, dans l'intérêt du service de la navigation et partout où il existe un chemin de halage ou d'exploitation de réserver le libre passage des piétons et des pêcheurs.

La servitude de halage n'est imposée en principe que d'un seul côté : sur l'autre côté existe la servitude de marchepied.

Interdiction pour les mêmes riverains de planter des arbres ou de clore par haie ou autrement qu'à une distance de 9,75 m du côté du halage et de 3,25 m sur le bord où il n'existe pas de chemin de halage (article L.2131-2 du code général de la propriété des personnes publiques).

Obligation pour les riverains des cours d'eau domaniaux et pour ceux des lacs domaniaux de réserver de chaque côté le libre passage pour les nécessités d'entretien du cours d'eau et l'exercice de la pêche (article L.2131-2 du code général de la propriété des personnes publiques).

Interdiction, dans le lit des rivières et canaux ou sur leurs bords, de jeter des matières insalubres ou des objets quelconques, ni rien qui puisse embarrasser le lit des cours d'eau ou canaux ou y provoquer des atterrissements, d'y planter des pieux, d'y mettre rouir des chanvres, de modifier le cours desdites rivières ou canaux par tranchées ou par quelque moyen que ce soit, d'y extraire des matériaux, d'extraire à moins de 50 m de la limite desdites rivières ou des bords desdits canaux (arrêté du 22 septembre 1994 modifié par l'arrêté du 24 janvier 2001), des terres, sables et autres matériaux, sous peine d'amende ou du paiement des frais de remise en état des lieux (article L.2137-7 du code général de la propriété des personnes publiques).



## 2. Droits résiduels du propriétaire

Possibilité pour le propriétaire riverain d'exercer tous les droits de propriété qui ne sont pas incompatibles avec l'exercice des servitudes, d'où obligation avant d'entreprendre des constructions, des plantations ou l'édification de clôtures, de demander à l'autorité administrative gestionnaire de reconnaître la limite de la servitude. Si dans les trois mois à compter de la demande, l'administration n'a pas fixé la limite, les constructions, plantations ou clôtures faites par les riverains ne peuvent être supprimés que moyennant une indemnité au titre de l'article L.2131-4 du code général de la propriété des personnes publiques.

Possibilité pour le propriétaire riverain, lorsque l'intérêt du service de la navigation, les nécessités de l'entretien du cours d'eau et l'exercice de la pêche le permettent, d'obtenir, par décision de l'autorité gestionnaire du domaine public, la réduction des distances de halage ou de marchepied (article L.2131-3 du code général de la propriété des personnes publiques).

## CHAPITRE IX : Périmètres de protection des prises d'eau concernant l'usine des Eaux de Paris située sur la Commune de Joinville-le-Pont

Dans le cadre de la D.U.P. du 31 Juillet 2000 Arrêté Préfectoral 2000 / 2650

Des périmètres de protections sont mis en place afin protéger les différentes prises d'eau de l'usine d' « Eau de Paris » .

La Commune de Joinville le Pont est concernés par :

- Le périmètre de protection immédiate (p.p.i.)
- Le périmètre de protection rapprochée (p.p.r.) comprenant lui-même 2 zones, X et Y

Ces périmètres sont définis sur le plan des servitudes annexé au présent P.L.U.

Les contraintes liées à cette D.U.P. sont définies dans le cadre de l'Arrêté Préfectoral 2000 / 2650 du 31 Juillet 2000 dont le **TITRE I** est rappelé ci-après

### **PERIMETRES DE PROTECTION**

#### **Article 1er :**    **DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE**

Est déclarée d'utilité publique la création des périmètres de protection immédiate et rapprochée des prises d'eau de l'usine de la Société Anonyme de Gestion des Eaux de Paris, sise à Joinville-le-Pont, eau destinée à l'alimentation humaine.

#### **Article 2 :**    **PERIMETRES DE PROTECTION IMMEDIATE (p.p.i.)**

##### **article 2-1) - Délimitation des périmètres :**

##### **p.p.i. de l'usine de traitement :**

Ce périmètre correspond aux limites du domaine de l'usine des Eaux de Paris, à l'exception de la zone potentiellement destinée à un immeuble d'activités. Il est matérialisé par une clôture autour du domaine de l'usine des Eaux de Paris et est délimité par l'avenue Pierre Mendès-France, la limite mitoyenne avec l'immeuble d'activités, la limite mitoyenne avec le square de la rue Henri-Barbusse, la rue Henri-Barbusse, la limite Est de l'Usine et par le chemin de halage.

##### **p.p.i. de la prise d'eau n° 1** (prise d'eau principale et habituelle) :

**Ce périmètre suivra le tracé suivant :**

- dans le cours de la rivière en rive droite, entre la jetée séparant le canal de navigation de la prise d'eau et le quai,
- sur la berge du « Quai du Barrage », une ligne joignant le portail des Eaux de Paris (qui se prolonge par une clôture déjà en place) au poteau d'amarrage du barrage flottant,

- dans le domaine public municipal situé au dessus de la bouche de la galerie du Canal d'amenée, la limite constituée par le garde-corps bordant le square,
  - enfin, une ligne suivant longitudinalement la jetée séparant Canal d'amenée et canal de navigation.
- 
- **p.p.i. de la prise d'eau n° 2** (prise d'eau de secours) :

Ce périmètre sera mis en place à proximité de la conduite souterraine qui est ouverte au niveau de l'eau dans la paroi verticale du quai du Canal.

Ces périmètres de protection s'étendent suivant les indications du plan, joint en annexe, au présent arrêté.

### **article 2-2) - Prescriptions**

Chaque p.p.i. devra être matérialisé sur le terrain par une clôture ou tout dispositif ou obstacle visant à empêcher de porter atteinte (intrusion, déversement, jet...) aux moyens de production d'eau potable.

Toutes les installations seront maintenues en état de propreté permanent par le pétitionnaire.

- **Concernant le p.p.i. de l'usine de traitement :**

La clôture devra être constituée de murs ou de grilles dont l'espacement entre les barreaux sera inférieur à 5 centimètres.

Elle présentera une hauteur minimale de 2,50 mètres par rapport aux terrains voisins extérieurs, sauf au droit des bassins où elle devra atteindre la hauteur de 3 mètres.

Le secteur des logements, dans un souci accru de protection de la ressource en eau, devra être séparé des installations techniques de l'usine et de ses plans d'eau par une seconde clôture.

Les accès seront pourvus d'un contrôle anti-intrusion et d'un système de surveillance.

- **Concernant le p.p.i. de la prise d'eau principale dans la Marne :**

Il y aura lieu de prolonger la protection existante (Quai du barrage notamment) jusqu'au poteau d'ancrage du barrage flottant et de l'améliorer par surélévation (à l'angle de la route - Square par exemple) ou par tout autre moyen (retrait du garde corps, écran de protection partiel ou système mixte de ces deux propositions) de telle sorte que l'eau soit protégée de manière efficace contre les jets ou la chute directe d'éléments extérieurs.

- **Concernant le p.p.i. de la prise d'eau de secours dans le Canal de Navigation :**

Il sera matérialisé par une clôture empêchant d'atteindre la ressource (voir plan joint en annexe).

Une signalisation devra être mise en place à proximité pour interdire le stationnement de bateaux (un panneau de type A 5 : Règlement Général de Police de la Navigation).

Au niveau de l'eau, il sera mis en place un barrage flottant lors de l'utilisation de cette prise, barrage qui sera destiné à faire obstacle aux hydrocarbures ou autres produits flottants.

### **article 2-3) – Interdictions :**

#### **Sont interdits :**

- toute circulation, activité, installation ou dépôt autres que ceux directement liés aux missions de Eaux de Paris,
- toute opération immobilière hormis celles, nécessitées par le bon fonctionnement des services de Eaux de Paris,
- la mise en place de tout stockage définitif de boues.

Toute dérogation sera soumise à autorisation préfectorale.

### **Article 3 : PERIMETRE DE PROTECTION RAPPROCHEE (p.p.r.)**

Deux zones X et Y (précisées sur le plan joint en annexe au présent arrêté) donnant lieu à des prescriptions différentes sont créées dans ce périmètre :

- **X** : zone la plus préjudiciable à la prise d'eau principale à son voisinage (sur 500 m à l'amont de la prise d'eau sur la même rive jusqu'à la limite latérale) et sur le tracé du canal d'amenée souterrain.
- **Y** : zone restante.

### **article 3-1) - Délimitation du périmètre (totalité des zones X et Y) :**

Il englobe le périmètre de protection immédiate de l'usine de traitement et de la prise d'eau de secours pour ensuite suivre le canal d'amenée en direction de la prise d'eau principale (de part et d'autre de l'avenue Kennedy).

En rive droit de la Marne, il suit la rue de Paris, l'avenue Jean-Jaurès pour ensuite longer la ligne ferroviaire en passant par l'avenue de la Mésange, l'avenue Charles V, l'avenue du Val de Beauté, l'avenue Smith-Champion, la rue du port, pour enfin prendre le quai du Port jusqu'au pont de Nogent.

Le pont de Nogent caractérise la fin du périmètre de protection rapprochée, basée sur un temps de parcours de deux heures (calculé au débit de la Marne non dépassé 90 % du temps) de l'eau pour atteindre l'usine de traitement, y compris le transit par le canal d'amenée.

En rive gauche, à partir du pont de Nogent, le périmètre sera délimité par l'autoroute A4, jusqu'au boulevard Polangis où il suivra l'avenue Guy Mocquet puis la rue Etienne-Pégon avant de prendre une portion de l'avenue Jean d'Estienne d'Orves pour rejoindre l'avenue Oudinot jusqu'au quai de Polangis et au quai Gabriel Péri.

Pour terminer, le périmètre reliera le quai Gabriel Péri au début du quai du barrage (en rive droite) jusqu'à la prise d'eau principale.

### **article 3-2) - Interdictions:**

#### **- Sont interdits :**

Sur l'ensemble du p.p.r. ; (zones X et Y) :

- l'ouverture et l'exploitation de carrières dans le lit mineur,
- la création et l'exploitation de tout dépôt de déchets,
- la création de toute canalisation d'hydrocarbures liquides ou de produits chimiques dépassant le seuil d'autorisation du décret 93-743 du 29 mars 1993,
- l'implantation ou l'extension de toute installation classée, y compris ses ouvrages de rejet, soumise à autorisation et présentant un risque clairement identifié d'atteinte à la qualité de la Marne empêchant la potabilisation de l'eau,
- tout nouveau rejet d'eaux usées ou d'eaux pluviales dépassant le seuil d'autorisation du décret n° 93-743 du 29 mars 1993.

Sur la Zone X :

- le rejet dans le cours d'eau d'effluents issus de l'assainissement autonome pour les constructions neuves,
- le camping-caravanage ou les constructions non soumises à permis de construire et utilisées comme habitation, même temporaire,
- les aires de séjour, même temporaires,
- le stationnement de bateaux, sauf à respecter les conditions suivantes :
  - aucun hydrocarbure liquide ou substances dangereuses pour le milieu aquatique à bord,
  - aucune opération d'entretien sur place,
  - aucune utilisation de produits phytosanitaires à bord,
  - aucun rejet d'eaux usées dans le milieu naturel.

**article 3-3) – Prescriptions (zones X et Y)**

- toute opération soumise à déclaration au titre du décret du 29 mars 1993, est soumise à autorisation,
- tout nouveau stockage de produits susceptibles de présenter un risque de pollution pour le milieu naturel, devra être pourvu d'une capacité de rétention au moins égale à 100 % du volume stocké,
- toute nouvelle Installation Classée, y compris ses ouvrages de rejets, dépassant le seuil de déclaration fera l'objet, en tant que de besoin, de prescriptions spéciales pour la protection de la qualité de la Marne, si elle présente un risque particulier de pollution de la Marne (en particulier risque incendie, l'installation de tout réservoir ou dépôt de produits chimiques, d'hydrocarbures, de matière fermentescibles, sauf pour ceux nécessaires à l'exploitation des ouvrages autorisés par le présent arrêté),
- les Installations Classées existantes, y compris leurs ouvrages de rejet, pourront faire, si nécessaire, l'objet de prescriptions complémentaires,
- toute nouvelle canalisation d'hydrocarbures ou produits chimiques dont la surface au sol est supérieure à 1/100 du seuil d'autorisation du décret 93-743 du 29 mars 1993 (rubrique 1.4.0.) fera l'objet de prescriptions spéciales sur l'eau,
- les stations de relevage d'eaux usées devront être équipées d'un système d'alarme (connecté à l'usine de production d'eau potable) en cas de délestage accidentels dans la Marne,
- tout nouveau collecteur de rejet d'eau pluviale de pont routier doit être équipé d'un bassin de rétention d'au moins 60 m<sup>3</sup> et d'un débourbeur-déshuileur avant rejet dans la Marne,
- tout nouveau rejet d'eaux pluviales autoroutier ou urbain (Z.A.C.par exemple), y compris en cas de travaux sur un ouvrage existant, d'une surface collectée supérieure à 10 hectares, devra faire l'objet de prescriptions spéciales concernant le traitement des eaux. Ces ouvrages devront être équipés d'un système d'alarme connecté à celui des Eaux de Paris pour prévenir d'éventuelles pollutions accidentelles,
- toute nouvelle installation de transbordement de péniches doit faire l'objet de prescriptions spéciales sur l'eau, de la part du gestionnaire du domaine public fluvial, si elle présente un risque pour la potabilisation de l'eau,
- la Société Anonyme de Gestion des Eaux de Paris devra être avertie de tout projet de travaux de dragage dans le lit de la Marne,
- les nouveaux stockages de produits chimiques ou d'hydrocarbures, ne relevant pas d'une réglementation particulière, dont le volume est supérieur à 5 m<sup>3</sup>, devront être pourvus d'une cuvette de rétention étanche de capacité égale au volume stocké s'ils sont aériens, ou dotés d'une sécurité renforcée s'ils sont enterrés (double enveloppe sur les cuves et tuyauteries).
- toute installation industrielle, artisanale, urbaine ou routière présentant un risque d'atteinte à la qualité de la Marne et ne rentrant pas dans les catégories ci-dessus, pourra si nécessaire faire l'objet de prescriptions spéciales à cet effet par le préfet (notamment au titre de l'article 26 de la loi n° 76-663 du 19 juillet 1976, relatif aux Installations Classées pour la Protection de l'Environnement),

- les maîtres d'ouvrages des collecteurs publics d'eaux pluviales existants devront passer avec les industriels raccordés des conventions imposant des mesures préventives des pollutions accidentelles, y compris en cas d'incendie.

**article 3-4) – Recommandations (Zones X et Y)**

- l'utilisation d'engrais et de produits phytosanitaires, même en dehors des zones agricoles, devra respecter le code des Bonnes Pratiques Agricoles, en ce qui concerne l'apport d'engrais et de produits phytosanitaires,
- les rejets directs d'eaux usées existants doivent être recensés et raccordés au réseau d'assainissement,
- s'ils font l'objet de travaux, les collecteurs existants d'eaux pluviales des ponts routiers devront, à cette occasion, être équipés de bassin de rétention d'au moins 60 m<sup>3</sup> et d'un débourbeur-déshuileur avant rejet dans la Marne.

**Article 4 :      RECOMMANDATIONS EN AMONT ET AU VOISINAGE DU PERIMETRE DE PROTECTION RAPPROCHEE**

**- Il est recommandé :**

- que la Société Anonyme de Gestion des Eaux de Paris soit consultée lors de l'Enquête Publique relative aux rejets en Marne et affluents de la Marne des Installations Classées susceptibles de nuire à la ressource en eau à Joinville-le-Pont (départements 94,93,77,02,51,52),
- que tout nouveau rejet situé en amont du périmètre de protection rapproché devra être compatibles avec les exigences de qualité des eaux potabilisables,
- que les industriels situés en zone inondable prennent les mesures préventives nécessaires afin d'éviter l'entraînement de substances provenant de leur site et pouvant nuire à l'alimentation en eau potable,

**Article 5 :      DEVERSEMENT POLLUANT**

Dans l'ensemble des périmètres de protection, tout déversement polluant accidentel sur le sol ou dans l'eau doit être signalé sans retard à la Société Anonyme de Gestion des Eaux de Paris et au Préfet du Val-de-Marne.

## CHAPITRE X : CLASSEMENT SONORES des INFRASTRUCTURES de TRANSPORTS TERRESTRES

arrêté préfectoral n° 2002 06 du 3 Janvier 2002 (voirie nationale)

arrêté préfectoral n° 2002 07 du 3 Janvier 2002 (voirie départementale)

arrêté préfectoral n° 2002 08 du 3 Janvier 2002 (réseau ferroviaire et sites propres)

Les dispositions de l'arrêté interministériel du 30 mai 1996 relatif aux modalités de classement des infrastructures terrestres et à l'isolation acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit, sont applicables dans le département du Val-de-Marne aux abords du tracé des infrastructures de transports terrestres mentionnées ci-dessus. Les présentes dispositions annulent et remplacent les dispositions prises en application de l'arrêté interministériel du 6 octobre 1978 modifié le 23 février 1983 en ce qui concerne les infrastructures de transports terrestres mentionnées aux tableaux ci-dessous.

Pour la Commune de Joinville-le-Pont sont concernées les voies suivantes :

### Emprises ferroviaires et Voies Nationales

Dénomination de la voie ou de l'infrastructure	Tronçon	Catég.	larg. des emprises affectée de part et d'autre de la voie	Type de tissus
Ligne R.E.R. A 2	en totalité y compris le tronçon sur Nogent sur Marne	3	100 m	Ouvert
Autoroutes tronc commun A 4 / A 86	en totalité  Sur la commune de Joinville et  sur le Ville de Paris (Bois de Vincennes)	1	300 m.	Ouvert
RN 486	du carrefour avec l'Av. Jean Jaurès (RN 186)  au carrefour avec la rue A. Briand	4	30 m.	Ouvert



	du carrefour avec la rue A. Briand au carrefour avec le Pont de Joinville	3	100 m.	Ouvert
	Bifurcation rue Chapsal	5	10 m.	Ouvert

(Voies Nationales *suite*)

Dénomination de la voie ou de l'infrastructure	Tronçon	Caté g.	larg. des emprises affectée de part et d'autre de la voie	Type de tissus
RN 4	de la limite de Commune avec St Maurice à la Place Uranie	3	100 m.	Ouvert
	de la Place Uranie au carrefour avec l'Av. Jean Jaurès (RN 186)	2	250 m	U
	du carrefour avec l'Av. Jean Jaurès (RN 186) au carrefour avec l'Av. P. Allaire	3	100 m.	Ouvert
	du carrefour avec l'Av. P. Allaire à la limite de Commune avec Champigny	2	250 m.	U
RN 186	Tronçon sur la commune de Nogent	3	100 m.	Ouvert
	de la limite de Commune avec St Maur au carrefour avec la rue Robard	3	100 m	Ouvert
	du carrefour avec la rue Robard au carrefour avec l'Av. du Prés. J.F. Kennedy	4	30 m.	Ouvert

	du carrefour avec l'Av. du Prés. J.F. Kennedy au carrefour avec l'Av. des Canadiens	5	10 m.	U
	du carrefour avec l'Av. des Canadiens au carrefour avec la rue Chapsal	4	30 m.	Ouvert
	du carrefour avec la rue Chapsal à la limite du Bois de Vincennes	3	100 m.	Ouvert
	Sur la Ville de Paris (Bois de Vincennes)	3	100 m.	Ouvert

## (Voies Départementales et extérieures)

Dénomination de la voie ou de l'infrastructure	Tronçon	Catégorie	larg. des emprises affectée de part et d'autre de la voie	Type de tissus
Ville de Paris Route de la Pyramide	en totalité dans le Bois de Vincennes	4	30 m.	Ouvert
RD 123 Rue du Maréchal Leclerc	Tronçon sur le Commune de St Maurice	3	100 m.	U
RD 40 B Boulevard de l'Europe	en totalité	3	100 m.	ouvert

## (Voies Départementales suite)

RD 45				
-------	--	--	--	--

quai du Barrage	en totalité	4	30 m.	ouvert
RD 47 Av de Général de Gaulle	du carrefour avec l'Av. du Prés. J.F. Kennedy à la limite de commune avec St Maur	non classé		
RD 48 E Pont de Maisons-Alfort et Av P. Mendés France	en totalité	4	30 m.	ouvert
RD 123 E Av. du Prés. J.F. Kennedy	en totalité	4	30 m	ouvert

Les dispositions de l'arrêté interministériel du 30 mai 1996 relatif aux modalités de classement des infrastructures terrestres et à l'isolation acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit, sont applicables dans le département du Val-de-Marne aux abords du tracé des infrastructures de transports terrestres mentionnées ci-dessus. Les présentes dispositions annulent et remplacent les dispositions prises en application de l'arrêté interministériel du 6 octobre 1978 modifié le 23 février 1983 en ce qui concerne les infrastructures de transports terrestres mentionnées au tableau ci-dessus.

Le tableau ci-dessus donne pour chacun des tronçons d'infrastructures mentionnés, le classement dans l'une des 5 catégories définies dans l'arrêté du 30 mai 1996 susmentionné, ainsi que la largeur des secteurs affectés par le bruit de part et d'autre de ces tronçons.

Les bâtiments d'habitation, les bâtiments d'enseignement, les bâtiments de santé, de soins et d'action sociale, ainsi que les bâtiments d'hébergement à caractère touristique à construire dans les secteurs affectés par le bruit mentionnés au paragraphe précédent doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément aux décrets 95-20 et 95-21 du 9 janvier 1995.

Pour les bâtiments d'habitation, l'isolement acoustique minimum est déterminé selon les articles 5 à 9 de l'arrêté interministériel du 30 mai 1996 susvisé.

Pour les bâtiments d'enseignement, l'isolement acoustique minimum est déterminé selon les articles 5 et 8 de l'arrêté interministériel du 9 janvier 1995 susvisé.

Pour les bâtiments de santé, de soins et d'action sociale, et les bâtiments d'hébergement à caractère touristique, l'isolement acoustique minimum est déterminé conformément aux arrêtés pris en application du décret 95-20 susvisé.

**Niveaux sonores que les constructeurs sont tenus de prendre en compte pour la construction des bâtiments inclus dans les secteurs affectés par le bruit :**

catégorie	Niveau sonore au point de référence, en période diurne (en dB(A))	Niveau sonore au point de référence, en période nocturne (en dB(A))
1	83	78
2	79	74
3	73	68
4	68	63
5	63	58

Les niveaux sonores sont évalués en des points de référence situés, conformément à la norme NF S 31-130 "Cartographie du bruit en milieu extérieur", à une hauteur de 5 mètres au-dessus du plan de roulement et :

- à 2 m en avant de la ligne moyenne des façades pour les "rues en U" ;
- à une distance de l'infrastructure de 10 mètres mesurée à partir du bord extérieur de la chaussée le plus proche, augmentés de 3 dB(A) par rapport à la valeur en champ libre pour les tissus ouverts, afin d'être équivalents à un niveau en façade. L'infrastructure est considérée comme rectiligne, à bords dégagés, placée sur un sol horizontal réfléchissant.

Les notions de rues en U et de tissu ouvert sont définies dans la norme citée précédemment.

## CHAPITRE XI PRESCRIPTIONS SPÉCIALES POUR LES ANCIENNES CARRIÈRES ET TERRAINS SOUS MINES

*Référence : Textes - Articles 71 à 73 du Code Minier*

*Articles R.111-2, R.111-3 du Code de l'Urbanisme*

*Arrêté interpréfectoral (Seine-Police) du 26 janvier 1966*

Service intéressé : Inspection générale des Carrières

"Les zones de Servitudes d'anciennes carrières sont délimitées par l'Inspection générale des Carrières et les périmètres concernés sont reportés au plan des servitudes conformément à la légende de celui ci.

A l'intérieur de ces zones, les projets de constructions feront l'objet d'un examen de la part de ce Service.

L'autorisation de construire peut être refusée ; dans le cas où elle est accordée, elle peut être soumise à des prescriptions, dans ce cas, le bénéficiaire est tenu de respecter les règles techniques prescrites par l'Inspection générale des Carrières" qui seront annexées aux autorisations de construire. »

## CHAPITRE XII : PROTECTION DU PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE

Il est rappelé qu'en application des dispositions législatives et réglementaires en matière de protection du patrimoine archéologique (*loi du 27 Septembre 1941 et décret portant règlement d'administration publique pour la loi validée du 27 Septembre 1941*), il est nécessaire, par le canal de l'autorité préfectorale, de consulter le Service Régional de l'Archéologie dirigé par le Conservateur Régional de l'Archéologie au sein de la Direction Régionale des Affaires Culturelles pour tous les permis de construire comportant des terrassements et ce dans les périmètres présentant des potentialités archéologiques lorsqu'ils sont définis et approuvés par les autorités compétentes.

Il est également rappelé que toute découverte fortuite de patrimoine archéologique devra être déclarée au Maire de la Commune qui en informera les autorités compétentes.

## CHAPITRE XIII : AUTRES SERVITUDES ET RÉGLEMENTATIONS DE PORTÉE GÉNÉRALE

Le présent règlement ne porte pas atteinte aux réglementations particulières relatives notamment :

- à la protection des sources, cours d'eau et rivières (notamment captages)
- à la navigation fluviale et à l'écoulement des eaux (Services de la Navigation)
- à la protection contre l'incendie (Sapeurs Pompiers de Paris et Commission Départementale de Sécurité).
- à la protection de la nature (Installations classées - Préfecture - Direction de la Réglementation).
- aux servitudes militaires
- aux servitudes dans l'intérêt de la circulation routière.
- aux servitudes dans l'intérêt des télécommunications.
- aux servitudes aux abords des cimetières (articles L.361.1 et L.361.4 du Code des communes).
- à l'affichage et à la publicité
- aux règlements de voirie et règlements de construction.
- à la protection civile
- aux dispositions du Code Forestier en matière de défrichement (Ministère de l'Agriculture)

## ANNEXE IV : PROTECTION DU PATRIMOINE BATI : Liste des bâtiments et éléments particuliers protégés ou remarquables

### MESURES DE PROTECTION DU PATRIMOINE BATI DANS LE P.L.U.

Des mesures de protection patrimoniales sont inscrites dans le PLU. Elles traduisent le travail très important de repérage effectué en 2007 et reflète l'importante réévaluation de la notion de patrimoine intervenue depuis trente ans. C'est notamment le cas pour l'architecture des XIX<sup>ème</sup> et XX<sup>ème</sup> siècles.

Pendant plus d'un an, à l'occasion de la mise en place du PLU un examen des bâtiments et ensembles urbains susceptibles d'être protégés pour leur intérêt patrimonial a été réalisé en 2007 notamment grâce aux riverains et associations.

Ce travail d'analyse du patrimoine s'est fondé sur :

- un recensement in situ
- l'exploitation des sources documentaires disponibles sur le patrimoine joinvillais.

La sélection des bâtiments proposés à la protection a été conduite par un groupe d'analyse placé sous la responsabilité de l'Architecte des Bâtiments de France.

Au terme de ce travail d'analyse, plus de 204 bâtiments ou ensembles bâtis ont reçu une protection réglementaire dans le règlement d'urbanisme soit environ 8,9 % du patrimoine bâti de la commune.

Le croisement de ces différentes sources a permis une couverture patrimoniale homogène. Ces mesures de protections peuvent se regrouper en deux grandes catégories :

- **Les Bâtiments et Éléments Particuliers Protégés** qui ont pour effet de subordonner la délivrance des autorisations d'urbanisme à un objectif de conservation et de mise en valeur du patrimoine protégé.

Le but de cette protection est double : il s'agit à la fois de protéger un patrimoine mais aussi d'inciter, lors de la mise en œuvre de travaux, à sa mise en valeur. La pose d'éléments techniques peu ou mal intégrés peut être refusée. Les conséquences d'une telle protection sont importantes pour le propriétaire puisque la démolition n'est admise qu'en cas de vétusté importante avérée.

- **Les Bâtiments et Éléments Particuliers Remarquables** qui ont pour effet de subordonner la délivrance des autorisations d'urbanisme à un objectif de préservation (de non-dénaturation) du patrimoine remarquable.

Le but de cette protection est également double : il s'agit à la fois de faire remarquer un patrimoine mais aussi d'inciter, lors de la mise en œuvre de travaux, à sa mise en valeur. La pose d'éléments techniques peu ou mal intégrés peut être refusée.

Les services instructeurs attirent l'attention des pétitionnaires, des maîtres d'ouvrage et des architectes sur le fait que ces parcelles ont été repérées (qu'il s'agisse de bâtiments et/ou d'éléments remarquables protégés ou remarquables) et qu'il y a tout intérêt à procéder à un examen patrimonial avant d'élaborer un projet.



Les protections retenues l'ont été en fonction de trois critères principaux :

- l'importance patrimoniale considérée du point de vue historique, culturel et esthétique. Elle vise en particulier les bâtiments les plus caractéristiques d'une période, soit en raison de leur rareté, soit en raison de leur importance dans l'histoire de l'architecture.
- la cohérence architecturale, urbaine et paysagère (notamment l'insertion d'un élément historique dans une séquence cohérente de même nature), le paysage, étant considéré comme une donnée fondamentale du patrimoine joinvillais.
- l'évaluation des risques d'altération ou de destruction, notamment du point de vue de la densité des constructions ou de la fragilité des éléments décoratifs.

En revanche, les composantes les plus subjectives ou extensives de la notion de patrimoine ont été considérées avec prudence, qu'il s'agisse des « lieux de mémoire » ou d'ensembles pittoresques résultant de traitements accidentels et dérogeant aux règles urbaines. Ils n'ont été protégés par le règlement que dans le cas où ils recoupaient l'un des critères principaux historique, esthétique ou paysager.

Chacun des bâtiments et éléments protégés ou remarquables a fait l'objet d'une analyse dont les principaux éléments sont indiqués en marge de chacune des adresses du tableau des protections patrimoniales figurant en annexe du règlement. Ces éléments de description et d'appréciation reflètent un état de la connaissance lors de l'élaboration du PLU fondé sur la documentation existante, des visites, et des reportages photographiques. Certains éléments (datation, éléments de décor, etc.) sont donc communiqués sous certaines réserves ou à titre d'estimation, mais ont été jugés suffisamment probants et objectifs pour justifier d'une protection patrimoniale. Leur mention en regard de chacune des adresses permet de délimiter la portée exacte des bâtiments protégés sur chacune des parcelles et de mettre l'accent, sans que cela soit limitatif, sur certains éléments particulièrement remarquables.

A l'occasion de la révision du PLU, une mise à jour de la liste du PLU de 2007 a été effectuée en 2018, avec l'appui des architectes conseils du CAUE (Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement) du Val-de-Marne et des associations : la liste des bâtiments et éléments remarquables et protégés a été mise à jour (protection accrue pour l'Eglise Sainte-Anne de Polangis qui passe de « bâtiment remarquable » à « bâtiment protégé » / suppression de la protection « bâtiment remarquable » à 2 adresses (suite à péril ou à remaniements importants) / correction de coquilles sur les numéros d'adresse / repositionnement des pastilles de protection mal placées sur le plan graphique du PLU ...) mais reste quasiment identique. Certaines photos de la partie graphique de cette annexe ont également été mises à jour.

Précision :

- quand l'objet de la protection est un bâtiment (immeuble, maison, école, église, restaurant, école, garage à bateaux, kiosque, maison-chalet, club sportif, collège, bâtiment industriel...) tout le bâtiment fait l'objet de la protection appliquée ('protégé' ou 'remarquable') y compris tous les éléments particuliers cités dans la colonne motivation (modénature, marquise, etc.)
- quand l'objet est un élément (décorations murales, marquise, clôture, grille, fresque, piliers...) seul cet élément fait l'objet de la protection appliquée ('protégé' ou 'remarquable') mais pas le reste du bâtiment qui comporte cet élément

<b>QUARTIER POLANGIS</b>
--------------------------

Page annexe graphique	Nature de la protection	Rue	N°	Section cadastrale	Objet de la protection	Motivation
2	Protégé	Béthune (Quai de)	3	<b>D 83</b>	Immeuble	Hôtel particulier d'ordonnancement classique construit au tout début du 20 <sup>e</sup> siècle. Maître d'œuvre inconnu. Gros œuvre : calcaire, pierre de taille. Couronnement sculpté avec balustre.
3	Protégé	Bizet (Rue)	8bis	<b>I 187</b>	Ecole	Ecole dite Groupe Scolaire Jules Ferry. Ecole et gymnase construits en 1938 par l'architecte Roger Vilminot ; bloc d'entrée du gymnase et vestiaires restaurés en 1982. Gros œuvre : béton, enduit, brique. Couverture : béton.
4	Protégé	Foch (Avenue)	3	<b>J 94</b>	Maison	Maison en meulière du 1 <sup>er</sup> quart du 20 <sup>e</sup> siècle. Maître d'œuvre inconnu. Marquise ouvragée.
5	Protégé	Foch (Avenue)	6bis	<b>J 104</b>	Maison	Maison construite en 1924. Maître d'œuvre inconnu. Gros œuvre : calcaire, moellon sans chaîne en pierre de taille, brique silico-calcaire. Couverture en tuile mécanique. Décors de céramique bleue, épi de faîtage.
6	Protégé	Foch (Avenue)	11	<b>J 188</b>	Maison	Villa bourgeoise construite en 1913. Maître d'œuvre inconnu. Gros œuvre : meulière, moellon sans chaîne en pierre de taille, brique. Couverture en tuile mécanique. Richement décorée malgré une façade à l'ordonnancement classique : terre cuite, bandeau en céramique bleue et décor floral.
7	Remarquée	Foch (Avenue)	12	<b>J 101</b>	Maison	Maison du 1 <sup>er</sup> quart du 20 <sup>e</sup> siècle. Maître d'œuvre inconnu. Maison natale de Lionel Dubray, né le 31/12/1923, héros de la résistance, fusillé par les Allemands le 22 Juillet 1944 (plaque commémorative). Marquise remarquée.
8	Protégé	Foch (Avenue)	14	<b>J 100</b>	Maison	Maison construite 1 <sup>er</sup> quart 20 <sup>e</sup> siècle par E. Combecau, architecte à Paris et P. Bureau, entrepreneur à Joinville. Gros œuvre :

						meulière, moellon sans chaîne en pierre de taille. Couverture en tuile mécanique (toit à longs pans, pignon couvert et découvert, demi-croupe).
9	Protégé	Foch (Avenue)	15	<b>J 58</b>	Maison	Maison construite en 1920. Maître d'œuvre inconnu. Gros œuvre en brique et couverture en tuile mécanique. Décor sculpté et ornement géométrique.
10	Remarquée	Foch (Avenue)	17	<b>J 59</b>	Maison	Maison construite en 1928 par Larbat, architecte à Garches. Gros œuvre : meulière, moellon sans chaîne en pierre de taille. Couverture : tuile mécanique (pignon couvert).
11	Protégé	Foch (Avenue)	18	<b>J 98</b>	Maison	Maison bourgeoise du 1 <sup>er</sup> quart du 20 <sup>e</sup> siècle (1920 ?). Maître d'œuvre inconnu. Gros œuvre : meulière, moellon sans chaîne en pierre de taille, brique enduite. Couverture en tuile mécanique. Marquise ouvragée.
12	Remarquée	Foch (Avenue)	20	<b>J 56</b>	Maison	Maison construite en 1905. Maître d'œuvre inconnu. Décors céramiques en coquillage
13	Protégé	Foch (Avenue)	29	<b>J 66</b>	Maison	« Villa Denise », maison construite en 1922 par E. Muckensturm, architecte à Joinville. Gros œuvre : calcaire, moellon sans chaîne en pierre de taille, brique silico-calcaire. Couverture en tuile mécanique. décor sculpté, ciment peint : ornement végétal et monstre marin (Technique : graffito)
14	Protégé	Foch (Avenue)	32	<b>J 48</b>	Maison	Maisons construite en 1930. Maître d'œuvre inconnu. Marquise remarquable.
15	Protégé	Foch (Avenue)	76	<b>I 222</b>	Maison	Maisons construite en 1924. Maître d'œuvre inconnu. Gros œuvre : calcaire, moellon sans chaîne en pierre de taille, brique silico-calcaire. Couverture en tuile avec épi de faîtage. Chaînage d'angle. Marquise ouvragée.
16	Protégé	Guy Moquet (Avenue)	2	<b>J 88</b>	Maison	Ensemble de l'architecte Joseph Bourniquel composé de maisons de villégiatures accolée (pour former une citée) du début du 20 <sup>ème</sup> siècle. Gros œuvres : meulière, moellon sans chaîne en pierre de taille, enduit et briques. Couverture en ardoise (toits à longs pans, toit en pavillon, demi croupe, pignon couvert). Ferronneries art nouveau particulièrement remarquable au n°6 (style nouille). A rapprocher du 3-6 Place de Verdun.
	Protégé	Guy Moquet (Avenue)	4	<b>J 87</b>	Maison	
	Protégé	Guy Moquet (Avenue)	6	<b>J 182</b>	Maison	

17	Protégé	Guy Moquet (Avenue)	9	<b>D 162</b>	Maison	Maisons accolées de la première moitié du 20 <sup>e</sup> siècle (1905 ?). Maître d'œuvre inconnu. Gros œuvres : meulière, moellon sans chaîne en pierre de taille, enduit et briques. Couverture en tuile (pignon couvert). Décors céramiques avec fleurs de lys.
	Protégé	Guy Moquet (Avenue)	11	<b>D 159</b>	Maison	
18	Protégé	Guy Moquet (Avenue)	45	<b>E 146</b>	Maison	Maison bourgeoise du premier quart du 20 <sup>e</sup> siècle. Maître d'œuvre inconnu. Couverture en tuile (remanié ?). Façade d'ordonnancement néoclassique ornementée (pilastre, soubassements sculptés, etc.).
19	Remarqué	Guy Moquet (Avenue)	82bis	<b>E 197</b>	Maison	Maisons accolées du 1 <sup>er</sup> quart du 20 <sup>e</sup> siècle (1912). Maître d'œuvre inconnu. Décors céramiques bleus.
20	Protégé	Jamin (Avenue) (6 avenue du Parc)	2	<b>J 139</b>	Immeuble	Immeuble construit par Paillas architecte à Joinville. Premier quart du 20 <sup>ème</sup> siècle. Briques avec décors sculptés en pierre (motifs naturalistes inspiration art nouveau) sur la façade.
21	Protégé	Jamin (Avenue)	26	<b>K 197</b>	Maison	Pavillon construit en 1894. Maître d'œuvre inconnu. Gros œuvre : meulière, moellon sans chaîne en pierre de taille, brique. Couverture en tuiles. Décoration en façade : linteaux, frontons en céramique (coquillages), brique. Marquise remarquable.
22	Protégé	Jamin (Avenue)	29	<b>K 76</b>	Maison	Maison bourgeoise du début du 20 <sup>e</sup> siècle. Maître d'œuvre inconnu. Gros œuvre : meulière, moellon sans chaîne en pierre de taille, enduit. 1 « œil-de-bœuf » en plomb sous le toit, épis décors de céramiques.
23	Protégé	Jean d'Estienne d'Orves (Rue)	2	<b>D 170</b>	Immeuble	Immeuble Quillery (Entr. St-Maur), Paillas architecte à Joinville. Premier quart du 20 <sup>ème</sup> siècle. Briques avec décors sculptés en pierre (motifs naturalistes inspiration art nouveau) sur la façade Place de Verdun. Escalier dans œuvre avec escalier tournant avec jour.
24	Protégé	Jean d'Estienne d'Orves (Avenue)	31	<b>D 87</b>	Maison	Maisons construite en 1902. Maître d'œuvre inconnu. Couverture ardoise. Toit à longs pans et pignon couvert avec chiens assis. Décor de brique sur linteaux.
25	Protégé	Jean d'Estienne d'Orves (Avenue)	40	<b>E 83</b>	Restaurant	Restaurant "Le Petit Pont" des années 1920. Portes d'origine. Fresque murale.

26	Remarqué	Jean d'Estienne d'Orves (Avenue)	50	<b>E 78</b>	Maison	« Maison Primavera » construite en 1910 remaniée en 1924, Alexandre Entr. Maître d'œuvre inconnu. Façade remaniée. Céramiques d'inspiration mauresque en encart de fenêtre remarquables. Gardes corps.
27	Protégé	Jean d'Estienne d'Orves (Avenue)	63	<b>E 22</b>	Maison	Ancienne maison de villégiature du premier quart 20e siècle et ajout en 1938. Maître d'œuvre inconnu. Occupée par une crèche communale. Gros œuvre : meulière, moellon sans chaîne en pierre de taille, brique silico-calcaire. Couverture en tuile avec épi de faîtage.
28	Protégé (élément)	Jean d'Estienne d'Orves (Avenue)	65	<b>E 21</b>	Clôture	Clôture béton des années 1950 en très bon état. Maison construite en 1911 sur la parcelle.
29	Protégé	Mabilleau (Rue)	3	<b>I 161</b>	Maison	Maison du début du 20 <sup>e</sup> siècle. Maître d'œuvre inconnu. Gros œuvre : brique silico-calcaire. Remarquables décor de façade en brique rouge.
30	Remarqué (élément)	Moret (rue)	3	<b>I 175</b>	Marquise	Marquise ouvragée datant du 1 <sup>er</sup> quart du 20 <sup>ème</sup> siècle. Marquise remarquable
31	Protégé	Oudinot (Avenue)	4	<b>D 21</b>	Immeuble	Immeuble construit en 1938. Paillas architecte à Joinville ? Briques avec décors sculptés en pierre (motifs naturalistes inspiration art nouveau) sur la façade.
32	Remarqué (élément)	Oudinot (Avenue)	5	<b>D 68</b>	Décorations murales	Maison construite en 1922. Maître d'œuvre inconnu. Décorations murales remarquables.
33	Protégé	Oudinot (Avenue)	7bis	<b>D 70</b>	Maison	Pavillon construit en 1914. Maître d'œuvre inconnu. Gros œuvre : meulière, moellon sans chaîne en pierre de taille, façade enduite. Pignon couvert. Décor de céramiques fleurs/coquillage.
34	Protégé	Oudinot (Avenue)	17	<b>D 77</b>	Maison	Pavillon du 2 <sup>ème</sup> quart du 20 <sup>e</sup> siècle (type Loi Loucheur). Maître d'œuvre inconnu. Gros œuvre : meulière, moellon sans chaîne en pierre de taille. Décor très intéressant de céramiques sur briques.
35	Protégé	Oudinot (Avenue)	28	<b>D 155</b>	Maison	Maison de villégiature construite en 1905. Maître d'œuvre inconnu. Gros œuvre : meulière, moellon sans chaîne en pierre de taille, brique silico-calcaire. Couverture en tuile avec épi de faîtage. Façade richement ornée (céramique, décors de brique)

36	Protégé	Oudinot (Avenue)	47	<b>J 25</b>	Maison	Maison bourgeoise du début du 20 <sup>e</sup> siècle par Trudon architecte à Rosny-sous-Bois (1910 ?). Gros œuvre : meulière, moellon sans chaîne en pierre de taille. 2 « œil-de-bœuf » en pierre sous le toit, épis de faîtage en terre cuite, et riches décors de céramiques. Grand perron.
37	Protégé	Oudinot (Avenue)	52/56	<b>J 123</b>	Ecole	Ecole Primaire dite « Ecole de Polangis ». 4 <sup>e</sup> quart 19 <sup>e</sup> siècle ; 1 <sup>er</sup> quart 20 <sup>e</sup> siècle. Ecole maternelle, de garçons et de filles construite en 1896 ; agrandie en 1902 par adjonction de deux classes et logement. Gros œuvre : moellon sans chaîne en pierre de taille, enduit. Couverture ardoise. Clocher avec horloge.
38	Protégé	Oudinot (Avenue)	66	<b>K 66</b>	Eglise	Eglise Sainte-Anne de Polangis construite en 1907. Gros œuvre : briques. Clocher.
39	Protégé	Parc (Avenue du)	2bis	<b>J 160</b>	Immeuble	Immeuble construit au début du 20 <sup>e</sup> siècle. Maître d'œuvre inconnu. Gros œuvre : briques. Etage filant marquant le couronnement. Présence de bow-window.
40	Protégé	Parc (Avenue du)	13	<b>J 115</b>	Maison	Maison bourgeoise du 1 <sup>er</sup> quart du 20 <sup>e</sup> siècle. Maître d'œuvre inconnu. Gros œuvre : meulière, moellon sans chaîne en pierre de taille. Parties maçonnées enduites. Céramiques décoratives.
41	Protégé	Parc (Avenue du)	34	<b>I 61</b>	Maison	Verrière sur cour construite en 1930/1931.
42	Remarqué	Pierre Allaire (Rue)	30	<b>K 53</b>	Maison	Maison construite en 1904. Maître d'œuvre inconnu. Céramiques décoratives remarquables sur fronton en RDC.
43	Protégé	Polangis (Boulevard de)	11/13	<b>K 139</b>	Maison	Maison bourgeoise construite en 1898 agrandie en 1931. Maître d'œuvre inconnu. Gros œuvre : moellon sans chaîne en pierre de taille. Décors style empire. Deux bustes en façade. Marquise remarquable.
44	Protégé	Polangis (Boulevard de)	78	<b>I 136</b>	Maison	Pavillon du 2 <sup>ème</sup> quart du 20 <sup>e</sup> siècle (1935 ?). Maître d'œuvre inconnu. Gros œuvre : meulière, moellon sans chaîne en pierre de taille. Décor de céramiques.
45	Protégé	Polangis (Boulevard de)	98	<b>H 175</b>	Maison	Pavillons du 1 <sup>er</sup> quart du 20 <sup>e</sup> siècle. Maître d'œuvre inconnu. Gros œuvre : meulière, moellon sans chaîne en pierre de taille. Marquises aux motifs art déco repris dans la clôture.

46	Protégé	Polangis (Boulevard de)	104	<b>H 111</b>	Maison	Maison construite en 1933. R. Entressengle Entr. Gros œuvre : meulière, moellon sans chaîne en pierre de taille, briques. Frontons décorés, épi de faîtage.
47	Protégé	Polangis (Quai)	20	<b>D 99</b>	Restaurant	Hôtel de voyageurs, restaurant dit Hostellerie de la Pomme d' Api. Construit au 1 <sup>er</sup> quart du 20 <sup>e</sup> siècle par E. Denis architecte et Taravella Entr. Gros œuvre : meulière, moellon sans chaîne en pierre de taille, enduit. Couverture en ardoise. Salle de bal conservée d'origine.
48	Protégé	Polangis (Quai)	22/24	<b>D 100/ D101</b>	Maison	Au n°24, Maison de Villégiature construite au 1 <sup>er</sup> quart du 20 <sup>e</sup> siècle (remaniée en 1924). Maître d'œuvre inconnu. Gros œuvre : meulière, moellon sans chaîne en pierre de taille, enduit. Couverture en tuiles. Salle de bal conservée d'origine. Décoration des linteaux en céramique.  Au n°22, construction récente de 1989 de très belle qualité reprenant le symétrique de la propriété existante au n°24.
49	Protégé	Polangis (Quai)	32	<b>E 31</b>	Maison	Ensemble de Maisons de Villégiature construire au 1 <sup>er</sup> quart du 20 <sup>e</sup> siècle d'inspiration néo-normande (N°32 en 1918 ; N°34 et N°38 en 1924 ; N°36 en 1925). Maîtres d'œuvre inconnu. Gros œuvre : meulière, moellon sans chaîne en pierre de taille, enduit. Couverture en tuiles (toits à longs pans, demi croupe, pignon couvert). Auvents en tuiles plates. Gardes corps en bois. Décoration en faux pans de bois sur les façades.
	Protégé	Polangis (Quai)	34	<b>E 30</b>	Maison	
	Protégé	Polangis (Quai)	36	<b>E 29</b>	Maison	
	Protégé	Polangis (Quai)	38	<b>E 28</b>	Maison	
50	Protégé	Polangis (Quai)	76/78	<b>E 1</b>	Maison	Maison de Villégiature construire au 1 <sup>er</sup> quart du 20 <sup>e</sup> siècle style éclectique tendant vers le néo-normand. Maître d'œuvre inconnu. Tourelle carrée, belvédère vitré. Auvents en tuiles plates. Gardes corps en bois. Décoration en faux pans de bois sur les façades.
51	Protégé	Polangis (Quai)	100	<b>E 11</b>	Club sportif	Bâtiment d'inspiration néo-normande de l'Association Sportive de la Préfecture de Police (ASPP – Dondation Mc Grew) construit en 1929/1930 par Paillas, architecte à Joinville. Ancien club d'aviron comprenant un garage à bateau au rez-de-chaussée. Décoration soignée en faux pans de bois sur les façades. Toiture en tuile qui n'est pas d'origine.

52	Protégé	Polangis (Quai)	150/152	<b>F 33</b>	Club sportif	Garage à bateaux de l'Union Sportive Métropolitaine aménagé en 1928 dans les locaux de l'ancien bal "Printania". Extension importante en 1949.
53	Protégé	Polangis (Quai)	162 bis	<b>G 79</b>	Restaurant	Guinguette « Chez Gégène ». Bâtiments du début du 20 <sup>e</sup> siècle. Salle de bal d'origine à l'intérieur.
	Protégé	Polangis (Quai)	164	<b>G 39</b>	Restaurant	Guinguette « Le Petit Robinson ». Bâtiment avec toiture à 2 pans du début du 20 <sup>e</sup> siècle. Remaniements fréquents.
54	Protégé	Verdun (Place)	3	<b>J 90</b>	Maison	Ensemble de l'architecte Joseph Bourniquel composé de maisons de villégiatures accolées (pour former une citée) du début du 20 <sup>ème</sup> siècle. Gros œuvres : meulière, moellon sans chaîne en pierre de taille, enduit et briques. Couverture en ardoise (toits à longs pans, toit en pavillon, demi croupe, pignon couvert). Ferronneries art nouveau particulièrement remarquable au n°6 (style nouille).
	Protégé	Verdun (Place)	5	<b>J 91</b>	Maison	
	Protégé	Verdun (Place)	7	<b>J 92</b>	Maison	
	Protégé	Verdun (Place)	9	<b>J 168</b>	Maison	



## QUARTIER PALISSY

Page annexe graphique	Nature de la protection	Rue	N°	Section Cadastrale	Nature	Motivation
56	Remarqué	42ème de Ligne	11	<b>L 91</b>	Maison	Maison bourgeoise du 1 <sup>er</sup> quart du 20 <sup>e</sup> siècle. Maître d'œuvre inconnu. Toiture en ardoise avec épi de faîtage en plomb.
57	Protégé	42ème de Ligne	17	<b>L 89</b>	Maison	Ensemble de deux maisons bourgeoises construites symétriquement à la fin du 19 <sup>e</sup> siècle (N°17 en 1890 et n°19 en 1870). Maître d'œuvre inconnu. Gros œuvre : meulière ou calcaire, moellons sans chaîne en pierre de taille. Toiture type Mansart en tuiles. Oeil de bœuf.
	Protégé	42ème de Ligne	19	<b>L 77</b>	Maison	
58	Protégé	42ème de Ligne	28	<b>L 59</b>	Maison	Maison bourgeoise « Villa Mon Rêve » construite en 1871. Maître d'œuvre inconnu. Gros œuvre : meulière ou calcaire, moellons sans chaîne en pierre de taille. Toiture type Mansart en tuiles. Lucarne. Décors en céramique sur façade.
59	Protégé	42ème de Ligne	43	<b>L 76</b>	Maison	Maison construite au 1 <sup>er</sup> quart du 20 <sup>e</sup> siècle. Maître d'œuvre inconnu. Gros œuvre : meulière, moellons. Toiture en zinc. Céramique décorative.
60	Protégé	42ème de Ligne	44	<b>L 66</b>	Maison	Maison bourgeoise construite en 1886. Maître d'œuvre inconnu. Gros œuvre : meulière, moellons sans chaîne en pierre de taille. Toiture en tuiles. Lucarne. Décors en plâtre (coquille et frise).
61	Protégé	42ème de Ligne	64/64bis	<b>M 63</b>	Maison	Deux pavillons meulière, céramiques début du 20 <sup>e</sup> siècle. Gros œuvre : meulière, moellons, briques. Toiture en tuiles. Décors en céramique sur façade.
62	Remarqué	Bretigny (Impasse)	11	<b>M 8</b>	Maison	Maison modeste en briques construite en 1905. Faïence en façade (fleur vert et rouge).
64 65 66 67 68 69	Protégé	Charles-Pathé (rue)	20	<b>R 85</b>	Bâtiments industriels	Bâtiments industriels construits au premier quart du 20 <sup>ème</sup> siècle. Maître d'œuvre inconnu (Paillas ?). Gros œuvre : meulière. Céramiques décoratives rouge et bleu. Linteau de chaque fenêtre en pierre sculptée (motifs de fleurs et de feuilles). n°1 : bâtiment K n°2 : cheminée n°3 : bâtiment M n°4 : Pavillon d'entrée aile droite n°5 : bâtiment A (y compris verrière) n°6 : bâtiment D (y compris verrière)

70 71 72 73 74						n°7 : bâtiment J (y compris verrière) n°8 : bâtiment B (y compris verrière) n°9 : bâtiment E (y compris verrière) n°10 : bâtiment P n°11 : bâtiment O
75	Protégé	Coursault (Avenue)	3	<b>O 51</b>	Maison	Maison bourgeoise de la fin du 19 <sup>e</sup> siècle certainement remaniée ultérieurement (surélévation). Maître d'œuvre inconnu. Gros œuvres : meulière, moellon sans chaîne en pierre de taille, parties enduites. Toiture en tuiles avec demi-croupe et pignon couvert. Chaînage d'angle. Décors de céramiques de Gilles en fronton de fenêtre (feuilles d'acanthé).
76	Protégé	Dagoty (Avenue)	1	<b>M 28</b>	Maison	Maison bourgeoise du début du 20 <sup>e</sup> siècle. Maître d'œuvre inconnu. Gros œuvres : calcaire, moellon sans chaîne en pierre de taille, parties enduites. Lucarne.
77	Protégé	Fraternité (Rue de la)	14	<b>O 84</b>	Maison	Ensemble de maisons construites entre 1934 et 1938. La plupart en style néo-normand avec faux pans de bois, garde corps en bois, et toiture en demi croupe.
	Protégé	Fraternité (Rue de la)	16	<b>O 71</b>	Maison	
	Protégé	Fraternité (Rue de la)	18	<b>O 72</b>	Maison	
	Protégé	Fraternité (Rue de la)	20	<b>O 73</b>	Maison	
78	Protégé	Gabriel Péri (Quai)	97	<b>N 38</b>	Maison	Ensemble de 3 maisons construites en 1913. Architecte Paillas( ?). Gros œuvre : brique. Le 99 recouvert d'enduit. Décoration en faïence bleue. Trumeaux des fenêtres décorés d'une tête humaine entourée de rayons de soleil. Epis de faîtage.
	Protégé	Gabriel Péri (Quai)	99	<b>N 86</b>	Maison	
	Protégé	Gabriel Péri (Quai)	101	<b>N 40</b>	Maison	
79	Remarqué	Gabriel Péri (Quai)	85	<b>N 11</b>	Maison	Maison dite du « barragiste » construite en 1806. Maître d'œuvre inconnu. Gros œuvres : calcaire ou brique, moellon sans chaîne en pierre de taille, façade enduites. Pans de bois.
80	Remarqué	Gabriel Péri (Quai)	75	<b>N 6</b>	Maison	"Villat des Flots", construite en 1870. Maître d'œuvre inconnu. Gros œuvres : calcaire ou brique. Façade enduite. Lucarne.
81	Protégé	Gabriel Péri (Quai)	71	<b>N 109</b>	Maison	Guinguette « Bibelots du Diable » construite au 3 <sup>ème</sup> quart du 19 <sup>e</sup> siècle. Maître d'œuvre inconnu. Style château fort. Un étage carré crénelé avec terrasse.

82	Protégé	Gabriel Péri (Quai)	63	<b>O 54</b>	Maison	Maison de Villégiature construite au 1 <sup>er</sup> quart du 20 <sup>e</sup> siècle. Maître d'œuvre inconnu. Gros œuvre : meulière, moellon sans chaîne en pierre de taille, enduit. Couverture en tuiles (demi croupe, pignon couvert). Gardes corps en bois. Terrasse ancienne, girouette en forme de dauphin.
83	Protégé	Gabriel Péri (Quai)	45	<b>O 135</b>	Maison	Maison bourgeoise construite autour de 1905. Maître d'œuvre inconnu. Gros œuvre : meulière, moellon sans chaîne en pierre de taille, brique enduite. Couverture en tuile mécanique. Perron ; marquise, lucarne.
84	Protégé	Gallieni (Avenue)	28	<b>Q 35</b>	Immeuble	Immeuble d'angle de la fin du 19 <sup>e</sup> siècle. Maître d'œuvre inconnu. Balcons en fer forgé, frise dorique, décor pierre
85	Protégé	Gallieni (Avenue)	38	<b>P 31</b>	Immeuble	Immeuble en briques et pierre de la fin du 19 <sup>e</sup> siècle. Maître d'œuvre inconnu. Lucarnes plomb forme incurvée en volute
86	Protégé	Gallieni (Avenue)	66	<b>L 37</b>	Maison	Cité construite fin 4e quart 19e siècle (l'une porte la date 1898) avec à l'origine 10 maisons dont 1 a été démolie et 3 dénaturées. Maître d'œuvre inconnu. Gros œuvre : brique et enduit. Toit à longs pans brisés et toit en pavillon. Une grille ancienne sépare les jardins de la rue tout du long, sauf aux 78 et 84.
	Protégé	Gallieni (Avenue)	68	<b>L 38</b>	Maison	
	Protégé	Gallieni (Avenue)	70	<b>L 39</b>	Maison	
	Protégé	Gallieni (Avenue)	72	<b>L 40</b>	Maison	
	Protégé	Gallieni (Avenue)	74	<b>L 41</b>	Maison	
	Protégé	Gallieni (Avenue)	76	<b>L 43</b>	Maison	
	Protégé	Gallieni (Avenue)	78	<b>L 44</b>	Maison	
87	Remarqué	Gallieni (Avenue)	80	<b>L 45</b>	Maison	Lucarnes bois sculpté rares, et céramiques remarquables à l'étage en soubassement de la toiture au 84, Galliéni.
	Remarqué	Gallieni (Avenue)	82	<b>L 46</b>	Maison	
	Remarqué	Gallieni (Avenue)	84	<b>L 47</b>	Maison	Une grille ancienne remarquable sépare les jardins de la rue tout du long, sauf au 78.
88	Protégé	Gilles (Avenue)	16	<b>N 18</b>	Maison	Maisons de Villégiature construite à la fin du 19 <sup>e</sup> siècle (1890 ?). Maîtres d'œuvre inconnu. Gros œuvre : meulière, moellon sans chaîne en pierre de taille, enduit. Couverture en tuiles. Décorations enduites sur les façades.

89	Protégé	Hugedé (Rue)	2	<b>R 9</b>	Maison	Maison d'angle en pierre et bois construite en 1848. Maître d'œuvre inconnu. Tourelle d'angle. Corniches ouvragées bois sous toiture. Encorbellement à l'étage.
90	Protégé	Joyeuse (Avenue)	11bis	<b>P 119</b>	Maison	Maison bourgeoise construite en 1895. Maître d'œuvre inconnu. Gros œuvre : meulière, moellon sans chaîne en pierre de taille. Toiture à quatre pans en tuiles avec lucarne. Chaînage d'angle. Encadrement de fenêtres. Epis de faîtage. Marquise.
91	Remarqué	Joyeuse (Avenue)	23	<b>P 10</b>	Maison	Maison modeste construite autour de 1900. Maître d'œuvre inconnu. Encadrement de fenêtres. Dessous de toiture avec décor en bois ouvragé.
92	Protégé	Joyeuse (Avenue)	31	<b>P 6</b>	Maison	Maison construite au tout début du 20 <sup>e</sup> siècle. Maître d'œuvre inconnu. Gros œuvre : meulière, moellon sans chaîne en pierre de taille. Toiture à quatre pans en tuiles avec lucarne. Chaînage d'angle. Epis de faîtage. Marquise tout le long du rez-de-chaussée.
93	Protégé	Naast (Avenue)	1	<b>O 108</b>	Maison	Maison de villégiature construite autour de 1860. Maître d'œuvre inconnu. Gros œuvre : meulière ou calcaire, moellons sans chaîne en pierre de taille. Toiture en ardoise avec faîtage ouvragé, 2 girouettes. Frise décorative sous toiture.
94	Protégé	Palissy (Avenue de)	4	<b>O 78</b>	Maison	Grande maison bourgeoise construite en 1872 d'ordonnancement classique. Maître d'œuvre inconnu. Gros œuvre : meulière, moellon sans chaîne en pierre de taille. Toiture Mansart en ardoise avec lucarnes. Chaînage d'angle. Fronton triangulaire sur les fenêtres des étages.
95	Protégé	Palissy (Avenue de)	10	<b>O 109</b>	Maison	Maison bourgeoise construite en 1870. Maître d'œuvre inconnu. Gros œuvre : meulière, moellon sans chaîne en pierre de taille. Toiture en ardoise. Lucarne.
96	Protégé	Palissy (Avenue de)	20	<b>O 24</b>	Maison	Maison bourgeoise construite en 1898. Maître d'œuvre inconnu. Gros œuvre : meulière, moellon sans chaîne en pierre de taille. Toiture en tuiles mécaniques Marquise ouvragée
97	Protégé	Plage (Rue de la)	3	<b>O 80</b>	Maison	Maison bourgeoise construite autour de 1860 certainement remaniée ultérieurement (balcon/terrasse). Maître d'œuvre inconnu. Toiture type Mansart en ardoise. Décors de céramiques de Gilles en bandeau (guirlandes de fleurs).

98	Protégé	Plage (Rue de la)	4	<b>Q 24</b>	Maison	Maison construite autour de 1860 (voire 1850) rappelant par sa symétrie les codes de l'architecture « à l'italienne ». Maître d'œuvre inconnu. Epis de faîtage intéressants, lucarne, décor terre cuite sur façade.
99	Remarqué	Plage (Rue de la)	9	<b>O 83</b>	Maison	Ancienne maison bourgeoise du début du 20 <sup>e</sup> siècle qui a perdu sa composition classique d'origine par de multiples extensions. A remarquer : toiture zinc avec girouette.
100	Remarqué	Platanes (Avenue des)	5	<b>P 98</b>	Maison	Maison de la première moitié du 20 <sup>e</sup> siècle, Paillas architecte à Joinville. Gros œuvre : meulière, moellon sans chaîne en pierre de taille. Toiture en tuiles.
101	Remarqué	Platanes (Avenue des)	20	<b>P 61</b>	Maison	A l'origine, une maison de villégiature modeste construite en 1882 composé d'un corps de logis à un étage et de deux ailes en rez-de-chaussée. Les deux ailes ont été surélevées dans les années 1960. Modifications ultérieures des baies.
102	Protégé (élément)	Platanes (Avenue des)	31	<b>P 79</b>	Clôture (piliers et grilles sur rue)	Piliers et grille traditionnels de qualité.
103	Remarqué	Président Wilson (Avenue du)	8	<b>Q 26</b>	Maison	Ancien dispensaire (actuel CAT) construit en 1949. Ordonnancement classique avec référence à l'architecture des années 1930 (garde corps). Toiture en ardoise avec pignon couvert.
104	Protégé	Président Wilson (Avenue du)	14	<b>O 2</b>	Maison	Grande maison bourgeoise construite autour de 1860. Maître d'œuvre inconnu. Ensemble composé d'une maison principale avec mosaïques Gille dorée (fleurs), un pavillon de gardien avec tourelle, et une serre en ferronnerie très ouvragée (plus récente). Marquise. Têtes de faune sur linteaux et dans fronton triangulaire de la porte d'entrée. Vasques en fonte sur piliers de chaque côté des deux rues.
105	Remarqué	Président Wilson (Avenue du)	18bis	<b>O 5</b>	Maison	Maison construite au premier quart du 20 <sup>e</sup> siècle. Maître d'œuvre inconnu. Gros œuvre : moellon sans chaîne en pierre de taille. Décors sculpté en façade et encadrement de fenêtre.
106	Remarqué	Président Wilson (Avenue du)	19	<b>P 69</b>	Maison	Maison construite au début du 20 <sup>e</sup> siècle. Maître d'œuvre inconnu. Gros œuvre : moellon sans chaîne en pierre de taille. Mauvais état. Epi de faîtage. Ensemble intéressant en carrefour de rue avec le n°20 et 24bis.
107	Protégé	Président Wilson	20	<b>O 6</b>	Maison	Maison construite au début du 20 <sup>e</sup> siècle. Maître d'œuvre inconnu. Gros œuvre : moellon sans

		(Avenue du)				chaîne en pierre de taille. Toiture à la Mansart. Tourelle avec girouette, fer forgé
108	Remarqué	Président Wilson (Avenue du)	24bis	<b>M 1</b>	Maison	Maison construite au début du 20 <sup>e</sup> siècle. Maître d'œuvre inconnu. Gros œuvre : moellon sans chaîne en pierre de taille. Récemment ravalée. Epi de faîtage.
109	Protégé	Président Wilson (Avenue du)	30	<b>M 20</b>	Maison	Pavillon avec lucarne et palan construit en 1888. Maître d'œuvre inconnu. Architecture métallique rare. Passerelle. Tenants de mur en métal représentant des fleurs de lys, sur rue.
110	Protégé	Président Wilson (Avenue du)	44	<b>N 130</b>	Maison	Maison bourgeoise construite en 1894. Maître d'œuvre inconnu. Toiture en tuile à quatre pans. Encadrement de fenêtre, chaînage d'angle et marquise ouvragée.
111	Protégé	Président Wilson (Avenue du)	48	<b>N 63</b>	Maison	Deux pavillons accolés. Architecte Paillas à Joinville. Gros œuvre : meulière et brique. Linteaux avec mêmes têtes de personnage entouré de rayons de soleil qu'aux 97-99-101 quai Gabriel Péri. Balcons fer forgé.
	Protégé	Président Wilson (Avenue du)	50	<b>N 64</b>	Maison	
112	Protégé	Verdun (Place de)	4	<b>R 10</b>	Maison	Maison de la deuxième moitié du 19 <sup>e</sup> siècle. Maître d'œuvre inconnu. Gros œuvre : moellon sans chaîne en pierre de taille. Soubassement, 3 lucarnes, décoration en faïence (rosaces) sur la façade, encadrement des fenêtres.
113	Protégé	Verdun (Place de)	8	<b>R 8</b>	Maison	Maison construite en 1898 à l'ordonnancement classique. Maître d'œuvre inconnu. Gros œuvre : calcaire, moellon sans chaîne en pierre de taille. Toiture en tuiles mécaniques à quatre pans. 2 épis de faîtage, une statue de femme dans une niche, frise sous toiture.
114	Remarqué	Verdun (Place de)	12bis	<b>Q 14</b>	Immeuble	Immeuble construit au premier quart du 20 <sup>ème</sup> siècle. Maître d'œuvre inconnu. Gros œuvre : briques. Peu de décors en façade.
115	Protégé	Verdun (Place de)	12ter	<b>Q 15</b>	Immeuble	Immeuble construit au premier quart du 20 <sup>ème</sup> siècle. Maître d'œuvre inconnu (Paillas ?). Gros œuvre : meulière. Céramiques décoratives rouge et bleu. Linteau de chaque fenêtre en pierre sculptée (motifs de fleurs et de feuilles).

## QUARTIER MARNE/FANAC

Page annexe graphique	Nature de la protection	Rue	N°	Section cadastrale	Nature	Motivation
117	Protégé	Aristide Briand (Rue)	10	<b>C 34</b>	Maison	Maison construite autour de 1925. Maître d'œuvre inconnu. Style néo-normand avec faux pans de bois. Gros œuvre : moellon sans chaîne en pierre de taille. Porche en bois.
118	Protégé	Aristide Briand (Rue)	15	<b>C 46</b>	Maison	Maison construite autour de 1920. Paillas architecte à Joinville. Gros œuvre : briques. Céramiques décoratives. Garde-corps en fer forgé.
119	Protégé	Aristide Briand (Rue)	17	<b>C 45</b>	Maison	« Villa Henriette » construite dans le premier quart du 20 <sup>e</sup> siècle. Maître d'œuvre inconnu. Gros œuvre : briques. Décor en brique en façade. Jeu des couleurs rouge/blanc.
120	Protégé	Chapsal (Rue)	19	<b>C 30</b>	Maison	« Villa Josette » construite dans le premier quart du 20 <sup>e</sup> siècle. Maître d'œuvre inconnu. Très imposante marquise ouvragée.
121	Remarqué (élément)	Chapsal (Rue)	32	<b>B 40</b>	Fresque	Fresque céramiques « Les Demoiselles de la Marne » par L.Rabinowitz, 1987.
122	Protégé	Diane (Avenue)	11	<b>A 66</b>	Maison	Le « Chalet des Canotiers » construit en 1882. Maître d'œuvre inconnu. Gros œuvre : bois, plâtre, chaux vive décorative teintée en ocre jaune, et bois naturel en décoration extérieur, comme au n°1.
123	Protégé	Ile	12ter	<b>D 199</b>	Ecole de Musique	Bâtiment construit entre 1860 et 1865. Maître d'œuvre inconnu. Style néo-normand avec pans de bois. Clocheton surmonté d'une girouette (chimère). Annexe Ecole de Musique.
124	Protégé	Ile	30	<b>D 199</b>	Garage à bateaux	Garage à bateaux typique des années 1880. Pans de bois.
125	Protégé	Ile	39	<b>B 57</b>	Maison	Maison de villégiature construite au 1 <sup>er</sup> quart du 20 <sup>e</sup> siècle. Maître d'œuvre inconnu. Gros œuvre : meulière, moellon sans chaîne en pierre de taille.

						Toiture avec tuiles de rives décorées, épis de faîtage.
126	Protégé	Ile	35	<b>B 53</b>	Kiosque	Kiosque en bois construit à la fin du 19 <sup>e</sup> siècle/début du 20 <sup>e</sup> siècle. Décorations sous toiture
127	Protégé	Ile	21	<b>D 187</b>	Maison	Maison de villégiature construite autour de 1870. Maître d'œuvre inconnu. Gros œuvre : meulière, moellon sans chaîne en pierre de taille. Frise en terre cuite sous le toit et décoration en briques. Lucarne sur toiture en tuiles mécaniques.
128	Protégé	Ile	19	<b>D 188</b>	Maison	Maison de villégiature à tourelle d'angle construite autour de 1880. Gros œuvre : moellon sans chaîne en pierre de taille. Lucarne sur toiture en tuiles mécaniques.
129	Protégé	Ile	17	<b>D 190</b>	Maison	Villa « Les Glycines » construite autour de 1905. Maître d'œuvre inconnu. Gros œuvre : moellon sans chaîne en pierre de taille, briques. Céramique avec le nom de la villa, et décor d'oiseaux et de motifs de fleurs. Grande véranda. Trois épis de faîtage remarquables, dont deux en fleurs de lys.
130	Protégé	Ile	15bis	<b>D 191</b>	Maison	Maison bourgeoise construite en 1905. Maître d'œuvre inconnu. Gros œuvre : meulière, moellon sans chaîne en pierre de taille. Bandeau de céramique colorée sous toiture. Encadrement des fenêtres.
131	Protégé	Ile	15	<b>D 192</b>	Maison	Maison construite autour de 1925. Maître d'œuvre inconnu. Fronton triangulaire avec tête d'ange. Balcon fer forgé.
132	Protégé	Jean Jaurès (Avenue)	13	<b>C 22</b>	Immeuble	Immeuble construit au deuxième quart du 20 <sup>e</sup> siècle. Maître d'œuvre inconnu. Gros œuvre : briques. Bow-windows, ferronnerie ouvragée notamment sur la porte d'entrée, tendance art déco.
133	Remarqué	Jean Jaurès (Avenue)	7	<b>C 41</b>	Immeuble	Immeuble construit en 1929. Thiers architecte à Paris.
134	Protégé	Marne (Quai de la)	1bis/ 1ter	<b>C76/C 77</b>	Restaurant	Restaurant Del Ponte (ancien « Pavillon Bleu »). Bâtiment le plus ancien du quai de la Marne, déjà visible en 1856 (Peint par de grands artistes comme Roger Worms ou Louis-André Berthommé



						Saint-André). Maison chalet style rustique en bois naturel ; toiture avec des tuiles en forme d'écailles de tortue. Maître d'œuvre inconnu.
135	Protégé	Marne (Quai de la)	5	<b>C 112</b>	Maison	Ensemble de deux maisons bourgeoises de la fin du 20 <sup>e</sup> siècle (1885 ?). Maître d'œuvre inconnu. Gros œuvre : meulière, moellon sans chaîne en pierre de taille. Encadrement des fenêtres et chaînage d'angle. Toiture en tuiles mécaniques à quatre pans. Epis de faîtage.
	Protégé	Marne (Quai de la)	7	<b>C 114</b>	Maison	
136	Protégé	Marne (Quai de la)	11	<b>C 148</b>	Maison	Ancien garage à bateaux Elie (ex-loueur de canots) construit au tout début du 19 <sup>e</sup> siècle. Maître d'œuvre inconnu. Portes de l'ancien garage à bateaux en bois. Faux pans de bois sur façade. Architecture typique d'un garage à bateaux avec habitation et terrasse sur la Marne à l'étage, à l'abri des crues.
137	Protégé	Marne (Quai de la)	47	<b>B 19</b>	Maison	4 maisons réhabilitées en 2015 dans le cadre du projet ORPEA :  N° 47 : maison ancienne de la fin du 19 <sup>e</sup> siècle. Toiture avec un œil de bœuf en plomb. Balcon en fer forgé d'époque.  N°49 et n° 51 : deux maisons de la fin du 19 <sup>e</sup> siècle. Seuls vestiges d'une propriété dont le bâtiment central a été démoli. Médaillon avec un chérubin en bas-relief sur le bâtiment de gauche (n°49). Les deux toitures avec rebords protégés par des éléments décoratifs en bois ciselé d'origine.  N° 51 : maison ancienne de la fin du 19 <sup>e</sup> siècle.
	Protégé	Marne (Quai de la)	49	<b>B 18</b>	Maisons	
	Protégé	Marne (Quai de la)	51	<b>B 17</b>	Maison	
138	Protégé	Marne (Quai de la)	51bis	<b>B 17</b>	Maison	Maison construite à la fin du 19 <sup>e</sup> siècle. Maître d'œuvre inconnu. Gros œuvre : briques. Balcon en fer forgé, décoration des encadrements de fenêtre, chaînage d'angle.
	Protégé	Marne (Quai de la)	53	<b>B 16</b>	Maison	Maison de villégiature construite en 1913 d'inspiration néo-normande. Maître d'œuvre inconnu. Gros œuvre : brique, moellon sans chaîne en pierre de taille, enduit. Couverture en tuiles (demi croupe, pignon couvert). Gardes corps

						en bois. Décoration en faux pans de bois sur les façades.
139	Protégé	Marne (Quai de la)	81	<b>A 75</b>	Maison	Maison bourgeoise construite dans la deuxième moitié du 19 <sup>e</sup> siècle. Maître d'œuvre inconnu. Gros œuvre : meulière, brique, moellon sans chaîne en pierre de taille. Ancienne propriété emblématique ayant abrité une société d'aviron (Femina), un club de voile (La Société du Sémaphore) et surtout les chantiers Plé (père, puis fils). Initiales du nom du 1 <sup>er</sup> propriétaire sculptées dans la pierre (GT pour Gaston Touraine). Toit ardoise à la Mansart. Pilastres ioniques.
140	Protégé	Marne (Quai de la)	87/89	<b>A 97/A 98</b>	Club sportif, activités	Ensemble de bâtiments très bien conservés en bois et plâtre des années 1880, dont l'ancien bâtiment de constructions nautiques Perre-Lein-Aper à tourelles en bois avec terrasse en encorbellement. Maître d'œuvre inconnu. Le plus important des établissements de constructions de bateaux fondés vers 1880.
141	Protégé	Marne (Quai de la)	91	<b>A 44</b>	Maison	Maison construite au début du 20 <sup>e</sup> siècle. Maître d'œuvre inconnu. Céramiques bleu et or sur frontons de fenêtres.
142	Protégé	Marne (Quai de la)	95/97	<b>A 45/A 48</b>	Club sportif	Société d'Aviron « Marne et Joinville » : partie ancienne construite autour de 1880 (seul vestige existant du patrimoine Convert). Architecture d'inspiration italienne (niveau des hauteurs des étages, couleur du mur donnant sur la Marne, et décoration de coquilles Saint-Jacques en terre cuite, pilastres ioniques à l'antique). La partie plus récente, inaugurée le 15 Avril 1934 par M. Louis Marin, Ministre de la Santé Publique et de l'Education Physique. A l'époque, cité comme le modèle de conception architecturale et fonctionnelle pour un club de sport.
143	Protégé	Marne (Quai de la)	99	<b>A 68</b>	Restaurant	Auberge servant de rendez-vous de chasse construit en 1872 ; adjonction de deux remises à bateaux symétriques en 1886 lors de l'installation de la société nautique « En Douce » ; en 1944,

						installation d'un restaurant. Maître d'œuvre inconnu. Composition symétrique. Vitraux.
144	Protégé	Marne (Quai de la)	101	<b>A 71</b>	Maison	Maison de villégiature construite en 1985. Maître d'œuvre inconnu. Gros œuvre : meulière, moellon sans chaîne en pierre de taille. Encadrement de fenêtre et chaînage d'angle. Toiture principalement en ardoise avec girouettes en plomb.

<b>QUARTIER CENTRE</b>
------------------------

Page annexe graphique	Nature de la protection	Rue	N°	Section Cadastrale	Nature	Motivation
146	Protégé	8 Mai 1945 (Place du)	-	<b>U 87</b>	Collège	Groupe scolaire Jean Charcot construit en 1879, remanié en 1902, puis vers 1930. Maître d'œuvre inconnu. Gros œuvre : meulière, moellon sans chaîne en pierre de taille, brique, enduit. Toiture en tuiles mécaniques. Armes de la Ville de Joinville.
147	Protégé	Barrage (Quai du)	28	<b>V 90</b>	Maison	Maison de villégiature dites le « Château » par son caractère imposant construite à la fin du 19 <sup>e</sup> siècle. Style néo normand. Maître d'œuvre inconnu. Gros œuvre : meulière, brique, bois, moellon sans chaîne en pierre de taille. Toit en ardoise (longs pans, demi croupe). Tourelle et clocheton. Céramiques décoratives. Garde corps en bois et pans de bois.
148	Remarqué	Barrage (Quai du)	22bis	<b>V 18</b>	Immeuble	Immeuble construit en 1941. Témoin architecte. Gros œuvre : brique, moellon. Toit en tuiles mécaniques. Décoration d'inspiration art déco avec l'alignement des baies, les motifs géométriques sur les gardes corps des deux balcons et les frises eu premier et dernier étage.
149	Protégé	Barrage (Quai du)	4	<b>V 4</b>	Immeuble	Bâtiment construit en angle en 1912. Gros œuvre : meulière, moellon sans chaîne en pierre de taille. Maître d'œuvre inconnu. Toiture en tuiles mécaniques. Frise sous toiture et faïence en façade.
150	Protégé (élément)	Barrage (Quai du)	2	<b>V 85</b>	Grilles	Porte d'entrée en fer forgé de la résidence Barrage. Ancienne grille d'une propriété du 19 <sup>e</sup> siècle.
151	Protégé	Eglise (rue de l')	5	<b>S 65</b>	Ecole	Ecole « Val de Beauté ». Maison bourgeoise construite au 19 <sup>e</sup> siècle. . Maître d'œuvre inconnu. Gros œuvre : calcaire, moellon sans chaîne en pierre de taille. Frise dorique, œils-de-bœuf et lucarnes dans la toiture en ardoise avec fronton triangulaire.
152	Protégé	Joinville (avenue de) (18 rue Henri Barbusse)	2	<b>Y 20</b>	Maison	Maison donnant aussi en façade au 18 avenue H. Barbusse. Année de construction inconnue (début 20 <sup>e</sup> ?). Maître d'œuvre inconnu. Gros œuvre : brique. Hublots peints en façade avec décor floral. Sur la partie au 2 avenue de Joinville tourelle avec toit polygonal en zinc.
153	Protégé	Joinville (avenue de)	4	<b>Y 19</b>	Maison	Maison bourgeoise de la fin du 19 <sup>e</sup> siècle. Maître d'œuvre inconnu. Toiture en ardoise et tuile à la Mansart. Epis et tuiles de faîtage, décor pierre sculptée, balcons fer forgé.

154	Remarqué	Joinville (avenue de)	13	<b>Y 36</b>	Maison	Maison modeste construite autour de 1910. Maître d'œuvre inconnu. Décorations en briques sur les frontons de fenêtre. Marquise.
155	Remarqué	Mal Leclerc (Boulevard du)	3	<b>U 159</b>	Immeuble	Immeuble construit dans le deuxième quart du 19 <sup>e</sup> siècle. Maître d'œuvre inconnu. Gros œuvre : briques, moellon sans chaîne en pierre de taille. Bow-window.
156	Protégé	Mal Leclerc (Boulevard du)	5	<b>U 108</b>	Maison	Maison bourgeoise construite en 1870. Maître d'œuvre inconnu. Toiture en ardoise avec ouvertures ouvragées. Tourelle. Décorations en bois sous toiture sur pavillon annexe.
157	Remarqué	Mal Leclerc (Boulevard du)	17	<b>U 12</b>	Maison	Maison construite dans la première moitié du 20 <sup>e</sup> siècle. Maître d'œuvre inconnu. Gros œuvre : meulière, briques, moellon sans chaîne en pierre de taille. Belles décorations sur le fronton des fenêtres inférieures.
158	Protégé	Mal Leclerc (Boulevard du)	35	<b>X 13</b>	Maison	Grande maison bourgeoise de la deuxième moitié du 19 <sup>e</sup> siècle. Maître d'œuvre inconnu. briques – pierre. Gros œuvre : briques, moellon sans chaîne en pierre de taille. 2 Pots à feu. Sculptures au-dessus des fenêtres. Balcon fer forgé.
159	Protégé	Paris (rue de)	8	<b>T 114</b>	Immeuble	Un phénomène particulièrement intéressant de la fin du 19 <sup>e</sup> siècle dans les quartiers à faible densité de bâti. En 1830 le propriétaire de cette vaste parcelle, de plus de 2000 m <sup>2</sup> , vestige d'un site autrefois occupé par des vignes, fait construire une maison bourgeoise. En 1890, pour rentabiliser le terrain, il fait construire un immeuble de rapport. Il est aligné sur rue, la façade se développant sur toute la longueur de la parcelle (37,5 m, 11 travées) percée en son centre par un passage cocher qui donne accès à a maison isolée en milieu de parcelle, jouxtant un vaste jardin aujourd'hui occupé en grande partie par des garages. L'immeuble a un caractère « parisien » : porte cochère, étage marqué par la présence d'un balcon et celle des frontons triangulaires, balcon filant du dernier étage.
160	Protégé	Paris (rue de)	3	<b>S 55</b>	Eglise	Eglise Paroissiale Saint Charles Borromée commencée en 1856 et achevée en 1860. Claude Naissant, architecte du département de la Seine, Lucot, entrepreneur. Gros œuvre : meulière, moellon, calcaire, pierre de taille, enduit partiel. Inspirée des basiliques : charpente, grandes arcades reposant sur colonnes mais chœur néo gothique, flèche polygonale. Vitraux, mosaïques, chemin de croix (par Jean-Marie Gille, fabricant de porcelaine à Joinville), tableaux.

161	Protégé	Paris (rue de)	28	<b>T 29</b>	Immeuble	Immeuble construit en 1895. Maître d'œuvre inconnu. Gros œuvre : meulière, moellon sans chaîne en pierre de taille, calcaire, pierre de taille. Zinc en couverture. Immeuble de rapport avec soubassement et balcon filant au premier étage. Façade en pierre de taille.
162	Protégé	Paris (rue de)	51	<b>V 66</b>	Maison	Ancienne maison de forme arrondie en angle probablement du 18 <sup>e</sup> siècle, avec plaque en fonte : « Seine – Joinville-le-Pont, chemin vicinal n°1, Pont de Joinville – 0km500 ». Tuiles plates.
163	Remarqué	Paris (rue de)	55	<b>V 47</b>	Immeuble	Bâtiment à usage principal d'entrepôt construit à la fin du 19 <sup>e</sup> siècle et remanié en 1924 puis 1951. Maître d'œuvre inconnu. Architecture métallique sur cour.
164	Protégé	Paris (rue de)	52	<b>U 150</b>	Immeuble	Ensemble d'immeubles du « vieux Joinville » certainement du début du 19 <sup>e</sup> siècle. Maîtres d'œuvre inconnus. Gros œuvre : calcaire, moellon sans chaîne en pierre de taille, enduit.
	Protégé	Paris (rue de)	54	<b>U 11</b>	Immeuble	
165	Protégé	Paris (rue de)	68	<b>X 125</b>	Immeuble	Château du Parangon. Monument historique (INV. 3/08/76).
166	Protégé	Paris (rue de)	83	<b>X 31</b>	Maison	Ensemble de maisons construites au début du 20 <sup>e</sup> siècle. 1904 pour le n°89 et 1905 pour le n° 91. Maîtres d'œuvre inconnus. Gros œuvre : meulière, moellon sans chaîne en pierre de taille. Décorations en terre cuite sur la façade, frontons de fenêtre ouvragés avec faïence, volets bois ajourés avec un motif de fleurs, lucarne en bois.
167	Protégé	Paris (rue de)	89	<b>X 20</b>	Maison	
	Protégé	Paris (rue de)	91	<b>X 21</b>	Maison	
168	Protégé	Pasteur (rue)	5	<b>X 16</b>	Maison	Maison de villégiature construite au 1 <sup>er</sup> quart du 20 <sup>e</sup> siècle d'inspiration néo-normande. Maîtres d'œuvre inconnus. Gros œuvre : meulière, moellon sans chaîne en pierre de taille, enduit. Couverture en tuiles (toits à longs pans, pignon couvert). Gardes corps en bois.
169	Protégé	Pierre Brossolette (Quai)	12	<b>S 25</b>	Maison	Maison bourgeoise construite en 1884. Maîtres d'œuvre inconnus. Gros œuvre : briques, moellon sans chaîne en pierre de taille. Toit à la Mansart en ardoises. Balustrades en pierre, buste tête de femme en terre cuite, numéro de la maison (1) d'origine, peint en noir, chaînage d'angle en pierre.
170	Protégé	Pierre Brossolette (Quai)	16	<b>S 27</b>	Immeuble	Immeuble de rapport construit au milieu de la deuxième moitié du 19 <sup>e</sup> siècle. Maître d'œuvre inconnu. Ancien restaurant de La Tête Noire en 1883, se compose de 3 parties, frontons triangulaires ou incurvés au-dessus des fenêtres. Balcon filant au dernier étage.
171	Protégé	Presles (square de)	3	<b>Z 15</b>	Maison	

	Protégé	Presles (square de)	5	<b>Z 14</b>	Maison	Ensemble de maisons construites entre 1928 et 1930. Maîtres d'œuvre inconnus. Au n°3 style néo-normand avec pans de bois et garde corps en bois.
	Protégé	Presles (square de)	7	<b>Z 13</b>	Maison	
172	Remarqué	Presles (square de)	4	<b>U 61</b>	Maison	Maison construite autour de 1930. Maître d'œuvre inconnu. Gros œuvre : brique, moellons. Motifs décoratifs en briques en façade avec frise sous toiture.
	Remarqué	Presles (square de)	6	<b>U 60</b>	Maison	Maison construite autour de 1930. Maître d'œuvre inconnu. Gros œuvre : brique, moellons. Motifs décoratifs en briques en façade avec frise sous toiture.
173	Protégé	République (Avenue de la)	12	<b>U 56</b>	Maison	Maison construite en 1931. Maître d'œuvre inconnu. Gros œuvre : brique. Inspiration art déco avec bow-window triangulaire, garde corps à motifs géométrique, perron.
174	Remarqué	République (Avenue de la)	16	<b>U 57</b>	Maison	Maison modeste construite autour de 1930 (pavillon type Loi Loucheur). Maître d'œuvre inconnu. Gros œuvre : brique. Motifs décoratifs en briques en façade.
175	Remarqué	République (Avenue de la)	18	<b>U 58</b>	Maison	Maison bourgeoise construite au début du 20 <sup>e</sup> siècle. Maître d'œuvre inconnu. Toiture en ardoise à la Mansart. Façade enduite dénaturée.
176	Remarqué	République (Avenue de la)	25-25bis	<b>Z 102 /Z184</b>	Maison	Maison modeste construite en 1928 (pavillon type Loi Loucheur). Maître d'œuvre inconnu. Gros œuvre : brique, moellons. Motifs décoratifs en briques en façade avec frise sous toiture.
177	Remarqué	Roseraie (square de la)	7	<b>Z 31</b>	Maison	Maison construite en 1926. Maître d'œuvre inconnu. Gros œuvre : brique, moellons. Motifs décoratifs avec belle frise sous toiture.
178	Protégé	Sévigné (rue de)	56	<b>Y 140</b>	Maison (chalet)	Château construit en 1852 par P. Manguin architecte. Détruit vers 1970 sauf la maison miniature.
179	Remarqué	Sévigné (rue de)	60	<b>Y 80</b>	Maison	Maison construite en 1934. Maître d'œuvre inconnu. Gros œuvre : brique, moellons. Toiture en tuiles mécaniques avec demi croupe et épi de faîtage. Motifs décoratifs en briques en façade.
180	Protégé	Tilleuls (allée des)	7	<b>V 15</b>	Maison	Maison construite à la fin du 19 <sup>e</sup> siècle. Maître d'œuvre inconnu. Toiture en tuiles mécaniques (pignon couvert et demi croupe). Balcon filant en bois à l'étage et décors bois sous toiture. Faux pans de bois. Caractéristique de l'architecture des bords de Marne de cette époque.
181	Protégé	Vautier (rue)	6	<b>V 74</b>	Maison	Maison bourgeoise construite au début du 20 <sup>e</sup> siècle. Maître d'œuvre inconnu. Gros œuvre : briques,

						moellon sans chaîne en pierre de taille. Toit ardoise à la Mansart. Chaînage d'angle et encadrement de fenêtre.
182	Protégé	Vautier (rue)	9	<b>V 14</b>	Maison	Maison construite à la fin du 19 <sup>e</sup> siècle. Maître d'œuvre inconnu. Toiture en tuiles mécaniques. (pignon couvert et demi croupe). Balcon filant en bois à l'étage et décors bois sous toiture. Caractéristique de l'architecture des bords de Marne de cette époque.
183	Protégé	Vautier (rue)	10	<b>V 51</b>	Maison	Maison bourgeoise construite dans la première moitié du 19 <sup>e</sup> siècle. Maître d'œuvre inconnu. Gros œuvre : briques, moellon sans chaîne en pierre de taille. Toit ardoise à la Mansart. Chaînage d'angle et encadrement de fenêtre. Kiosque.