



HP

**POUR SUITE A DONNER**

REPUBLIQUE FRANÇAISE  
LIBERTE - ÉGALITE - FRATERNITE

DEPARTEMENT  
DU  
VAL DE MARNE

**COMMUNE DE BRY-SUR-MARNE**

ARRONDISSEMENT  
DE NOGENT

EXTRAIT  
du

**Registre des Délibérations du Conseil Municipal**

L'an deux mille onze, le lundi 6 juin, à 20 h 00, Mesdames et Messieurs les Membres du Conseil Municipal, légalement convoqués le lundi 30 mai 2011, se sont réunis au lieu ordinaire de leurs séances à la Mairie, sous la présidence de Monsieur SPILBAUER, Maire.

Nombre de Conseillers en exercice :33  
Nombre de Conseillers présents : 28

**Etaient Présents :**

M. Jean Pierre SPILBAUER, Maire, M. ROBLIN Dominique,  
Mme MOULIN Marie-Sylvie, M. BOUZERAND Stéphane (arrivé à 20h10), Mme DUJARDIN Isabelle, M. HILDBRAND Jean, M. ANTONIO Jean-Pierre, Mme DALLEAU Isabelle, Mme PIQUET EGLY Carole, Adjoint au Maire, M. GUENAULT Marc, Mme HOCHARD Monette, M. LEVET-LABRY Eric, M. PHILIPPOT Claude, M. BARBIER Joël, M. GILLES de la LONDE Emmanuel, Mme BROCHET Ariella, Mme QUINIOU Gisèle, Mme COTARD Karine, Mme CAZABEIL Dominique, M. AUBRON Thomas, Mme MONCOIFFET Isabelle, Mme ROUSSEL Monique, M. CAMBRESY Rodolphe, M. ASLANGUL Charles, M. GENEST Philippe (arrivé à 20h05), M. ANKRI Johan(arrivé à 20h05), M. KAUFFMANN Thierry(arrivé à 20h05), Mme MME GENNE Josyne (arrivée à 20h05) Conseillers municipaux

**Ont donné pouvoir :**

Mme Nathalie DELEPAULE à Mme Isabelle DALLEAU.  
Mme Séverine BARRANDON à M. Dominique ROBLIN.  
Mme Christine DECARD à Mme Isabelle DUJARDIN.

**Absents :**

M. SIDON Pierre, M. PINEL Vincent

**Secrétaire de séance :** J. BARBIER, Conseiller municipal

2011/D75 - APPROBATION DU PROJET DE MODIFICATION SIMPLIFIEE DU PLAN LOCAL D'URBANISME

EXPOSE DE Monsieur Jean Pierre SPILBAUER Maire

### DELIBERATION

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu le code de l'urbanisme et notamment ses articles L 121-1 et suivants, L 23-13 et suivants et R 123-20-1, R 123-24 et suivants

Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 21 décembre 2006 approuvant le plan local d'urbanisme,

Vu la délibération du Conseil municipal en date du 30 mars 2009 décidant de la modification du PLU afin de procéder à des ajustements et à des modifications de règles dans l'ensemble des zones du PLU afin notamment :

-D'adapter la réglementation pour assurer une meilleure prise en compte des densités et des implantations selon les secteurs concernés.

-D'adapter les règles pour assurer une meilleure insertion paysagère des constructions, des clôtures.

- De disposer d'une écriture plus cohérente et plus lisible des règles sujettes à interprétation.

- D'assouplir les règles de l'emprise au sol et des espaces libres

Toutefois, certaines modifications mineures sont apparues nécessaires lors de l'instruction des permis de construire afin de permettre une meilleure évolution de l'urbanisation de la ville, de mieux prendre en compte les possibilités d'implantation des projets, et de favoriser la pose de toitures et de parkings végétalisés dans une démarche de haute qualité environnementale,

Vu l'avis ayant porté à la connaissance du public, le dossier de modification simplifiée

Vu les pièces du dossier de modification simplifiée du PLU, telles qu'annexées à la présente délibération,

Vu la présentation du projet de modification simplifiée faite en Majorité,

Vu l'avis de la commission n°1 du 24 mai 2011,

Considérant que la Commune a décidé d'engager une procédure de modification simplifiée afin de supprimer certaines incohérences et de favoriser la présence d'espaces verts sur chaque parcelle,

Considérant que la procédure de modification simplifiée proposée vise à apporter les modifications suivantes :

1. Correction d'erreurs matérielles dont : rectification des erreurs de numérotation des articles du règlement du PLU, correction des erreurs typographiques et rectification graphique.

2. Modifications relatives aux parkings végétalisés drainants : ceux-ci ne pourront désormais compter dans le quota des espaces verts que pour 10 % au lieu de 100 % actuellement.

3. Modification des règles qui auraient pour objet ou pour effet d'interdire l'installation ou la pose de toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales : les nouveaux articles seront rédigés comme suit : «Les toits terrasses et les toitures végétalisées peuvent également être autorisés lors de la construction ou la rénovation de bâtiment à haute performance énergétique (bâtiments de type BBC, bâtiment de type à énergie positive, etc.)»

4. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives en zone UE : il est précisé que le retrait de 2,50 m est obligatoire sur une limite latérale séparative.

5. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété en zones UB, UC, UD, UE, UF, UG et UZ : il est précisé que les distances de 4 ou 8 m selon qu'il y ait ou non vues directes ne s'appliquent pas pour les garages et abris de jardin.

6. Distances à respecter en limite en fond de parcelle pour les annexes (celliers, réserves, garages, remisés, abris de jardin, abris bûches, local à vélos...) en zone UB, UC, UE, UF et UZ : il est précisé que les bâtiments annexes pourront être implantés en limite séparative sous réserve que leur hauteur ne dépasse pas 2,50 m.

Considérant que l'objet de la présente modification ne porte pas atteinte à l'économie générale du Projet d'Aménagement et de Développement Durable, ni ne consiste à réduire un espace boisé classé, une zone agricole, naturelle ou forestière, ni une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou milieux naturels, ni susceptible de causer un risque grave de nuisance ;

Considérant que le dossier de modification simplifiée accompagné d'un registre a fait l'objet d'une mise à disposition du public, en mairie du 26 avril au 27 mai 2011,  
 Considérant que l'information du public sur la procédure et la mise à disposition des dossiers a été assurée par voie de presse, ainsi que par affichage en mairie,  
 Considérant que les observations du public, consignées dans le registre mis à disposition du public, ne portent pas sur les modifications du PLU envisagées par la Commune et entrant dans le champ d'application de la procédure de modification simplifiée,

Après en avoir délibéré et à l'unanimité,

**ARTICLE 1<sup>ER</sup>** : APPROUVE le projet de modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme décrit dans le document ci-joint, dont l'objet est le suivant :

1. Corrections d'erreurs matérielles dont : rectification des erreurs de numérotation des articles du règlement du PLU, correction des erreurs typographiques et rectification graphique.
2. Modifications relatives aux parkings végétalisés drainants : ceux-ci ne pourront désormais compter dans le quota des espaces verts que pour 10 % au lieu de 100 % actuellement.
3. Modification des règles qui auraient pour objet ou pour effet d'interdire l'installation ou la pose de toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales : les nouveaux articles seront rédigés comme suit : «Les toits terrasses et les toitures végétalisées peuvent également être autorisés lors de la construction ou la rénovation de bâtiment à haute performance énergétique (bâtiments de type BBC, bâtiment de type à énergie positive, etc.)»
4. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives en zone UE : il est précisé que le retrait de 2,50 m est obligatoire sur une limite latérale séparative.
5. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété en zones UB, UC, UD, UE, UF, UG et UZ : il est précisé que les distances de 4 ou 8 m selon qu'il y ait ou non vues directes ne s'appliquent pas pour les garages et abris de jardin.
6. Distances à respecter en limite en fond de parcelle pour les annexes (celliers, réserves, garages, remises, abris de jardin, abris bûches, local à vélos...) en zone UB, UC, UE, UF et UZ : il est précisé que les bâtiments annexes pourront être implantés en limite séparative sous réserve que leur hauteur ne dépasse pas 2,50 m.

**ARTICLE 2** : DIT que la présente modification simplifiée fera l'objet d'un affichage en mairie durant un mois, conformément à l'article R 123-25 du code de l'urbanisme, et d'une mention dans un journal diffusé dans le département.

**ARTICLE 3** : DIT que le Plan Local d'Urbanisme modifié est tenu à la disposition du public en mairie de Bry sur Marne.

**ARTICLE 4** : DIT que la présente délibération sera exécutoire après accomplissement de la dernière des mesures de publicité précitée et après sa transmission au Préfet pour exercice du contrôle de légalité.

*La présente délibération pourra faire l'objet d'un recours en annulation devant le tribunal administratif de Melun dans un délai de deux mois à compter de son caractère exécutoire.*

Publiée le : 09.06.2011



Pour copie conforme,  
 Le Registre dûment signé,  
 Le Maire,

Jean-Pierre SPILBAUER.



**COMMUNE DE BRY-SUR-MARNE**

**PLAN LOCAL D'URBANISME (P.L.U)**

**MODIFIÉ PAR DÉLIBÉRATION AU CONSEIL MUNICIPAL  
EN DATE DU 30 MARS 2009 ET EN COURS DE  
PROCEDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIEE (2011)**



PREFECTURE du VAL DE MARNE  
24 JUIN 2011  
CONTROLE DE LEGALITE

**2**

Règlement modifié

Bry, le  
Approuvé par le Maire

JPS

## TITRE I - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

PREFECTURE du VAL DE MARNE

74  
6.

24 JUIN 2011

CONTROLE DE LEGALITE

## SOMMAIRE

<b><i>TITRE I - DISPOSITIONS GÉNÉRALES</i></b> .....	<b>3</b>
<b>ARTICLE I - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN LOCAL D'URBANISME</b> .....	<b>4</b>
<b>ARTICLE II - PORTÉE RESPECTIVE DU RÈGLEMENT A L'ÉGARD DES AUTRES LÉGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS</b> .....	<b>4</b>
<b>ARTICLE III - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES</b> .....	<b>5</b>
<b>ARTICLE IV - ADAPTATIONS MINEURES</b> .....	<b>6</b>
<b>ARTICLE V - PERMIS DE DÉMOLIR</b> .....	<b>6</b>
<b>ARTICLE VI - DROIT DE PRÉEMPTION URBAIN</b> .....	<b>7</b>
<b>ARTICLE VII - RAPPEL DES TEXTES</b> .....	<b>7</b>
<b><i>TITRE II- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES</i></b> .....	<b>8</b>
<b>CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB</b> .....	<b>9</b>
<b>CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC</b> .....	<b>18</b>
<b>CHAPITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD</b> .....	<b>27</b>
<b>CHAPITRE 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE</b> .....	<b>37</b>
<b>CHAPITRE 5 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UF</b> .....	<b>46</b>
<b>CHAPITRE 6 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UG</b> .....	<b>56</b>
<b>CHAPITRE 7 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UN</b> .....	<b>63</b>
<b>CHAPITRE 8 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UZ</b> .....	<b>68</b>
<b><i>TITRE III- DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE</i></b> .....	<b>788</b>
<b>CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N</b> .....	<b>799</b>
<b><i>TITRE IV- DEFINITIONS EXPLICATIONS COMMENTAIRES</i></b> .....	<b>833</b>
<b><i>RECUEIL DES SERVITUDES</i></b> .....	<b>87</b>
<b><i>TITRE V - CAHIER DE RECOMMANDATIONS ARCHITECTURALES</i></b> .....	<b>110</b>
<b><i>LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES</i></b> .....	<b>155</b>

Ce règlement est établi conformément aux articles L.123-1, R.123-4 et R.123-9 du Code de l'Urbanisme.

## **ARTICLE I - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN LOCAL D'URBANISME**

Le présent règlement du Plan Local d'Urbanisme s'applique au territoire de la commune de Bry-sur-Marne.

## **ARTICLE II - PORTÉE RESPECTIVE DU RÈGLEMENT A L'ÉGARD DES AUTRES LÉGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS**

### **I - Se superposent entre autres les dispositions ci-après du code de l'Urbanisme**

1°) Les règles générales de l'Urbanisme

A - Les articles R 111-2, R 111-4, R 111-3-1 et R 111-3-2 permettent de refuser le permis de construire ou de ne l'accorder que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales :

- a) Si les constructions sont de nature :
  - à porter atteinte à la salubrité ou la sécurité publique (article R 111-2) ;
  - à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R 111-21).
  - à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques (R.111-3-2)
- b) Si les constructions ne sont pas desservies par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'opération envisagée (article R 111-4).
- c) Si les constructions sont prévues sur des terrains exposés à des nuisances graves, dues notamment au bruit (R.111-3-1).

B - Par l'article R111-14-2 qui dispose que le permis de construire est délivré dans le respect des préoccupations d'environnement définies à l'article 1er de la loi n°76-628 du 10 juillet 1976 relative à la protection de la nature et qu'il peut n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur destination ou leurs dimensions, sont de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

2°) Les articles L 111-9, L 111-10, L 123-6, L 311-7, L 313-2 (alinéa 2) qui permettent d'opposer le sursis à statuer pour les travaux de constructions, installations ou opérations :

A - susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse :

- soit : l'exécution de travaux publics dès que la mise à l'étude d'un projet de travaux publics a été prise en considération par l'autorité administrative et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités (article L 111-10) ;
- soit : l'exécution du futur plan lorsque la révision d'un Plan Local d'Urbanisme a été ordonnée par l'autorité administrative (article L 123-6).

B - A réaliser sur des terrains devant être compris dans une opération à déclarer d'utilité publique et ce, dès la date d'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique (article L111-9).

C - Intéressant les périmètres des zones d'aménagement concerté (article L 311-2).

D - Ayant pour effet de modifier l'état des immeubles compris à l'intérieur des secteurs dits "secteurs sauvegardés" et ce pendant la période comprise entre la délimitation du secteur et l'intervention de l'acte rendant public le plan de sauvegarde et de mise en valeur (article L 313-2 alinéa 2).

3°) L'article L 111-3 qui précise que : « La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, (...), dès lors qu'il a été régulièrement édifié »

4°) L'article L 421-4 qui précise que : "Dès la publication de l'acte déclarant d'utilité publique une opération, le permis de construire peut être refusé pour les travaux ou les constructions à réaliser sur les terrains devant être compris dans l'opération".

Le PLU doit être compatible avec les dispositions du SDAU, ayant valeur de SCOT, du schéma de secteur ainsi que le PDU.

## II - Prévalent sur les dispositions du Plan Local d'Urbanisme :

- Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol, créées en application de législations particulières, qui sont reportées sur le document graphique et récapitulées sur la liste figurant dans les annexes du Plan Local d'Urbanisme.
- Les dispositions d'urbanisme d'un lotissement autorisé pendant une durée de cinq ans à compter de la date de son achèvement (R 315-3 du Code de l'Urbanisme). Ces dispositions tombent de droit au bout de 10 ans comptés à partir de la date d'achèvement du lotissement.

## III - Se conjuguent avec les dispositions du Plan Local d'Urbanisme :

1. Les dispositions d'un lotissement approuvé lorsqu'elles sont plus restrictives ou contraignantes tout en restant compatibles avec celles prescrites par le Plan Local d'Urbanisme.
2. Les réglementations techniques propres à divers types d'occupation des sols tels que les installations classées pour la protection de l'environnement, immeubles de grande hauteur, établissements recevant du public, règlement de construction, règlement sanitaire départemental...

# ARTICLE III - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

## Dispositions du Plan Local d'Urbanisme

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines (sigle U) et en zones naturelles et forestières (sigle N) dont les délimitations sont reportées sur le plan de découpage en zones.

**1 - Les zones urbaines** repérées au plan de zonage par un indice commençant par la lettre U sont les zones dans lesquelles les capacités des équipements publics collectifs existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions :

- **La zone UB** : Zone urbaine de moyenne densité et périphérique du centre ancien qui comporte un secteur UBa.
- **La zone UC** : Zone urbaine de moyenne densité à vocation mixte.
- **La zone UD** : Zone urbaine mixte correspondant au centre de la commune.

- **La zone UE** : Zone urbaine constituée d'un tissu aéré et diversifié d'une densité plus faible à vocation mixte.
- **La zone UF** : Zone artisanale et d'activités qui comporte 4 secteurs (UF a, UF b, UF c, UF d)
- **La zone UG** : Zone de commerces et de services.
- **La zone UN** : Zone de sports et de loisirs qui comporte un secteur UNa.
- **La zone UZ** : Zone mixte correspondant à la Z.A.C des Armoiries et la Z.A.C des Graviers (secteurs UZa et UZb respectivement).

**2 - La zone naturelle** (zone N) équipée ou non, permet la protection des sites en raison soit de leur qualité, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt esthétique, historique, écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

**Les emplacements réservés** aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, sont repérés sur le plan de zonage et figurent en annexe sur la liste des Emplacements Réservés avec l'indication de la destination et du bénéficiaire.

**Chaque chapitre comporte un corps de règles en trois sections et quatorze articles.**

- Article 1 : Occupations et utilisations du sol interdites.  
 Article 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.  
 Article 3 : Desserte des terrains et accès aux voies ouvertes au public.  
 Article 4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement et les conditions de réalisation d'un assainissement individuel.  
 Article 5 : Caractéristiques des terrains. Superficie minimale des terrains constructibles, lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif.  
 Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.  
 Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.  
 Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.  
 Article 9 : Emprise au sol des constructions.  
 Article 10 : Hauteur maximale des constructions.  
 Article 11 : Aspect extérieur des constructions et de leurs abords.  
 Article 12 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement.  
 Article 13 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations.  
 Article 14 : Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.) défini par l'article R.123-10.

Le numéro de l'article est toujours précédé du sigle de la zone où il s'applique.

## ARTICLE IV - ADAPTATIONS MINEURES

Les règles et servitudes définies par un Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

## ARTICLE V - PERMIS DE DÉMOLIR

L'ensemble du territoire communal est soumis à permis de démolir.

## ARTICLE VI - DROIT DE PRÉEMPTION URBAIN

Conformément aux dispositions des articles L 211-1 à L211-7 du Code de l'Urbanisme, la collectivité, par délibération, institue un droit de préemption urbain (D.P.U.) sur tout ou partie des zones urbaines (indicatif U) figurant en annexe sur le plan de D.P.U.

## ARTICLE VII - RAPPEL DES TEXTES

### Clôtures

Les dispositions des articles L 441-1 à L 441-5 du Code de l'Urbanisme s'appliquent. Ils instituent une déclaration préalable pour l'édification des clôtures à l'exception de celles rendues nécessaires à l'activité agricole ou forestière dans les communes dotées d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé.

**Les installations et travaux divers** prévus à l'article R 442-2 du Code de l'Urbanisme (parcs d'attractions, aires de jeux et de sports dès lors qu'ils sont ouverts au public ; les aires de stationnement ouvertes au public, les dépôts de véhicules susceptibles de contenir au moins 10 unités, le garage des caravanes, les affouillements et exhaussements de sol d'une superficie supérieure à 100 mètres carrés et d'une hauteur ou d'une profondeur de 2 mètres) sont soumis à autorisation.

### Vestiges archéologiques

- 1) Extrait de l'article 14 – Titre III de la loi du 27 septembre 1941 :

« Lorsque, par suite de travaux ou d'un fait quelconque, des monuments, des ruines, substructions, mosaïques, éléments de canalisations antiques, vestiges d'habitation ou de sépultures anciennes, des inscriptions ou généralement des objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique sont mis à jour, l'inventeur de ces vestiges ou objets et le propriétaire de l'immeuble où ils ont été découverts sont tenus d'en faire la déclaration immédiate au Maire de la commune, qui doit la transmettre sans délai au préfet. Celui-ci avise le Ministre des Affaires Culturelles ou son représentant.

Si des objets trouvés ont été mis en garde chez des tiers, celui-ci doit faire la même déclaration. Le propriétaire de l'immeuble est responsable de la conservation provisoire des monuments, substructions ou vestiges de caractère immobilier découverts sur ses terrains. Le dépositaire des objets assume à leur égard la même responsabilité. »

- 2) Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

**TITRE II- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX  
ZONES URBAINES**

## Chapitre 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

### Préambule

Il s'agit d'une zone à dominante principale d'habitation.

Peuvent y être autorisés, dans la mesure où ils n'apportent pas de nuisances, les commerces et les petites activités tertiaires ou artisanales.

Cette zone comprend un secteur UBa regroupant des équipements publics.

### UB 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- 1.1-L'implantation et l'extension des installations classées à l'exception de celles nécessaires au fonctionnement des équipements d'intérêt public ainsi que celles directement liées aux commerces et dans la mesure où elles sont compatibles avec le voisinage du point de vue des nuisances et de l'environnement.
- 1.2-Les constructions et installations telles que garage, parking, station-service, chaufferie, dépôt d'hydrocarbure, etc... sauf si elles sont jugées nécessaires au bon fonctionnement des activités ou à la vie de la zone.
- 1.3-Les constructions ou installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité ou le caractère du voisinage.
- 1.4-L'ouverture et l'exploitation des carrières.
- 1.5-Les campings, caravanings, dépôts de caravanes et caravanes isolées constituant un habitat permanent.
- 1.6-L'amarrage permanent de bateaux ou péniches.
- 1.7-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.
- 1.8-Les décharges ainsi que les dépôts à l'air libre.
- 1.9-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.
- 1.10- Toutes constructions à usage d'habitation comprises dans la zone d'inconstructibilité du quai Louis Ferber.
- 1.11- Les activités industrielles.
- 1.12- Les constructions et les occupations du sol non compatibles avec les dispositions du P.P.R.I (Plan de Prévention des Risques d'Inondation) approuvé par arrêté préfectoral le 28 juillet 2000, **modifié par arrêté préfectoral du 12 novembre 2007.**
- 1.13- Toutes modifications des éléments classés, répertoriés sur le plan de zonage, portant atteinte à leur unité d'aspect ou à leur caractère architectural.
- 1.14- La démolition des immeubles définis en annexe à préserver.

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

Sont admises les constructions ou installations de toutes natures, sous réserve des conditions fixées ci-après et des interdictions énumérées à l'article UB 1 :

- 2.1-Les constructions destinées aux commerces à condition que la surface commerciale soit inférieure à 200 m<sup>2</sup>.
- 2.2-Les constructions liées à l'exercice d'une activité tertiaire ou d'une activité artisanale dans la mesure où elles sont jugées compatibles avec le voisinage du point de vue des nuisances et de l'environnement.
- 2.3-Les installations classées nécessaires à la vocation et au fonctionnement des équipements d'intérêt public.
- 2.4-Les constructions et les occupations du sol compatibles avec les dispositions du P.P.R.I (Plan de Prévention des Risques d'Inondation) approuvé par arrêté préfectoral le 28 juillet 2000, **modifié par arrêté préfectoral du 12 novembre 2007.**
- 2.5-Dans la zone d'inconstructibilité du quai Louis Ferber, les aménagements et extensions des habitations existantes dans la limite de 20% de la S.HO.N (Surface Hors Œuvre Nette) sans pouvoir excéder les conditions de l'article 14.
- 2.6-Pour les constructions et espaces paysagers à préserver ne seront admis que :
  - les travaux de réfection, rénovation, entretien ou extension limités dans le cadre de la préservation des ouvrages et plantations
  - les travaux ne portant pas atteinte à la qualité et à l'intégrité de l'espace et des constructions à préserver.
- 2.7-En cas de sinistre, les constructions existantes dans les zones recensées au P.P.R.I (Plan de Prévention des Risques d'Inondation) et dans la bande d'inconstructibilité du Quai Ferber, pourront être reconstruites à l'identique.

### **UB 3 - Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées**

- 3.1- Le permis de construire peut être refusé 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.
- 3.2- Il peut également être refusé 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 au regard de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- 3.3- La délivrance du permis de construire 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 à l'alinéa 3.2 ci-dessus.
- 3.4- Pour être desservi un terrain devra disposer d'un accès véhicule de 3 à 4 mètres de largeur.
- 3.5- Il ne sera autorisé qu'un seul accès véhicule par unité foncière ; cependant, 2 accès pourront être autorisés :
  - pour les terrains disposant d'une façade sur rue supérieure ou égale à 20 mètres, sous réserve que l'accès n'engendre pas de gêne pour la circulation.
  - pour les terrains situés sur deux voies ou plus, sous réserve que l'accès n'engendre pas de gêne pour la circulation.
- 3.6- Les places de stationnement réalisées sur une propriété devront être desservies à partir de l'intérieur de cette dernière et non pas par accès directs sur la voie.

**UB 4 - Les conditions de desserte des terrains par les réseaux**

Compte tenu de leur fonction, tous les bâtiments sont assujettis à l'obligation de raccordement aux réseaux d'assainissement collectif et d'alimentation en eau potable.

L'assainissement interne sera de type séparatif et respectera en outre l'ensemble des conditions particulières définies par le règlement d'assainissement départemental (délibération du Conseil Général n° 04-513-11S-20 du 13/12/2004). En particulier, toutes les constructions devront disposer d'un réseau intérieur de type séparatif jusqu'en limite de propriété réalisé conformément à la réglementation en vigueur.

**4.1- Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

**4.2- Assainissement**

4.2.1- Le rejet dans le réseau collectif d'eaux usées des eaux résiduelles particulières pourra être soumis à certaines conditions, et notamment à leur traitement préalable.

4.2.2- Le réseau d'assainissement devra répondre aux prescriptions du règlement d'assainissement départemental, ainsi qu'au règlement d'assainissement communal.

**Eaux usées domestiques et industrielles**

Toute construction, installation nouvelle ou réaménagement de bâtiment existant doit obligatoirement être totalement raccordé au réseau public, si nécessaire après une pré-épuration à l'intérieur de la propriété.

L'évacuation des eaux usées non domestiques est subordonnée à une pré-épuration conformément aux dispositions des articles R.111-8 et R.111-9-2 du Code de l'urbanisme et devra faire l'objet d'une autorisation de rejet auprès de la collectivité gestionnaire.

Le rejet des eaux susceptibles de contenir des matières toxiques est interdit dans les réseaux publics d'assainissement et devra faire l'objet d'une évacuation appropriée.

**Eaux pluviales**

Pour limiter l'impact des eaux pluviales sur le milieu naturel en application de la loi sur l'eau, la pollution de temps de pluie devra être laminée et traitée à l'amont. Les aménagements, dès leur conception, doivent intégrer des dispositions techniques dites alternatives tel que le stockage, l'infiltration dans les espaces verts (noues, bassin paysager, cuvette en herbe), la récupération des eaux de toitures (citernes, bacs...) pour utilisation aux fins d'arrosage ou d'usages techniques sans rapport avec l'hygiène et l'alimentation, la retenue temporaire par stockage sur les terrasses ou toit terrasse. Les règles de rejet des eaux de ruissellement au réseau d'assainissement d'eaux pluviales sont définies dans les annexes sanitaires.

Tout branchement direct sur le réseau public est interdit excepté si le sol et le sous-sol ne possèdent pas les caractéristiques techniques suffisantes pour permettre les infiltrations.

Les eaux issues des parkings de surface de plus de 5 places et des voiries privées subiront un traitement de débouage-déshuilage avant rejet dans le réseau interne d'eaux pluviales. Il en sera de même pour les eaux issues des parkings souterrains ou couverts de plus de 5 places avant rejet dans le réseau interne d'eaux usées.

**4.3- Desserte téléphonique électrique et câble**

Les dessertes téléphoniques électriques et câbles intérieurs seront enterrés, ainsi que les raccordements correspondants sur les parcelles privées.

Il sera exigé au minimum deux fourreaux entre la clôture sur rue et la construction pour le passage ultérieur de liaisons câbles et fibres dans le cadre des nouvelles technologies informatiques.

Dans le cas d'habitat dispersé, le raccordement des habitations aux réseaux téléphoniques, électriques et câblés devra être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public.

#### **4.4- Ordures ménagères**

Tout bâtiment d'habitat collectif et d'activités artisanales doit être doté de locaux spécialisés, clos, ventilés, avec un sol et des parois constitués de matériaux et revêtements imperméables et imputrescibles, afin de recevoir les containers d'ordures ménagères. Un poste de lavage et un système d'évacuation des eaux doit être mis en place afin d'assurer l'entretien du local. Le local devra permettre le stockage des containers répondant aux objectifs de tri sélectif. La surface du local sera égale à 1,5 fois l'emprise au sol des containers nécessaires.

Pour les logements individuels, les containers ne doivent pas être visibles du domaine public.

#### **UB 5 - La superficie minimale des terrains constructibles**

Sans objet.

#### **UB 6 - L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

6.1- Les constructions devront s'implanter en retrait de 5 mètres minimum de l'alignement actuel ou futur (lorsqu'un élargissement est prévu) des voies publiques.

6.2- Des saillies ou débords (de toiture, balcons, marquise, auvent, oriels) de 1 mètre maximum sont autorisées en surplomb de la marge de recul de 5 mètres. Seul les escaliers inférieurs à 0,60 mètre pourront être implantés dans la marge de recul.

6.3- Les constructions à usage commercial d'une hauteur maximale de 4 mètres peuvent être implantées à l'alignement de la voie.

6.4- L'ensemble des règles générales relatives à l'article 6 pourra être modifié :

- pour des raisons d'harmonie et d'architecture
- pour permettre l'intégration harmonieuse dans le tissu existant
- pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes
- pour tenir compte de la configuration des parcelles
- pour permettre l'amélioration des constructions existantes.

#### **UB 7 - L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

7.1- Les constructions pourront être implantées en limite séparative ou en retrait ; dans un souci d'harmonie, les constructions implantées en limite séparative devront si possible, s'accoler aux constructions voisines déjà implantées en limite.

7.2- En cas de retrait :

- Lorsque la façade comporte des vues directes (voir définition en annexe) la distance comptée entre la limite séparative et la façade où se trouve la vue directe doit être égale à 8 mètres minimum, sauf convention résultant d'un contrat de « cour commune » ;
- Lorsque la façade est aveugle ou comporte des ouvertures ne créant pas de vues directes la distance comptée entre la limite séparative et la façade sera de 2,5 mètres.

Les agrandissements et les extensions sont soumis aux règles de retrait définies ci-dessus.

7.3- La longueur des façades et pignons des constructions ou partie de construction de plus de 2,5 mètres de hauteur implantée en limite séparative ne pourra excéder 15 mètres.

7.4- Sur la limite formant fond de parcelle (voir définition en annexe), **les bâtiments a pourront être implantés en limite séparative à condition que leur hauteur en séparative ne dépasse pas 2,5 mètres.** **UB**

Dans le cadre de l'amélioration ou de l'agrandissement d'une construction existante implantée en fond de parcelle, une surélévation pourra être autorisée si le mur implanté après travaux n'excède pas 7mètres de hauteur.

7.5- Le bord du bassin des piscines doit être implanté avec un recul minimum de 2,5 mètres des limites séparatives.

7.6- Les retraits fixés ci-dessus pourront être réduits dans le cas de reprise ou de prolongement de murs existants sous réserve que la longueur de la partie ajoutée ne soit pas supérieure à la longueur existante avant travaux ; dans ces cas la façade ou le pignon ainsi créé ne pourra excéder une longueur totale de 15 mètres.

7.7- L'ensemble des règles générales relatives à l'article 7 pourra être modifié :

- pour des raisons d'harmonie et d'architecture
- pour permettre l'intégration harmonieuse dans le tissu existant
- pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes
- pour tenir compte de la configuration des parcelles
- pour permettre l'amélioration des constructions existantes.

7.8- Toute ouverture et tout dispositif opaque sur les constructions implantées en limite séparatives sont interdits.

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

8.1- La construction de plusieurs bâtiments non contigus, sur une même unité foncière est autorisée, à condition que la distance au droit de tout point des bâtiments existants ou à construire soit au moins égal :

- A la hauteur de la façade du bâtiment, si la façade comporte des baies avec un minimum de 8 mètres,
- A la moitié de cette hauteur avec un minimum de 4 mètres dans le cas contraire.

8.2- **Les règles de distance prévues au présent article ne s'appliquent pas lorsqu'un des deux bâtiments constitue une annexe (garage, abri de jardin).**

8.3- Pour les façades d'un même bâtiment se faisant face la longueur des vues ne peut être inférieure à 8 mètres.

#### **UB 9 - L'emprise au sol des constructions**

9.1- l'emprise au sol des constructions (annexes comprises) ne pourra excéder 40 % de la superficie du terrain.

9.2- Les balcons situés à plus de 2,00 m de hauteur par rapport au terrain naturel ne seront pas comptés dans la surface d'emprise au sol.

9.3- les constructions existantes dont l'emprise au sol est supérieure ou égale à 40% pourront faire l'objet de travaux d'aménagement ou d'agrandissement sans augmentation de leur emprise et ce dans les limites fixées à l'article UB14.

9.4- Les équipements concourant à l'exécution d'un service public pourront bénéficier d'un pourcentage qui pourra être porté jusqu'au 60 %.

#### **UB 10 - La hauteur maximale des constructions**

##### **10.1- Hauteur maximale des constructions principales**

10.1.1- La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 12 mètres en secteur UB et 15 mètres en secteur UBa.

UB

10.1.2- Pour les terrains en pente, c'est-à-dire les terrains présentant un dénivelé de plus de 1 mètre, la hauteur des constructions doit s'inscrire dans un vélum parallèle au terrain naturel de 12 mètres en secteur UB et 15 mètres en secteur UBa.

### 10.2- Hauteur maximale des annexes

Les bâtiments annexes peuvent être implantés en limite séparative à condition que :

- leur hauteur en limite séparative ne dépasse pas 2,5 mètres,
- hors limite séparative, la hauteur maximale des annexes est de 4 mètres au faîtage.

### 10.3- Cas particuliers

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas :

- Aux équipements publics et d'intérêt public, aux ouvrages élevés d'intérêt public, de type édifices religieux, châteaux d'eau, relais hertzien, transformateur.
- Aux constructions autorisées dans le cadre des zones recensées au P.P.R.I (Plan de Prévention des Risques d'Inondation), pour lesquelles la hauteur des constructions est majorée de 50% de la différence entre le terrain naturel et la cote des plus hautes eaux connues (crue de 1910).

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

### 11.1- Règles générales

11.1.1- 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 environnants.

11.1.2- 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 convenable et donner des garanties de bonne conservation.

11.1.3- L'architecture des constructions et des clôtures doit être conçue en harmonie avec le bâti environnant.

11.1.4- Les climatiseurs visibles depuis le domaine public doivent être habillés ou masqués par des éléments maçonnés répondant aux différentes règles d'implantation.

11.1.5- Sauf impossibilité technique à démontrer les antennes paraboliques ne devront pas être fixées sur la façade sur rue. Sur les toits terrasses les panneaux solaires thermiques et photovoltaïques devront être installés avec un retrait minimum de 0.80 m par rapport à tous les bords de toit. Tous les dispositifs techniques tels que édicules pour ascenseurs, climatisation, cheminées etc...devront être installés avec un retrait minimum de 1,50 m par rapport à tous les bords de toit

11.1.6- Pour les constructions à préserver, la façade sur rue et éventuellement la ou les façades en retour ainsi que la toiture doivent être conservées ou restaurées

### 11.2- Matériaux des constructions

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

11.2.2- Les couleurs des enduits de ravalement des façades doivent être de teintes pasteltes ou claires.

### 11.3- Toitures et ouvertures de toit

- 11.3.1- Les différentes pentes des toitures devront avoir une valeur comprise entre minimum et 60° maximum. Cependant des pentes plus faibles et des toits terra peuvent être autorisés pour les commerces ainsi que pour les vérandas et les annexes, à condition qu'ils soient masqués par un bandeau. En cas de reprise de toiture, les pentes initiales pourront être conservées.
- 11.3.2- Les toits terrasses et les toitures végétalisées peuvent également être autorisés lors de la construction ou la rénovation de bâtiment de haute performance énergétique (bâtiments type basse consommation, bâtiments à énergie positive, etc.). Dans ce cas, des bandeaux, corniches ou balustrades masqueront obligatoirement la toiture terrasse.
- 11.3.3- Les couvertures apparentes en tôle ondulée, en papier goudronné, bardeau bitumineux, bacs acier, zinc naturel, plaques de Fibrociment ou apparenté, sont interdites.
- 11.3.4- Les lucarnes rampantes sont interdites.
- 11.3.5- L'architecture des constructions et des clôtures doit être conçue pour une insertion harmonieuse dans l'environnement immédiat. Le gabarit des constructions sera dans le prolongement du tissu bâti existant.
- 11.3.6- Les pentes pourront être modulées dans le cas particulier des toits à la « Mansart » ou pour des vérandas et annexes.

#### 11.4- Clôtures

- 11.4.1- La hauteur totale des clôtures, à l'exclusion des portails, ne peut excéder 2 mètres, sauf pour les clôtures en bordure du domaine ferroviaire avec une hauteur maximum de 2,30 mètres.
- 11.4.2- Les clôtures sur rue doivent être constituées de matériaux à claire voie reposant sur un muret de soubassement d'une hauteur maximum de 0,90 mètre, exception faite des porches en maçonnerie.
- Le festonnage est toléré sur les parties ajourées dans la mesure où il représente moins de 80% de leur surface.
- Sont interdits en matériaux de remplissage les matériaux type tôles ondulées (transparentes ou pas) et plastiques, dans un souci d'harmonie environnementale et architecturale compte tenu de la nature des clôtures déjà existantes dans la ville.
- Pour permettre l'installation de coffrets électriques (EDF/GDF notamment) il pourra être effectué un mur plein de la hauteur de la clôture projetée, d'une largeur ne pouvant excéder 1,50m.
- 11.4.3- La largeur des portails doit être comprise en 3 et 4 mètres.
- 11.4.4- Les clôtures entre voisins ne pourront excéder une hauteur de 2 mètres mesurés à partir du terrain naturel le plus haut. Elles peuvent être réalisées en éléments pleins ou à claire voie.
- 11.4.5- Dans les zones classées au P.P.R.I. les clôtures seront obligatoirement ajourées.

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

- 12.1- Pour les bâtiments concourant à l'exécution d'un service public le nombre de places sera déterminé en fonction de besoins induits par l'équipement et les possibilités de stationnement liées au quartier avoisinant.
- 12.2- Pour les constructions à usage d'habitat, il est exigé une place de stationnement jusqu'à 60 m<sup>2</sup> de Surface Hors Oeuvre Nette (S.H.O.N), 2 places de stationnement de 61 à 170

m<sup>2</sup>, 3 places de stationnement au-delà de 171 m<sup>2</sup> avec une place supplémentaire par tranche de 60 m<sup>2</sup> de S.H.O.N.

- 12.3- Pour les logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat, il est exigé une place de stationnement par logement.
- 12.4- Pour les constructions à usage de bureau, les aires de stationnement doivent représenter au minimum 40% de Surface Hors Oeuvre Nette (S.H.O.N)
- 12.5- Pour les constructions à usage d'industrie et de dépôt, les aires de stationnement doivent représenter au minimum 15% de Surface Hors Oeuvre Nette (S.H.O.N)
- 12.6- Pour les autres commerces et équipements la surface de stationnement sera déterminée en fonction des besoins induits par l'activité et les possibilités de stationnement liées au quartier avoisinant.
- 12.7- Les constructions collectives, d'enseignement, d'activité et de services publics doivent comprendre un espace de stationnement pour les cycles et poussettes.

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

#### **13.1- Espaces verts**

- 13.1.1- La surface réservée aux espaces verts représentera au moins 50% de la surface de l'unité foncière, dont 30 % en pleine terre.
- 13.1.2- Zone UBa : la surface réservée aux espaces verts représentera 50 %.
- 13.1.2- Les espaces boisés classés sont définis en application de l'article L 130-1 du code de l'urbanisme et figurent sur le plan de zonage conformément à la légende de celui-ci.
- 13.1.3- Pour les bâtiments concourant à l'exécution d'un service public, les toitures végétalisées comptent dans le pourcentage d'espaces verts et ce pourcentage pourra être ramené à 30 %.
- 13.1.4- Les espaces laissés libres par la marge de retrait de 5m par rapport à la clôture seront obligatoirement plantés.
- 13.1.5- Les parkings végétalisés, drainants sont inclus dans le calcul des espaces verts.

#### **13.2- Plantations**

- 13.2.1- Les espaces laissés libres par les constructions seront plantés et convenablement entretenus à raison d'un arbre de haute tige pour 80 m<sup>2</sup> de terrain libre.
- 13.2.2- La protection des plantations existantes devra être assurée au maximum. L'abattage d'arbres sans compensation est interdit.
- 13.2.3- Les aires de stationnement collectif et en plein air, comportant plus de 6 véhicules, doivent être plantées à raison d'un arbre pour 3 places.  
Les aires de stationnement de plus de 1 000 m<sup>2</sup> seront divisées par des rangées d'arbres, des haies vives, afin d'en améliorer l'aspect et de réduire les nuisances.
- 13.2.4- Les parkings enterrés avec dalle aménagée doivent être recouverts d'une épaisseur minimum de 0,80 mètre de terre végétale et traités en espaces verts plantés.
- 13.2.5- Des rideaux de végétation doivent obligatoirement être plantés afin de masquer les ouvrages tels que : machineries, transformateurs et locaux techniques...

#### **13.3- Protections particulières**

- 13.3.1. Dans les espaces répertoriés comme « éléments paysagers identifiés au titre de la Loi Paysage » au sens de l'article L.123.1 du code de l'urbanisme, toute construction ou installation devra sauvegarder et mettre en valeur les espaces protégés.  
Toute modification de ces espaces portant atteinte à leur unité ou à leur caractère est interdite.
- 13.3.2. La coupe et l'abattage des arbres remarquables répertoriés sont interdits, sauf pour raison phytosanitaire dûment justifiée.
- 13.3.3. Les plantations d'alignement existantes, telles que reportées au plan de zonage, sont à préserver.

**UB 14 - Le coefficient d'occupation du sol défini par l'article R.123-10**

- 14.1 Sous réserve du respect des autres règles de construction et des servitudes qui peuvent éventuellement grever le terrain, pour les constructions nouvelles et pour les constructions existantes le C.O.S. (Coefficient d'Occupation du Sol) maximum applicable est fixé à 1.
- 14.2 Pour les constructions existantes dont la surface de plancher est supérieure à celle obtenue par l'application des règles d'urbanisme, définies aux articles 3 à 13 du présent chapitre, afin de ne pas dénaturer la structure urbaine actuelle :
- Seront autorisés les travaux d'aménagement, de réhabilitation de confortation ou de transformation avec ou sans augmentation de SHON (Surface Hors Œuvre Nette) des constructions existantes de plus de 10 ans et ce dans leurs structures, leurs volumes et leurs gabarits actuels ; ces travaux devront être compatibles avec les dispositions des articles UB1 et UB2.
- 14.3 Il n'est pas fixé de C.O.S pour les équipements publics.

## Chapitre 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

### Préambule

Il s'agit d'une zone mixte à vocation d'habitation, d'activités tertiaires ou artisanales et de commerces.

### UC 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- 1.1- L'implantation et l'extension des installations classées à l'exception de celles nécessaires au fonctionnement des équipements d'intérêt public ainsi que celles directement liées aux commerces et dans la mesure où elles sont compatibles avec le voisinage du point de vue des nuisances et de l'environnement.
- 1.2- Les constructions et installations telles que garage, parking, station-service, chaufferie, dépôt d'hydrocarbure, etc... sauf si elles sont jugées nécessaires au bon fonctionnement des activités ou à la vie de la zone.
- 1.3- L'ouverture et l'exploitation des carrières.
- 1.4- Les campings, caravanings, dépôts de caravanes et caravanes isolées constituant un habitat permanent.
- 1.5- 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.
- 1.6- Les décharges ainsi que les dépôts à l'air libre.
- 1.7- 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.
- 1.8- La démolition des immeubles définis en annexe à préserver.

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

Sont admises les constructions ou installations de toutes natures, sous réserve des conditions fixées ci-après et des interdictions énumérées à l'article UC 1 :

- 2.1- Les constructions destinées aux commerces à condition que la surface commerciale soit inférieure à 200 m<sup>2</sup>.
- 2.2- Les installations classées nécessaires à la vocation et au fonctionnement des équipements d'intérêt public.
- 2.3- Pour les constructions et espaces paysagers à préserver ne seront admis que :
  - les travaux de réfection, rénovation, entretien ou extension limités dans le cadre de la préservation des ouvrages et plantations
  - les travaux ne portant pas atteinte à la qualité et à l'intégrité de l'espace et des constructions à préserver.
- 2.4- En cas de sinistre, les constructions existantes dans les zones recensées au P.P.R.I (Plan de Prévention des Risques d'Inondation), pourront être reconstruites à l'identique.

### UC 3 - Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

- 3.1- Le permis de construire peut être refusé 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.

3.2- Il peut également être refusé 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 au regard de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

3.3- La délivrance du permis de construire 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 à l'alinéa 3.2 ci-dessus.

3.4- Pour être desservi un terrain devra disposer d'un accès véhicule de 3 à 4 mètres de largeur.

3.5- Il ne sera autorisé qu'un seul accès véhicule par unité foncière ; cependant, 2 accès pourront être autorisés :

- pour les terrains disposant d'une façade sur rue supérieure ou égale à 20 mètres, sous réserve que l'accès n'engendre pas de gêne pour la circulation.
- pour les terrains situés sur deux voies ou plus, sous réserve que l'accès n'engendre pas de gêne pour la circulation.

3.6- Les places de stationnement réalisées sur une propriété devront être desservies à partir de l'intérieur de cette dernière et non pas accès directs sur la voie.

#### **UC 4 - Les conditions de desserte des terrains par les réseaux**

Compte tenu de leur fonction, tous les bâtiments sont assujettis à l'obligation de raccordement aux réseaux d'assainissement collectif et d'alimentation en eau potable.

L'assainissement interne sera de type séparatif et respectera en outre l'ensemble des conditions particulières définies par le Règlement d'Assainissement Départemental (délibération du Conseil Général n° 04-513-11S-20 du 13/12/2004). En particulier, toutes les constructions devront disposer d'un réseau intérieur de type séparatif jusqu'en limite de propriété réalisé conformément à la réglementation en vigueur.

##### **4.1- Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

##### **4.2- Assainissement**

4.2.1- Le rejet dans le réseau collectif d'eaux usées des eaux résiduaires particulières pourra être soumis à certaines conditions, et notamment à leur traitement préalable.

4.2.2- Le réseau d'assainissement devra répondre aux prescriptions du règlement d'assainissement départemental, ainsi qu'au règlement d'assainissement communal.

##### **Eaux usées domestiques et industrielles**

Toute construction, installation nouvelle ou réaménagement de bâtiment existant doit obligatoirement être totalement raccordé au réseau public, si nécessaire après une pré-épuración à l'intérieur de la propriété.

L'évacuation des eaux usées non domestiques est subordonnée à une pré-épuración conformément aux dispositions des articles R.111-8 et R.111-9 du Code de l'urbanisme et

devra faire l'objet d'une autorisation de rejet auprès de la collectivité gestionnaire.

Le rejet des eaux susceptibles de contenir des matières toxiques est interdit dans les réseaux publics d'assainissement et devra faire l'objet d'une évacuation appropriée.

### **Eaux pluviales**

Pour limiter l'impact des eaux pluviales sur le milieu naturel en application de la loi sur l'eau, la pollution de temps de pluie devra être laminée et traitée à l'amont. Les aménagements, dès leur conception, doivent intégrer des dispositions techniques dites alternatives tel que le stockage. Les eaux retenues devront avoir un débit de fuite inférieur ou égal à 10 l/s à l'hectare.

Tout branchement direct sur le réseau public est interdit sauf dans le cas où le sol et le sous-sol ne possèdent pas les caractéristiques techniques suffisantes pour permettre les infiltrations, l'infiltration dans les espaces verts (noues, bassin paysager, cuvette en herbe), la récupération des eaux de toitures (citernes, bacs...) pour l'utilisation aux fins d'arrosage ou d'usages techniques sans rapport avec l'hygiène et l'alimentation, la retenue temporaire par stockage sur les terrasses ou toit-terrasse... Les règles de rejet des eaux de ruissellement au réseau d'assainissement d'eaux pluviales sont définies dans les annexes sanitaires.

Les eaux issues des parkings de surface de plus de 5 places et des voiries privées subiront un traitement de débouage-deshuilage avant rejet dans le réseau interne d'eaux pluviales. Il en sera de même pour les eaux issues des parkings souterrains ou couverts de plus de 5 places avant rejet dans le réseau interne d'eaux usées.

#### **4.3- Desserte téléphonique électrique et câble**

Les dessertes téléphoniques, électriques et câbles intérieurs seront enterrés, ainsi que les raccordements correspondants sur les parcelles privées.

Il sera exigé au minimum deux fourreaux entre la clôture sur rue et la construction pour le passage ultérieur de liaisons câbles et fibres dans le cadre des nouvelles technologies informatiques.

Dans le cas d'habitat dispersé, le raccordement des habitations aux réseaux téléphoniques, électriques et câblés devra être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public.

#### **4.4- Ordures ménagères**

Tout bâtiment d'habitat collectif et d'activités artisanales doit être doté de locaux spécialisés, clos, ventilés, avec un sol et des parois constituées de matériaux et revêtements imperméables et imputrescibles, afin de recevoir les containers d'ordures ménagères. Un poste de lavage et un système d'évacuation des eaux doit être mis en place afin d'assurer l'entretien du local.

Le local devra permettre le stockage des containers répondant aux objectifs de tri sélectif. La surface du local sera égale à 1,5 fois l'emprise au sol des containers nécessaires.

Pour les logements individuels, les containers ne doivent pas être visibles du domaine public.

#### **UC 5 - La superficie minimale des terrains constructibles**

Sans objet.

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

6.1- Les constructions devront respecter une marge de reculement d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement actuel ou projeté.

6.2- Des saillies ou débords (de toiture, balcons, marquise, auvent, oriel) de 1 m maximum sont autorisées en surplomb de la marge de recul de 5 mètres. Seul les escaliers inférieurs à 0,60 mètre pourront être implantés dans la marge de recul.

6.3- Les constructions à usage commercial d'une hauteur maximale de 4 mètres peuvent être implantées à l'alignement de la voie.

6.4- L'ensemble des règles générales relatives à l'article 6 pourra être modifié :

- pour des raisons d'harmonie et d'architecture
- pour permettre l'intégration harmonieuse dans le tissu existant
- pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes
- pour tenir compte de la configuration des parcelles
- pour permettre l'amélioration des constructions existantes.

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

7.1- Les constructions pourront être implantées en limite séparative ou en retrait ; dans un souci d'harmonie, les constructions implantées en limite séparative devront si possible, s'accoler aux constructions voisines déjà implantées en limite.

En cas de retrait :

- Lorsque la façade comporte des vues directes (voir définition en annexe) la distance comptée entre la limite séparative et la façade où se trouve la vue directe doit être égale à 8 mètres minimum ; sauf convention résultant d'un contrat de « cour commune » ;
- Lorsque la façade est aveugle ou comporte des ouvertures ne créant pas de vues directes la distance comptée entre la limite séparative et la façade sera de 2,5 mètres.

Les agrandissements et les extensions sont soumis aux règles de retrait définies ci-dessus.

7.2- La longueur des façades et pignons des constructions ou partie de construction à usage d'habitation, de plus de 2,5 mètres de hauteur implantée en limite séparative, ne pourra excéder 15 mètres.

7.3- Sur la limite formant fond de parcelle (voir définition en annexe), les constructions à usage d'habitation, seront implantées avec un retrait de 2,5 mètres.  
Dans le cadre de l'amélioration ou de l'agrandissement d'une construction existante implantée en fond de parcelle une surélévation pourra être autorisée si le mur implanté, après travaux n'excède pas 7 mètres de hauteur.

7.4- Sur la limite formant fond de parcelle, les constructions, à usage d'activité, de bureau ou d'industrie, seront implantées avec un retrait de 4 mètres.

7.5- Les bâtiments annexes pourront être implantés en limite séparative à condition que leur hauteur en limite séparative ne dépasse pas 2,5 mètres.

7.6- Les retraits fixés ci-dessus pourront être réduits dans le cas de reprise ou de prolongement de murs existants sous réserve que la longueur de la partie ajoutée ne soit pas supérieure à la longueur existante avant travaux ; dans ces cas la façade ou le pignon ainsi créé ne pourra excéder une longueur totale de 15 mètres.

7.7- L'ensemble des règles générales relatives à l'article 7 pourra être modifié :

- pour des raisons d'harmonie et d'architecture
- pour permettre l'intégration harmonieuse dans le tissu existant
- pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes
- pour tenir compte de la configuration des parcelles
- pour permettre l'amélioration des constructions existantes.

7.8- Toute ouverture et tout dispositif opaque sur les constructions implantées en limite séparative sont interdits.

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

- 8.1- La construction de plusieurs bâtiments non contigus, sur une même unité foncière est autorisée, à condition que la distance au droit de tout point des bâtiments existants ou à construire soit au moins égal :
- A la hauteur de la façade du bâtiment, si la façade comporte des baies avec un minimum de 8 mètres,
  - A la moitié de cette hauteur avec un minimum de 4 mètres dans le cas contraire.
- 8.2- Les règles de distance prévues au présent article ne s'appliquent pas lorsqu'un des deux bâtiments constitue une annexe (garage, abri de jardin).
- 8.3- Pour les façades d'un même bâtiment se faisant face la longueur des vues ne peut être inférieure à 8 mètres.

**UC 9 - L'emprise au sol des constructions**

- 9.1- L'emprise au sol des constructions à usage d'habitation (annexes comprises) ne pourra excéder 40% de la superficie du terrain.
- 9.2- Les balcons situés à plus de 2,00 m de hauteur par rapport au terrain naturel ne seront pas comptés dans la surface d'emprise au sol.
- 9.3- Les équipements concourant à l'exécution d'un service public pourront bénéficier d'un pourcentage qui pourra être porté jusqu'au 60 %.
- 9.4- Les constructions existantes à usage d'habitation dont l'emprise au sol est supérieure ou égale à 40% pourront faire l'objet de travaux d'aménagement ou d'agrandissement sans augmentation de leur emprise et ce dans les limites fixées à l'article UC 14.

**UC 10 - La hauteur maximale des constructions****10.1- Hauteur maximale des constructions principales**

- 10.1.1- La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation ne pourra excéder 12 mètres.
- 10.1.2- La hauteur maximale des constructions à usage d'activité ne pourra excéder 15 mètres.
- 10.1.3- Pour les terrains en pente, c'est-à-dire les terrains présentant un dénivelé de plus de 1 mètre, la hauteur des constructions doit s'inscrire dans un vélum de 12 mètres parallèle au terrain naturel.

**10.2- Hauteur maximale des annexes**

Les bâtiments annexes peuvent être implantés en limite séparative à condition que :

- leur hauteur en limite séparative ne dépasse pas 2,5 mètres,
- hors limite séparative, la hauteur maximale des annexes est de 4 mètres au faîtage.

**10.3- Cas particuliers**

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas :

- Aux équipements publics et d'intérêt public, aux ouvrages élevés d'intérêt public, de type édifices religieux, châteaux d'eau, relais hertzien, transformateur.
- Aux constructions autorisées dans le cadre des zones recensées au P.P.R.I (Plan de Prévention des Risques d'Inondation), pour lesquelles la hauteur des constructions est majorée de 50% de la différence entre le terrain naturel et la cote des plus hautes eaux connues (crue de 1910).

## **UC 11 - L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords**

### **11.1- Règles générales**

- 11.1.1- Les terrains non bâtis et les constructions de toute nature doivent être aménagées et entretenues de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue de l'agglomération, ni à l'harmonie des paysages environnants.
- 11.1.2- 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 convenable et donner des garanties de bonne conservation.
- 11.1.3- L'architecture des constructions et des clôtures doit être conçue en harmonie avec le bâti environnant.
- 11.1.4- Les climatiseurs visibles depuis le domaine public doivent être habillés ou masqués par des éléments maçonnés répondant aux différentes règles d'implantation.
- 11.1.5- Sauf impossibilité technique à démontrer les antennes paraboliques ne devront pas être fixées sur la façade sur rue. Sur les toits terrasses les panneaux solaires thermiques et photovoltaïques devront être installés avec un retrait minimum de 0.80 m par rapport à tous les bords de toit. Tous les dispositifs techniques tels que édicules pour ascenseurs, climatisation, cheminées etc...devront être installés avec un retrait minimum de 1,50 m par rapport à tous les bords de toit.
- 11.1.6- Les citernes sont interdites à l'air libre. Les installations similaires ne devront pas être visibles depuis la voie publique.
- 11.1.7- Les containers ne seront pas acceptés sur la voie publique.
- 11.1.8- Pour les constructions à préserver, la façade sur rue et éventuellement la ou les façades en retour ainsi que la toiture doivent être conservées ou restaurées.

### **11.2- Matériaux des constructions**

- 11.2.1- L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être recouverts (agglomérés de mâchefer, parpaings, etc...) est interdit.
- 11.2.2- Les couleurs des enduits de ravalement des façades doivent être de teintes pastelées ou claires.
- 11.2.3- Pour les constructions à usage d'activité, de bureau ou d'industrie, les bardages extérieurs métalliques ou translucides ne seront admis que dans la limite de 50% de la surface développée des façades du bâtiment et présenteront un profil d'onde horizontale.
- 11.2.4- Pour les constructions à usage d'activité, de bureau ou d'industrie, l'ensemble des éléments de menuiserie, pourront être réalisées de couleur vive, afin de marquer la modénature du bâtiment.

### **11.3- Toitures et ouvertures de toit**

- 11.3.1- Les différentes pentes des toitures devront avoir une valeur comprise entre 30° minimum et 60° maximum. Cependant des pentes plus faibles et des toits terrasses peuvent être autorisés pour les commerces à condition qu'ils soient masqués par un bandeau ainsi que pour les vérandas et les annexes. En cas de reprise de toiture, les pentes initiales pourront être conservées.

- 11.3.2- Pour les constructions à usage d'habitat, les toits terrasses sont interdits. Cependant, les toits terrasses et les toitures végétalisées peuvent être autorisés lors de la construction ou la rénovation de bâtiments de haute performance énergétique (bâtiments type basse consommation d'énergie, bâtiments à énergie positive). Dans ce cas, des bandeaux, corniches ou balustrades masqueront obligatoirement la toiture terrasse.
- 11.3.3- Pour les constructions à usage d'habitat, les couvertures apparentes en tôle ondulée, en papier goudronné, bardeau bitumineux, bacs acier, zinc naturel, plaques de Fibrociment ou apparenté, sont interdites.
- 11.3.4- Les lucarnes rampantes sont interdites.
- 11.3.5- L'architecture des constructions et des clôtures doit être conçue pour une insertion harmonieuse dans l'environnement immédiat. Le gabarit des constructions sera dans le prolongement du tissu bâti existant.
- 11.3.6- Les pentes pourront être modulées dans le cas particulier des toits à la « Mansart » ou pour des vérandas et annexes.

#### 11.4- Clôtures

- 11.4.1- Pour toutes les constructions, la hauteur de la clôture n'excèdera pas 2 mètres (en totalité) sauf pour les clôtures en bordure du domaine ferroviaire avec une hauteur maximum de 2,30 mètres.
- 11.4.2- Pour les constructions à usage d'habitat, les clôtures sur rues, à l'exception des éléments de porche en maçonnerie, devront être constituées d'un soubassement de 0,90 mètres.
- Le festonnage est toléré sur les parties ajourées dans la mesure où il représente moins de 80% de leur surface.  
Sont interdits en matériaux de remplissage les matériaux type tôles ondulées transparentes ou pas et plastiques.
- 11.4.3- Pour les constructions à usage d'habitat, la largeur des portails doit être comprise en 3 et 4 mètres.
- 11.4.4- Pour les constructions à usage d'activité, de bureau ou d'industrie, les clôtures pourront être constituées :
- de haies vives
  - d'un grillage
  - d'un soubassement dont la hauteur n'excèdera pas 0,40 mètre, rehaussé d'un grillage ou d'une grille à claire voie.
- 11.4.5- Pour les constructions à usage d'activité, de bureau ou d'industrie, les clôtures devront intégrer les coffrets "électricité ou gaz" ainsi que les boîtes aux lettres, dans des éléments en maçonnerie d'une hauteur maximum de 1,1 mètres.

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

- 12.1- Pour les bâtiments d'intérêt général : la surface de stationnement sera déterminée en fonction des besoins induits par l'équipement et les possibilités de stationnement liées au quartier avoisinant.
- 12.2- Pour les constructions à usage d'habitat, il est exigé une place de stationnement jusqu'à 60 m<sup>2</sup> de Surface Hors Œuvre Nette (S.H.O.N), 2 places de stationnement de 61 à 170 m<sup>2</sup> 3 places de stationnement au-delà de 171 m<sup>2</sup> avec une place supplémentaire par Tranche de 60 m<sup>2</sup> de S.H.O.N.

- 12.3- Pour les logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat, il est exigé une place de stationnement par logement.
- 12.4- Pour les constructions à usage de bureau, les aires de stationnement doivent représenter au minimum 40% de Surface Hors Oeuvre Nette (S.H.O.N).
- 12.5- Pour les constructions à usage d'industrie et de dépôt, les aires de stationnement doivent représenter au minimum 15% de Surface Hors Oeuvre Nette (S.H.O.N).
- 12.6- Pour les autres commerces et équipements la surface de stationnement sera déterminée en fonction des besoins induits par l'activité et les possibilités de stationnement liées au quartier avoisinant.
- 12.7- Les constructions collectives, d'enseignement, d'activité et de services publics doivent comprendre un espace de stationnement pour les cycles et poussettes.
- 12.8- Pour les bâtiments concourant à l'exécution d'un service public le nombre de places sera déterminé en fonction de besoins induits par l'équipement et les possibilités de stationnement liées au quartier avoisinant.

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

#### **13.1- Espaces verts**

- 13.1.1- Pour les constructions à usage d'habitat, la surface réservée aux espaces verts en pleine terre non construits représentera au moins 50% de la surface de l'unité foncière.
- 13.1.2- Pour les constructions à usage d'activité, de bureau ou d'industrie, la surface réservée aux espaces verts en pleine terre non construits représentera au moins 30% de la surface de l'unité foncière.
- 13.1.3- Les espaces boisés classés sont définis en application de l'article L 130-1 du Code de l'urbanisme et figurent sur le plan de zonage conformément à la légende de celui-ci.
- 13.1.4- Pour les bâtiments concourant à l'exécution d'un service public à usage public, les toitures végétalisées comptent dans le pourcentage d'espaces verts et ce pourcentage pourra être ramené à 30 %.
- 13.1.5- Les parkings végétalisés, drainants sont inclus dans le calcul des espaces verts.

#### **13.2- Plantations**

- 13.2.1- Les espaces laissés libres par les constructions à usage d'habitat, seront plantés et convenablement entretenus à raison d'un arbre de haute tige par 80 m<sup>2</sup> de terrain libre.
- 13.2.2- Les espaces laissés libres par les constructions à usage d'activité, de bureau ou d'industrie, seront plantés au minimum un arbre de haute tige par 100 m<sup>2</sup> de terrain libre.
- 13.2.3- La protection des plantations existantes devra être assurée au maximum. L'abattage d'arbres sans compensation est interdit.
- 13.2.3- Les aires de stationnement collectif et en plein air, comportant plus de 6 véhicules, doivent être plantées à raison d'un arbre pour 3 places.  
Les aires de stationnement de plus de 1 000 m<sup>2</sup> seront divisées par des rangs d'arbres, des haies vives, afin d'en améliorer l'aspect et de réduire les nuisances.
- 13.2.4- Les parkings enterrés avec dalle aménagée doivent être recouverts d'une épaisseur minimum de 0,80 mètre de terre végétale et traités en espaces verts plantés.

13.2.5- Des rideaux de végétation doivent obligatoirement être plantés afin de masquer les ouvrages tels que : machineries, transformateurs et locaux techniques...

13.2.6- Les espaces laissés libres par la marge de retrait de 5 m par rapport à la clôture seront obligatoirement plantés.

**UC 14 - Le coefficient d'occupation du sol défini par l'article R.123-10**

14.1- Sous réserve du respect des autres règles de construction et des servitudes qui peuvent éventuellement grever le terrain, pour les constructions nouvelles et existantes le C.O.S. (Coefficient d'Occupation du Sol) maximum applicable est fixé à 1.

14.2- Pour les constructions existantes dont la surface de plancher est supérieure à celle obtenues par l'application des règles d'urbanisme, définies aux articles 3 à 13 du présent chapitre, afin de ne pas dénaturer le structure urbaine actuelle :

- seront autorisés les travaux d'aménagement, de réhabilitation de confortation ou de transformation avec ou sans augmentation de SHON (Surface Hors Œuvre Nette) des constructions existantes de plus de 10 ans et ce dans leurs structures, leurs volumes et leurs gabarits actuels ; ces travaux devront être compatibles avec les dispositions des articles UC1 et UC2.

14.3- Il n'est pas fixé de C.O.S pour les équipements publics.

## Chapitre 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD

### Préambule

Il s'agit de la zone du centre ancien de Bry-sur-Marne correspondant à un secteur à dominante d'habitation dans lequel sont regroupés un nombre important d'activités professionnelles (tertiaires, commerces, petites industries ..... ) ainsi que des équipements et édifices publics (Mairie, église, marché .....).

### UD 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- 1.1- L'implantation et l'extension des installations classées à l'exception de celles prévues à l'article UD 2.
- 1.2- La transformation en habitation des locaux à usage d'activités ou de commerces, situés à rez-de-chaussée et disposant d'une façade commerciale "vitrine, devanture" sur la Grande Rue Charles de Gaulle.
- 1.3- Les constructions et installations telles que garage, station-service, chaufferie, dépôt d'hydrocarbure, etc... sauf si elles sont jugées nécessaires au bon fonctionnement et à l'activité ou à la vie de la zone.
- 1.4- Les constructions ou installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité ou le caractère de voisinage ou qui entraîneraient une gêne dans le quartier par les mouvements de circulation qu'elles suscitent.
- 1.5- L'ouverture et l'exploitation des carrières.
- 1.6- Les dépôts et entrepôts non attenants à une surface commerciale.
- 1.7- Les campings, caravanings, dépôts de caravanes et caravanes isolées constituant un habitat permanent.
- 1.8- L'amarrage permanent de bateaux ou péniches.
- 1.9- 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.
- 1.10- Les décharges ainsi que les dépôts à l'air libre.
- 1.11- 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.
- 1.12- Les constructions et les occupations du sol non compatibles avec les dispositions du P.P.R.I (Plan de Prévention des Risques d'Inondation) approuvé par arrêté préfectoral le 28 juillet 2000, **modifié par arrêté préfectoral du 12 novembre 2007.**
- 1.13- Toutes modifications des éléments classés, répertoriés sur le plan de zonage, portant atteinte à leur unité d'aspect ou à leur caractère architectural.
- 1.14- La démolition des immeubles définis en annexe à préserver.

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

Sont admises les constructions ou installations de toutes natures, sous réserve des conditions fixées ci-après et des interdictions énumérées à l'article UD 1 :

- 2.1- Les constructions liées à l'exercice d'une activité tertiaire ou d'une activité artisanale dans la mesure où elles sont jugées compatibles avec le voisinage du point de vue des nuisances et de l'environnement.
- 2.2- L'aménagement des installations existantes interdites à l'article UD 1 à condition qu'il n'aggrave pas les nuisances.
- 2.4- L'implantation des installations classées directement liées aux commerces ou à de petites activités après mise en œuvre des dispositions et mesures de protection pour éliminer leurs nuisances éventuelles, dans tous les cas elles devront être compatibles avec le voisinage tant du point de vue des nuisances que de l'environnement.
- 2.5- Les installations classées pour la protection de l'environnement, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, sous réserve qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
- 2.6- Pour les constructions et espaces paysagers à préserver ne seront admis que :
  - les travaux de réfection, rénovation, entretien ou extension limités dans le cadre de la préservation des ouvrages et plantations
  - les travaux ne portant pas atteinte à la qualité et à l'intégrité de l'espace et des constructions à préserver.
- 2.7- En cas de sinistre, les constructions existantes dans les zones recensées au P.P.R.I (Plan de Prévention des Risques d'Inondation), pourront être reconstruites à l'identique.

**UD 3 - Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées.**

- 3.1- Le permis de construire peut être refusé 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.
- 3.2- Il peut également être refusé 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 au regard de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- 3.3- La délivrance du permis de construire 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.
- 3.4- Pour être desservi un terrain devra disposer d'un accès véhicule de 3 à 4 mètres de largeur.
- 3.5- Il ne sera autorisé qu'un seul accès véhicule par unité foncière ; cependant, 2 accès pourront être autorisés :
  - pour les terrains disposant d'une façade sur rue supérieure ou égale à 20 mètres, sous réserve que l'accès n'engendre pas de gêne pour la circulation.

- pour les terrains situés sur deux voies ou plus, sous réserve que l'accès n'engendre pas de gêne pour la circulation.

3.6- 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.

#### **UD 4 - Les conditions de desserte des terrains par les réseaux**

Compte tenu de leur fonction, tous les bâtiments sont assujettis à l'obligation de raccordement aux réseaux d'assainissement collectif et d'alimentation en eau potable. L'assainissement interne sera de type séparatif et respectera en outre l'ensemble des conditions particulières définies par le Règlement d'Assainissement Départemental (délibération du Conseil Général n° 04-513-11S-20 du 13/12/2004). En particulier, toutes les constructions devront disposer d'un réseau intérieur de type séparatif jusqu'en limite de propriété réalisé conformément à la réglementation en vigueur.

##### **4.1- Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

##### **4.2- Assainissement**

4.2.1- Le rejet dans le réseau collectif d'eaux usées des eaux résiduaires particulières pourra être soumis à certaines conditions, et notamment à leur traitement préalable.

4.2.2- Le réseau d'assainissement devra répondre aux prescriptions du règlement d'assainissement départemental, ainsi qu'au règlement d'assainissement communal.

##### **Eaux usées domestiques et industrielles**

Toute construction, installation nouvelle ou réaménagement de bâtiment existant doit obligatoirement être totalement raccordé au réseau public, si nécessaire après une pré-épuración à l'intérieur de la propriété.

L'évacuation des eaux usées non domestiques est subordonnée à une pré-épuración conformément aux dispositions des articles R.111-8 et R.111-9-2 du Code de l'urbanisme et devra faire l'objet d'une autorisation de rejet auprès de la collectivité gestionnaire.

Le rejet des eaux susceptibles de contenir des matières toxiques est interdit dans les réseaux publics d'assainissement et devra faire l'objet d'une évacuation appropriée.

##### **Eaux pluviales**

Pour limiter l'impact des eaux pluviales sur le milieu naturel en application de la loi sur l'eau, la pollution de temps de pluie devra être laminée et traitée à l'amont. Les aménagements, dès leur conception, doivent intégrer des dispositions techniques dites alternatives tel que le stockage, l'infiltration dans les espaces verts (noues, bassin paysager, cuvette en herbe), la récupération des eaux de toiture (citernes, bacs...) pour utilisation aux fins d'arrosage ou d'usages techniques sans rapport avec l'hygiène et l'alimentation, la retenue temporaire par stockage sur les terrasses ou toit-terrasse. Les règles de rejet des eaux de ruissellement au réseau d'assainissement d'eaux pluviales sont définies dans les annexes sanitaires.

Tout branchement direct sur le réseau public est interdit sauf dans le cas où le sol et le sous-sol ne possèdent pas les caractéristiques techniques suffisantes pour permettre les infiltrations.

Les eaux issues des parkings de surface de plus de 5 places et des voiries privées subiront un traitement de débouillage-deshuilage avant rejet dans le réseau interne d'eaux pluviales. Il en sera de même pour les eaux issues des parkings souterrains ou couverts de plus de 5 places avant rejet dans le réseau interne d'eaux usées.

#### **4.3- Desserte téléphonique électrique et câble**

Les dessertes téléphoniques électriques et câbles intérieurs seront enterrés, ainsi que les raccordements correspondants sur les parcelles privées.

Il sera exigé au minimum deux fourreaux entre la clôture sur rue et la construction pour le passage ultérieur de liaisons câbles et fibres dans le cadre des nouvelles technologies informatiques.

Dans le cas d'habitat dispersé, le raccordement des habitations aux réseaux téléphoniques, électriques et câblés devra être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public.

#### **4.4- Ordures ménagères**

Tout bâtiment d'habitat collectif et d'activités artisanales doit être doté de locaux spécialisés, clos, ventilés, avec un sol et des parois constituées de matériaux et revêtements imperméables et imputrescibles, afin de recevoir les containers d'ordures ménagères.

Un poste de lavage et un système d'évacuation des eaux doit être mis en place afin d'assurer l'entretien du local.

Le local devra permettre le stockage des containers répondant aux objectifs de tri sélectif. La surface du local sera égale à 1,5 fois l'emprise au sol des containers nécessaires.

Pour les logements individuels, les containers ne doivent pas être visibles du domaine public.

#### **UD 5 - La superficie minimale des terrains constructibles**

Sans objet.

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

Toute construction devra être édifiée à l'alignement, cependant des dispositions différentes pourront être autorisées ou imposées :

- pour des raisons d'harmonie ou d'architecture,
- pour permettre l'intégration harmonieuse dans le tissu existant,
- pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes sur le parcellaire voisin,
- pour tenir compte de la configuration des parcelles,
- pour permettre l'amélioration des constructions existantes.

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

##### **7.1- Règles générales**

7.1.1- Les constructions sont autorisées sur les limites séparatives ou en retrait. Cependant dans un souci d'harmonie, les constructions édifiées en limite séparative devront, si possible, s'accoler aux constructions voisines si celles-ci sont déjà implantées en limite.

7.1.2- La longueur de chacun des pignons en limite séparative ne pourra excéder 15 mètres (annexes comprises).

7.1.3- La longueur de vue directe à réserver par rapport aux limites de propriété est de 6 mètres minimum, sauf convention résultant d'un contrat de "cour commune".

7.1.4- Les terrasses et balcons en limites séparatives ou à moins de 6 mètres de ces limites, devront disposer d'un dispositif fixe formant écran d'au moins 1,9 mètres de hauteur (mur ou parois translucide). Cette disposition ne s'applique pas pour les balcons de moins de 0,80 mètre de débord et faisant face à une construction formant écran situé en limite séparative.

7.1-5- Les agrandissements et les extensions des constructions sont soumis aux mêmes règles de recul définies à l'alinéa 7.2.

7.1-6- L'ensemble des règles générales relatives à l'article 7 pourra être modifié :

- pour des raisons d'harmonie et d'architecture
- pour permettre l'intégration harmonieuse dans le tissu existant
- pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes
- pour tenir compte de la configuration des parcelles
- pour permettre l'amélioration des constructions existantes.

7.1-7- Toute ouverture et tout dispositif opaque sur les constructions implantées en limite séparative sont interdits.

## 7.2 Retrait

7.2.1- En cas de retrait celui-ci devra être au moins égal:

- à 6 mètres minimum si la façade comporte des vues directes (voir définition en annexe)
- à 2,5 mètres dans le cas contraire.

7.2.2- Le bord du bassin des piscines doit être implanté avec un recul minimum de 2,5 mètres des limites séparatives.

7.2.3- Les retraits fixés ci-dessus pourront être réduits dans le cas de reprise ou de prolongement de murs existants sous réserve que la longueur de la partie ajoutée ne soit pas supérieure à la longueur existante avant travaux ; dans ces cas la façade ou le pignon ainsi créé ne pourra excéder une longueur totale de 15 mètres.

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

8.1.1. La construction de plusieurs bâtiments non contigus, sur une même unité foncière est autorisée, à condition que la distance au droit de tout point des bâtiments existants ou à construire soit au moins égal :

- à la hauteur de la façade du bâtiment, si la façade comporte des baies (cuisine, WC, salle de bains exclus à condition que leur surface n'excède pas 12 m<sup>2</sup>), avec un minimum de 6 mètres,
- à la moitié de cette hauteur avec un minimum de 4 mètres dans le cas contraire.

8.1.2. Les règles de distance prévues au présent article ne s'appliquent pas lorsqu'un des deux bâtiments constitue une annexe (garage, abri de jardin).

8.1.3 Pour les façades d'un même bâtiment se faisant face, la longueur des vues ne peut être inférieure à 6 mètres.

8.1.4 Ces distances pourront être réduites dans le cadre de construction de bâtiments enterrés.

## UD 9 - L'emprise au sol des constructions

Sans objet.

## UD 10 - La hauteur maximale des constructions

### 10.1- Hauteur maximale des constructions principales

La hauteur des constructions ne pourra excéder 12 mètres au faîtage.

### 10.2- Cas particuliers

10.2.1- Pour les terrains qui ont une façade sur la rue du Four et sur une profondeur de 20 mètres, la hauteur des constructions ne pourra excéder 10 mètres au faîtage.

10.2.1- Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas :

- aux équipements publics et d'intérêt public, aux ouvrages élevés d'intérêt public, de type châteaux d'eau, relais hertzien, transformateur...etc.
- aux constructions autorisées dans le cadre des zones recensées au P.P.R.I (Plan de Prévention des Risques d'Inondation), pour lesquelles la hauteur des constructions est majorée de 50% de la différence entre le terrain naturel et la cote des plus hautes eaux connues (cruée de 1910).

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

### 11.1- Règles générales

11.1.1- 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 ou à l'architecture actuelle de la zone.

11.1.2- Le caractère primordial sera la continuité visuelle de l'alignement mais les ruptures (porches, murs de clôture, passages, différences de hauteur) pourront être autorisées.

11.1.3- Toute nouvelle construction, confortation ou amélioration devra conserver le style et le rythme architectural des bâtiments anciens existants sur le secteur.

11.1.4- L'architecture des façades devra respecter la modénature traditionnelle de la zone (corniche, soubassement, encadrement des fenêtres...) dans l'esprit de celle existante sur les bâtiments anciens.

11.1.5- Les différents murs d'un bâtiment y compris des 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 couleurs. Ils devront présenter un aspect convenable et donner des garanties de bonne conservation.

11.1.6- Sauf impossibilité technique à démontrer les antennes paraboliques ne devront pas être fixées sur la façade sur rue. Sur les toits terrasses les panneaux solaires thermiques et photovoltaïques devront être installés avec un retrait minimum de 0.80 m par rapport à tous les bords de toit. Tous les dispositifs techniques tels que édicules pour ascenseurs, climatisation, cheminées etc...devront être installés avec un retrait minimum de 1,50 m par rapport à tous les bords de toit.

11.1.7- Un cahier de recommandations architecturales est présenté au Titre V. Il complète et explicite les prescriptions énoncées ci-après.

11.1.8- Pour les constructions à préserver la façade sur rue et éventuellement la ou les façades en retour ainsi que la toiture doivent être conservées ou restaurées

### 11.2- Matériaux de constructions

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

11.2.2- Les couvertures apparentes en tôle ondulée, en papier goudronné, bardeau bitumineux, bacs acier, zinc, plaques de Fibrociment, sont interdites. Cependant pour les toitures en zinc, en cas de travaux de réfection ou de reprise, ce matériau pourra être admis à condition d'être pré patiné noir.

### 11.3- Couleurs des constructions

11.3.1- En ce qui concerne la Grande rue Charles De Gaulle, seuls le blanc, le blanc perlé, l'ivoire, le beige et le gris clair seront autorisés.

11.3.2- Pour le ravalement l'enduit devra être lisse et de couleur claire.

### 11.4- Toitures et ouvertures de toit

11.4.1- Les différentes pentes des toitures devront avoir une valeur comprise entre 30° minimum et 60° maximum. Cependant ces pentes pourront être modulées dans le cas particulier des toits à la Mansart ou pour des vérandas et annexes. Des pentes plus faibles peuvent également être autorisées pour les commerces, artisans, professions libérales. Les toits terrasses peuvent également être autorisés dans la mesure où ils sont réalisés avec les dispositifs édictés par les normes H.Q.E (Haute Qualité Environnementale) et dans le respect de la réglementation en vigueur. Dans ce cas, des bandeaux, corniches ou balustrades masqueront obligatoirement la toiture terrasse. En cas de reprise de toiture, les pentes initiales pourront être conservées.

11.4.2- Les toitures des bâtiments sur rue devront avoir au moins deux pentes.

11.4.3- Seules les lucarnes, les verrières et les fenêtres de toits sont autorisées sur les toitures.

11.4.4- L'architecture des constructions et des clôtures doit être conçue pour une insertion harmonieuse dans l'environnement immédiat et le bâti existant.

### 11.5- Ouvertures des façades

11.5.1- Les proportions des baies traditionnelles existantes ne devront pas être modifiées.

11.5.2- Les ouvertures en façade devront correspondre à l'harmonie actuelle de celles des bâtiments existants (fenêtres à la Française à deux vantaux, plus hautes que larges)

11.5.3- Les huisseries, les persiennes et les volets seront obligatoirement peints. En ce qui concerne la Grande rue Charles de Gaulle, les menuiseries seront gris agate, vert pâle, bleu pigeon ou beige. Les portes d'entrées seront de la même nuance un ton plus foncé que les menuiseries.

11.5.4- Les aménagements des façades commerciales doivent s'harmoniser avec les étages supérieurs. Elles ne devront pas dépasser en hauteur le bandeau ou le cas échéant le plancher du premier étage. Les éléments de la devanture ne pourront présenter une saillie de plus de 0,2 mètre pour le socle et 0,16 mètre pour la glace.

### 11.6- Clôtures

11.6.1- Les clôtures et l'aspect extérieur des façades devront éviter toute rupture avec les matériaux environnants.

11.6.2- Les clôtures sur rue, à l'exception des éléments de porche en maçonnerie, devront être constituées d'un soubassement de 0,90 mètre. La hauteur maximale de la clôture est de 2 mètres. Le festonnage est toléré sur les parties ajourées dans la mesure où il représente moins de 80% de leur surface. Sont interdits en matériaux de remplissage les matériaux type tôles ondulées (transparentes ou pas) et plastiques.  
Pour permettre l'installation de coffrets électriques (EDF/GDF notamment) il pourra être effectué un mur plein de la hauteur de la clôture projetée, d'une largeur ne pouvant excéder 1,50m

11.6.3- Les clôtures entre voisins ne pourront excéder une hauteur de 2 mètres mesurés à partir du terrain naturel le plus haut. Elles peuvent être réalisées en éléments pleins ou à claire voie

11.6.4- Pour les équipements publics et d'intérêt public, la hauteur sera portée à 2,50 mètres.

11.6.5- La largeur des portails doit être comprise en 3 et 4 mètres.

11.6.6- Dans les zones classées au P.P.R.I. les clôtures seront obligatoirement ajourées.

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

### **12.1- Règles générales**

- 12.1.1- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Si le respect des autres règles de construction l'exige (espaces verts notamment), les parkings devront être réalisés en partie ou en totalité en sous-sol de la propriété.
- 12.1.2- Pour les commerces et les équipements : la surface de stationnement sera déterminée en fonction des besoins induits par l'activité et les possibilités de stationnement liées au quartier avoisinant.
- 12.1.3- Les établissements industriels et commerciaux devront également réserver sur leur terrain les emplacements nécessaires pour assurer toutes les opérations de chargement, déchargement et manutention sans encombrer la voie publique.
- 12.1.4- Sur les parcelles comportant des habitations, une aire de stationnement à réserver aux véhicules de livraison et de service, pourra être exigée par la commune.
- 12.1.5- L'accès des parkings réalisés dans la marge de reculement d'une voie publique devra obligatoirement se faire par l'intérieur de la propriété et non directement sur la voie publique. La distribution des places de stationnement, leurs dimensions, le tracé en plan et en profil en long de leurs accès devront être étudiés de façon à éviter des manoeuvres excessives ou difficiles.
- 12.1.6- Les places de stationnement situées en surface devront, 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.
- 12.1.7- Les constructions collectives, d'enseignement, d'activités et de services publics doivent comprendre un espace de stationnement pour les cycles et poussette
- 12.1.8 - Pour les bâtiments concourant à l'exécution d'un service public le nombre de places sera déterminé en fonction de besoins induits par l'équipement et les possibilités de stationnement liées au quartier avoisinant.

### **12.2- Nombre de places de stationnement**

- 12.2.1- Pour les studios et les logements de 2 pièces, il est exigé 1 place de stationnement
- 12.2.2- Pour les logements de plus de 2 pièces, il est exigé 2 places de stationnement. (Ces normes ne sont pas applicables aux logements visés dans le cadre de l'article L 123-2-1 du code de l'urbanisme)
- 12.2.3- Pour les stations-service, il est exigé 12 places de stationnement.
- 12.2.4- Pour les industries et les entrepôts, l'aire de stationnement devra correspondre à 15% de la S.H.O.N. (surface de planchers hors oeuvre nette). En outre, il pourra être exigé une place de stationnement pour 2,5 emplois.

- 12.2.5- Pour les bureaux, l'aire de stationnement devra correspondre à 40% de la S.H.O.N. (Surface Hors Oeuvre Nette)
- 12.2.6- Pour les commerces, il est exigé 25 places de stationnement pour 1.000 m<sup>2</sup> de S.H.O.N en plus des espaces nécessaires à la livraison, lorsque la S.H.O.N (Surface Hors Oeuvre Nette) est inférieure à 3.000 m<sup>2</sup>.

### 12.3- Cas particuliers

En cas d'impossibilité, résultant de raisons techniques, de motifs d'architecture ou d'urbanisme, d'aménager sur le terrain le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur pourra :

- aménager ou réaliser des aires de stationnement dans un rayon de 150 mètres.
- obtenir une concession dans un parc public de stationnement.
- acquérir des places de stationnement dans un parc privé voisin.
- verser une participation en application de l'art. L 421.3 du code de l'urbanisme (le montant de cette dernière étant fixé par délibération du conseil municipal).

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

### 13.1- Règles générales

- 13.1.1- Les espaces boisés classés figurant sur les plans de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L. 130-1 du code de l'Urbanisme.
- 13.1.2- Dans les espaces répertoriés comme « Eléments Paysagers à Protéger » au sens de l'article L.123.1. du Code de l'urbanisme, toute construction ou installation devra sauvegarder et mettre en valeur les espaces protégés. Toute modification de ces espaces de nature à porter atteinte à leur unité ou à leur caractère est interdite.
- 13.1.3- La coupe et l'abattage des arbres remarquables répertoriés sont interdits, sauf pour raison phytosanitaire dûment justifiée.
- 13.1.4- La protection des plantations existantes devra être assurée au maximum, l'abattage d'arbres sans compensation est interdit.
- 13.1.5- Les plantations d'alignement existantes, telles que reportées au plan de zonage, sont à préserver.
- 13.1.6- Pour les bâtiments concourant à l'exécution d'un service public à usage public, les toitures végétalisées comptent dans le pourcentage d'espaces verts et ce pourcentage pourra être ramené à 30 %.

**13.1.7- Dans toute opération de construction ou d'extension, 10 % des espaces verts peuvent être aménagés en parkings paysagers drainants, végétalisés ou engazonnés, dans une démarche de haute qualité environnementale.**

### 13.2- Plantations

- 13.2.1- Les parties de terrain non construites et non occupées par les aires de stationnement seront obligatoirement plantées.
- 13.2.2- Il sera exigé au minimum un arbre de haute tige par 80 m<sup>2</sup> de surface plantée.
- 13.2.3- Les aires de stationnement en surface comporteront au minimum un arbre de haute tige pour 200 m<sup>2</sup>.

13.2.4- Les parkings enterrés avec dalle aménagée doivent être recouverts d'une épaisseur minimum de 0,80 mètre de terre végétale et traités en espaces verts plantés.

13.2.5- Des rideaux de végétation doivent obligatoirement être plantés afin de masquer les ouvrages tels que : machineries, transformateurs et locaux techniques...

13.2.6- Les espaces laissés libres par la marge de retrait de 5m par rapport à la clôture seront obligatoirement plantés.

#### **UD 14 - Le coefficient d'occupation du sol**

##### **14.1- Règles générales**

14.1.1- Le C.O.S maximum applicable est de 0,5.

14.1.2- Pour les activités commerciales et artisanales, les possibilités de construction résultent de l'application des articles 3 à 13.

##### **14.2- Constructions existantes dont la surface de plancher est supérieure à celle obtenue par l'application du C.O.S. fixé précédemment**

14.2.1- Afin de ne pas dénaturer la structure urbaine actuelle, seront autorisés les travaux d'aménagement, de réhabilitation, de confortation ou de transformation, avec ou sans augmentation de S.H.O.N (Surface Hors Œuvre Nette), des constructions existantes et ce dans leurs structures, leurs volumes et leurs gabarits actuels ; ces travaux devront être compatibles avec les dispositions des articles UD 1 et UD 2.

##### **14.3- Cas particuliers**

14.3.1- Les possibilités de construction et d'aménagement des équipements d'intérêt général, publics et privés, et des équipements d'infrastructure résulteront de l'application des règles d'urbanisme, définies aux articles 3 à 13 du présent chapitre.

## Chapitre 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

### Préambule

Zone mixte à vocation d'habitation, de commerces et d'équipements, caractérisée par un bâti implanté en recul vis-à-vis des voies de desserte et accompagné par des espaces verts privés conférant à l'ensemble un aspect paysagé.

### UE 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- 1.1- Les industries.
- 1.2- L'implantation et l'extension des installations classées à l'exception de celles nécessaires au fonctionnement des équipements d'intérêt public ainsi que celles directement liées aux commerces de détail, de proximité et de profession libérale dans la mesure où elles sont compatibles avec le voisinage du point de vue des nuisances et de l'environnement.
- 1.3- Les constructions et installations telles que station-service, chaufferie, dépôt d'hydrocarbure, etc... sauf si elles sont jugées nécessaires au bon fonctionnement et à l'activité ou à la vie de la zone.
- 1.4- Les constructions ou installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité ou le caractère de voisinage.
- 1.5- L'ouverture et l'exploitation des carrières.
- 1.6- Les campings, caravanings, dépôts de caravanes et caravanes isolées constituant un habitat.
- 1.7- L'amarrage permanent de bateaux ou péniches.
- 1.8- 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.
- 1.9- Les décharges ainsi que les dépôts à l'air libre.
- 1.10- 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.
- 1.11- Les constructions et les occupations du sol non compatibles avec les dispositions du P.P.R.I (Plan de Prévention des Risques d'Inondation) approuvé par arrêté préfectoral le 28 juillet 2000, **modifié par arrêté préfectoral du 12 novembre 2007.**
- 1.12- Toutes modifications des éléments classés, répertoriés sur le plan de zonage, portant atteinte à leur unité d'aspect ou à leur caractère architectural.
- 1.13- La démolition des immeubles définis en annexe à préserver.

### UE 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admises les constructions ou installations de toutes natures, sous réserve des conditions fixées ci-après et des interdictions énumérées à l'article UE 1 :

- 2.1- Les constructions liées à l'exercice d'une activité tertiaire, commerciale ou d'une activité artisanale dans la mesure où elles sont jugées compatibles avec le voisinage du point de vue des nuisances et de l'environnement.

- 2.2- Les constructions et les occupations du sol compatibles avec les dispositions du P.P.R.I (Plan de Prévention des Risques d'Inondation) approuvé par arrêté préfectoral le 28 juillet 2000, **modifié par arrêté préfectoral du 12 novembre 2007.**
- 2.3- Pour les constructions et espaces paysagers à préserver ne seront admis que :
- les travaux de réfection, rénovation, entretien ou extension limités dans le cadre de la préservation des ouvrages et plantations
  - les travaux ne portant pas atteinte à la qualité et à l'intégrité de l'espace et des constructions à préserver.
- 2.4- En cas de sinistre, les constructions existantes dans les zones recensées au P.P.R.I (Plan de Prévention des Risques d'Inondation), pourront être reconstruites à l'identique.

### **UE 3 - Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées.**

- 3.1- Le permis de construire peut être refusé 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.
- 3.2- Il peut également être refusé 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 au regard de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- 3.3- La délivrance du permis de construire 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.
- 3.4- Pour être desservi un terrain devra disposer d'un accès véhicule de 3 à 4 mètres de largeur.
- 3.5- Il ne sera autorisé qu'un seul accès véhicule par unité foncière ; cependant, 2 accès pourront être autorisés :
- pour les terrains disposant d'une façade sur rue supérieure ou égale à 20 mètres, sous réserve que l'accès n'engendre pas de gêne pour la circulation.
  - pour les terrains situés sur deux voies ou plus, sous réserve que l'accès n'engendre pas de gêne pour la circulation.
- 3.6- Une voie privée ouverte à la circulation publique doit comporter une largeur minimum de 5 mètres et une aire de retournement pour les véhicules et desservir au moins 5 logements.

### **UE 4 - Les conditions de desserte des terrains par les réseaux**

Compte tenu de leur fonction, tous les bâtiments sont assujettis à l'obligation de raccordement aux réseaux d'assainissement collectif et d'alimentation en eau potable. L'assainissement interne sera de type séparatif et respectera en outre l'ensemble des conditions particulières définies par le Règlement d'Assainissement Départemental (délibération du conseil Général n° 04-513-11S-20 du 13/12/2004). En particulier, toutes les constructions devront disposer d'un réseau intérieur de type séparatif jusqu'en limite de propriété réalisé conformément à la réglementation en vigueur.

#### **4.1- Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

#### **4.2- Assainissement**

4.2.1- Le rejet dans le réseau collectif d'eaux usées des eaux résiduelles particulières pourra être soumis à certaines conditions, et notamment à leur traitement préalable.

4.2.2- Le réseau d'assainissement devra répondre aux prescriptions du règlement d'assainissement départemental, ainsi qu'au règlement d'assainissement communal.

##### **Eaux usées domestiques et industrielles**

Toute construction, installation nouvelle ou réaménagement de bâtiment existant doit obligatoirement être raccordé au réseau public, si nécessaire après une pré-épuration à l'intérieur de la propriété.

L'évacuation des eaux usées non domestiques est subordonnée à une pré-épuration conformément aux dispositions des articles R.111-8 et R.111-9 du Code de l'urbanisme et devra faire l'objet d'une autorisation de rejet auprès de la collectivité gestionnaire.

Le rejet des eaux susceptibles de contenir des matières toxiques est interdit dans les réseaux publics d'assainissement et devra faire l'objet d'une évacuation appropriée.

##### **Eaux pluviales**

Tout branchement direct sur le réseau public est interdit sauf dans le cas où le sol et le sous-sol ne possèdent pas les caractéristiques techniques suffisantes pour permettre les infiltrations.

Pour limiter l'impact des eaux pluviales sur le milieu naturel en application de la loi sur l'eau, la pollution de temps de pluie devra être laminée et traitée à l'amont. Les aménagements, dès leur conception, doivent intégrer des dispositions techniques dites alternatives tel que le stockage, l'infiltration dans les espaces verts (noues, bassin paysager, cuvette en herbe), la récupération des eaux de toitures (citernes, bacs...) pour utilisation aux fins d'arrosage ou d'usages techniques sans rapport avec l'hygiène et l'alimentation, la retenue temporaire par stockage sur les terrasses ou toit terrasse... Les règles de rejet des eaux de ruissellement au réseau d'assainissement d'eaux pluviales sont définies dans les annexes sanitaires.

Les eaux issues des parkings de surface de plus de 5 places et des voiries privées subiront un traitement de débouage-deshuilage avant rejet dans le réseau interne d'eaux pluviales. Il en sera de même pour les eaux issues des parkings souterrains ou couverts de plus de 5 places avant rejet dans le réseau interne d'eaux usées.

#### **4.3- Desserte téléphonique électrique et câble**

Les dessertes téléphoniques électriques et câbles intérieurs seront enterrés, ainsi que les raccordements correspondants sur les parcelles privées.

Il sera exigé au minimum deux fourreaux entre la clôture sur rue et la construction pour le passage ultérieur de liaisons câbles et fibres dans le cadre des nouvelles technologies informatiques.

Dans le cas d'habitat dispersé, le raccordement des habitations aux réseaux téléphoniques, électriques et câblés devra être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public.

#### **4.4- Ordures ménagères**

Tout bâtiment d'habitat collectif et d'activités artisanales doit être doté de locaux spécialisés, clos, ventilés, avec un sol et des parois constituées de matériaux et revêtements imperméables et imputrescibles, afin de recevoir les containers d'ordures ménagères. Un poste de lavage et un système d'évacuation des eaux doivent être mis en place afin d'assurer l'entretien du local.

Le local devra permettre le stockage des containers répondant aux objectifs de tri sélectif. La surface du local sera égale à 1,5 fois l'emprise au sol des containers nécessaires.  
Pour les logements individuels, les containers ne doivent pas être visibles du domaine public.

#### **UE 5 - La superficie minimale des terrains constructibles**

Sans objet.

#### **UE 6 - L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

- 6.1- Les constructions devront s'implanter en retrait de 5 mètres minimum de l'alignement actuel ou futur (lorsqu'un élargissement est prévu) des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique.
- 6.2- Des saillies ou débords de 1 m maximum sont autorisées en surplomb, de la marge de retrait de 5 mètres. Seuls les escaliers d'une hauteur inférieure à 0,60 mètre pourront être implantés dans la marge de retrait.
- 6.3- Les constructions devront s'implanter dans une bande de 20 mètres comptée à partir de la marge de retrait. Les reconstructions après sinistre sont autorisées au-delà de la bande des 20 mètres.  
Seules les annexes et les extensions/surélévations de constructions existantes pourront être implantées au-delà de la bande de 25 mètres à partir de l'alignement.
- 6.4- Les constructions à usage commercial d'une hauteur inférieure ou égale à 4 mètres peuvent être implantées à l'alignement de la voie.
- 6.5- L'ensemble des règles générales relatives à l'article 6 pourra être modifié :
  - pour des raisons d'harmonie et d'architecture
  - pour permettre l'intégration harmonieuse dans le tissu existant
  - pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes
  - pour tenir compte de la configuration des parcelles
  - pour permettre l'amélioration des constructions existantes.

#### **UE 7 - L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

- 7.1- L'implantation des constructions devra tenir compte de l'orientation, de la topographie des lieux et de l'implantation des constructions voisines. Les agrandissements et les extensions des constructions sont soumis aux mêmes règles de recul définies ci-après.
- 7.2- L'implantation des constructions devra se faire avec un retrait obligatoire de 2,50 mètres sur une des limites latérales, dans la bande constructible des 20 mètres comptée à partir de la marge de recul de 5 mètres.
- 7.3- La longueur de chacun des pignons en limite séparative ne pourra excéder 15 mètres (annexes comprises).
- 7.4- Lorsque la façade comporte des vues directes (voir définition en annexe) la distance comptée entre la limite séparative et la façade où se trouve la vue directe doit être égale à 8 mètres minimum ; sauf convention résultant d'un contrat de « cour commune » ;  
Lorsque la façade est aveugle ou comporte des ouvertures ne créant pas de vues directes la distance comptée entre la limite séparative et la façade sera de 2,5 mètres.
- 7.5- Les bâtiments annexes peuvent être implantés en limite séparative à condition que :
  - leur hauteur en limite séparative ne dépasse pas 2,5 mètres,
  - hors limite séparative, la hauteur maximale des annexes est de 4 mètres au faîtage.

- 7.6- Sur la limite formant fond de parcelle, les constructions seront implantées en retrait avec un minimum de 2,5 mètres et les bâtiments annexes pourront être implantés en limite séparative à condition que leur hauteur en limite séparative ne dépasse pas 2,50 mètres. Cependant dans le cadre de l'amélioration ou de l'agrandissement d'une construction existante implantée sur cette limite une surélévation pourra être autorisée à condition que le pignon après travaux n'excède pas une hauteur de 7 m.
- 7.7- Le bord du bassin des piscines doit être implanté avec un recul minimum de 2,50 mètres des limites séparatives.
- 7.8- Les terrasses et balcons en limite séparative ou à moins de 8 mètres de ces limites, devront présenter un dispositif fixe formant écran d'au moins 1,9 mètre de hauteur (mur, paroi translucide, écran bois).
- 7.9- Les retraits fixés ci-dessus pourront être réduits dans le cas de reprise ou de prolongement de murs existants sous réserve que la longueur de la partie ajoutée ne soit pas supérieure à la longueur existante avant travaux ; dans ces cas la façade ou le pignon ainsi créé ne pourra excéder une longueur totale de 15 mètres.
- 7.10- L'ensemble des règles générales relatives à l'article 7 pourra être modifié :
- pour des raisons d'harmonie et d'architecture
  - pour permettre l'intégration harmonieuse dans le tissu existant
  - pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes
  - pour tenir compte de la configuration des parcelles
  - pour permettre l'amélioration des constructions existantes.
- 7.11- Toute ouverture et tout dispositif opaque sur les constructions implantées en limite séparative sont interdits.

#### **UE 8 - L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

- 8.1- La construction de plusieurs bâtiments non contigus, sur une même unité foncière est autorisée, à condition que la distance au droit de tout point des bâtiments existants ou à construire soit au moins égal :
- à 8 mètres si la façade de l'une des constructions comporte des vues directes,
  - à 4 mètres dans le cas contraire.
- 8.2- Pour les façades d'un même bâtiment se faisant face la longueur des vues ne peut être inférieure à 8 mètres.
- 8.3 – Les règles de distance prévues au présent article ne s'appliquent pas lorsqu'un des deux bâtiments constitue une annexe (garage, abri de jardin).

#### **UE 9 - L'emprise au sol des constructions**

- 9.1- L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 40% de la superficie du terrain.
- 9.2- Les balcons situés à plus de 2,00 m de hauteur par rapport au terrain naturel ne seront pas comptés dans la surface d'emprise au sol.
- 9.3- Les équipements concourant à l'exécution d'un service public pourront bénéficier d'un pourcentage qui pourra être porté jusqu'au 60 %.

#### **UE 10 - La hauteur maximale des constructions**

##### **10.1- La hauteur maximale des constructions principales**

La hauteur des constructions ne pourra excéder 11 mètres.

**10.2- Cas particuliers**

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas :

- Aux équipements publics et d'intérêt public, aux ouvrages élevés d'intérêt public, de type édifices religieux, châteaux d'eau, relais hertzien, transformateur.
- Aux constructions autorisées dans le cadre des zones recensées au P.P.R.I (Plan de Prévention des Risques d'Inondation), pour lesquelles la hauteur des constructions est majorée de 50% de la différence entre le terrain naturel et la cote des plus hautes eaux connues (crue de 1910).

**UE 11 - L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords****11.1- Règles générales**

- 11.1.1- Les constructions de toute nature et les terrains non bâtis, doivent être aménagées et entretenues de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue de l'agglomération, ni à l'harmonie des paysages environnants.
- 11.1.2- 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 convenable et donner des garanties de bonne conservation.
- 11.1.3- L'architecture des constructions et des clôtures doit être conçue en harmonie avec le bâti environnant.
- 11.1.4- Les climatiseurs visibles depuis le domaine public doivent être habillés ou masqués par des éléments maçonnés répondant aux différentes règles d'implantation.
- 11.1.5- Sauf impossibilité technique à démontrer les antennes paraboliques ne devront pas être fixées sur la façade sur rue. Sur les toits terrasses les panneaux solaires thermiques et photovoltaïques devront être installés avec un retrait minimum de 0.80 m par rapport à tous les bords de toit. Tous les dispositifs techniques tels que édicules pour ascenseurs, climatisation, cheminées etc...devront être installés avec un retrait minimum de 1,50 m par rapport à tous les bords de toit.
- 11.1.6- Les projets contemporains utilisant des technologies nouvelles de qualité peuvent répondre à d'autres dispositions, sous réserve de s'intégrer à l'environnement naturel et urbain.
- 11.1.7- Pour les constructions à préserver la façade sur rue et éventuellement la ou les façades en retour ainsi que la toiture doivent être conservées ou restaurées.
- 11.1.8- Les façades des constructions ne devront pas excéder 30 mètres. Cette disposition ne s'applique pas aux équipements publics et d'intérêts publics.

**11.2- Matériaux des constructions**

- 11.2.1- L'emploi sans enduit, de matériaux destinés à être recouverts (agglomérés de mâchefer, parpaings, etc...), est interdit.
- 11.2.2- Les couleurs des enduits de ravalement des façades feront référence aux enduits et matériaux locaux.

**11.3- Toitures et ouvertures de toit**

- 11.3.1- Les différentes pentes des toitures devront avoir une valeur comprise entre 30° minimum et 60° maximum. Ces pentes pourront être modulées dans le cas particulier des toits à la Mansart. Des pentes plus faibles et des toits terrasses peuvent être autorisés pour les commerces à condition qu'ils soient masqués par un bandeau que pour les vérandas et les annexes. En cas de reprise de toiture, les pentes initiales pourront être conservées. UE
- 11.3.2- Les toits terrasses et les toitures végétalisées peuvent également être autorisés lors de la construction ou la rénovation de bâtiment de haute performance énergétique (bâtiments type basse consommation d'énergie, bâtiments à énergie positive). Dans ce cas, des bandeaux, corniches ou balustrades masqueront obligatoirement la toiture terrasse.
- 11.3.3- Les couvertures apparentes en tôle ondulée, en papier goudronné, bardeau bitumineux, bacs acier, zinc naturel, plaques de Fibrociment ou apparenté, sont interdites.
- 11.3.4- Les lucarnes rampantes sont interdites.
- 11.3.5- L'architecture des constructions et des clôtures doit être conçue pour une insertion harmonieuse dans l'environnement immédiat. Le gabarit des constructions sera dans le prolongement du tissu bâti existant.

#### 11.4- Clôtures

- 11.4.1- La hauteur totale des clôtures, à l'exclusion des portails, ne peut excéder 2 mètres, sauf pour les clôtures en bordure du domaine ferroviaire avec une hauteur maximum de 2,30 mètres. Pour les équipements publics et d'intérêts publics, la hauteur sera portée à 2,50 mètres.
- 11.4.2- Les clôtures sur rue doivent être constituées de matériaux à claire voie reposant sur un muret de soubassement d'une hauteur maximum de 0,90 mètre, exception faite des piliers, lesquels ne devront pas être liés entre eux dans leur partie supérieure par des éléments de type linteaux, maçonnerie ou équivalent.

La largeur des portails doit être comprise entre 3 et 4 mètres.

Le festonnage est toléré sur les parties ajourées dans la mesure où il représente moins de 80% de leur surface.

Sont interdits en matériaux de remplissage les matériaux type tôles ondulées (transparentes ou pas) ou plastiques, ce dans un souci d'harmonie environnementale et architecturale, compte tenu de la nature des clôtures déjà existantes dans la ville.

Pour permettre l'installation de coffrets techniques (EDF/GDF notamment) il pourra être effectué un mur plein de la hauteur de la clôture projetée, d'une largeur ne pouvant excéder 1,50 mètre.

- 11.4.3 -Les clôtures en limites séparatives peuvent être réalisées en éléments pleins ou à claire voie.
- 11.4.4- Une clôture ajourée est une clôture qui :
- ne constitue pas un obstacle au passage des eaux en crue
  - ne crée pas un frein à l'évacuation des eaux en décrue
  - ne présente pas sous la cote des PHEC une surface pleine représentant plus d'un tiers de la surface de la clôture.

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

##### 12.1- Règles générales

- 12.1.1- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Si le respect des autres règles de construction l'exige (espaces verts notamment), les parkings devront être réalisés en partie ou en totalité en sous-sol de la propriété.
- 12.1.2- Les constructions collectives, d'enseignement, d'activité et de services publics doivent comprendre un espace de stationnement pour les cycles et poussettes.

UE

### 12.2- Nombre de place de stationnement

- 12.2.1- Pour les équipements d'intérêt général : la surface de stationnement sera déterminée en fonction des besoins induits par l'équipement et les possibilités de stationnement liées au quartier avoisinant.
- 12.2.2- Pour les constructions à usage d'habitat, il est exigé une place de stationnement jusqu'à 60 m<sup>2</sup> de Surface Hors Œuvre Nette (S.H.O.N), 2 places de stationnement de 61 à 170 m<sup>2</sup>, 3 places de stationnement au-delà de 171 m<sup>2</sup> avec une place supplémentaire par tranche de 60 m<sup>2</sup> avec une place supplémentaire par tranche de 60 m<sup>2</sup> de S.H.O.N.
- 12.2.3- Pour les logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat, il est exigé une place de stationnement par logement.
- 12.2.4- Pour les constructions à usage de bureau, les aires de stationnement doivent représenter au minimum 40% de Surface Hors Oeuvre Nette (S.H.O.N).
- 12.2.5- Pour les constructions à usage d'industrie et de dépôt, les aires de stationnement doivent représenter au minimum 15% de Surface Hors Oeuvre Nette (S.H.O.N).
- 12.2.6- Pour les autres commerces et équipements la surface de stationnement sera déterminée en fonction des besoins induits par l'activité et les possibilités de stationnement liées au quartier avoisinant.
- 12.2.7- Pour les bâtiments concourant à l'exécution d'un service public, le nombre de places sera déterminé en fonction de besoins induits par l'équipement et les possibilités de stationnement liées au quartier avoisinant.

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

### 13.1- Règles générales

- 13.1.1- La protection des plantations existantes devra être assurée au maximum. L'abattage d'arbres sans compensation est interdit.
- 13.1.2- Les surfaces réservées au stationnement collectif doivent faire l'objet d'un aménagement paysager composé de haies et plantes arbustives.
- 13.1.3- La coupe et l'abattage des arbres remarquables répertoriés sont interdits, sauf pour raison phytosanitaire dûment justifiée.
- 13.1.4- Les plantations d'alignement existantes, telles que reportées au plan de zonage, sont à préserver.
- 13.1.5- Les espaces boisés classés sont définis en application de l'article L 130-1 du code de l'urbanisme, ils sont figurés sur le plan de zonage conformément à la légende de celui-ci.

13.1.6- Pour les bâtiments concourant à l'exécution d'un service public, les toitures végétalisées comptent dans le pourcentage d'espaces verts et ce pourcentage pourra être ramené à 30 %.

13.1.7- Dans toute opération de construction ou d'extension, 10 % des espaces verts peuvent être aménagés en parkings paysagers drainants, végétalisés ou engazonnés, dans une démarche de haute qualité environnementale.

13.1.8- Les espaces remarquables sont définis comme des espaces verts dans lesquels les arbres de haute tige doivent être conservés ; les espaces et constructions s'y trouvant en proximité peuvent être modifiés.

UE

### 13.2- Plantations

13.2.1- La surface réservée aux espaces verts représentera au moins 50% du terrain.

13.2.2- Les espaces libres doivent être plantés et convenablement entretenus à raison d'un arbre de haute tige pour 80 m<sup>2</sup> de terrain libre.

13.2.3- Les aires de stationnement de plus de 6 véhicules doivent être plantées à raison d'un arbre pour 3 places.

13.2.4- Les parkings enterrés avec dalle aménagée doivent être recouverts d'une épaisseur minimum de 0,80 mètre de terre végétale et traités en espaces verts plantés.

13.2.5- Des rideaux de végétation doivent obligatoirement être plantés afin de masquer les ouvrages tels que : machineries, transformateurs et locaux techniques...

13.2.6- Les espaces laissés libres par la marge de retrait de 5m par rapport à la clôture seront obligatoirement plantés

### UE 14 - Le coefficient d'occupation du sol défini par l'article R.123-10

Il n'est pas fixé de C.O.S pour les équipements publics.

#### 14.1- Règles générales

14.1.1- Le C.O.S. (Coefficient d'Occupation des Sols) maximum applicable au terrain est fixé à 0,60.

14.1.2- Seront autorisés les travaux d'aménagement, de réhabilitation de confortation ou de transformation avec ou sans augmentation de SHON (Surface Hors Œuvre Nette) des constructions existantes de plus de 10 ans et ce dans leurs structures, leurs volumes et leurs gabarits actuels ; ces travaux devront être compatibles avec les dispositions des articles UE1 et UE2.

#### 14.2- Cas particuliers

14.2.1- Les règles de C.O.S. ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt général, publics ou privés.

14.2.2- Pour les constructions existantes dont la surface de plancher est supérieure à celle obtenues par l'application des règles d'urbanisme, définies aux articles 3 à 13 du présent chapitre, afin de ne pas dénaturer la structure urbaine actuelle :

- seront autorisés les travaux d'aménagement, de réhabilitation de confortation ou de transformation avec ou sans augmentation de SHON (Surface Hors Œuvre Nette) des constructions existantes de plus de 10 ans et ce dans leurs structures,

leurs volumes et leurs gabarits actuels ; ces travaux devront être compatibles avec les dispositions des articles UE1 et UE2.

UF

## Chapitre 5 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UF

### Préambule

Il s'agit d'une zone artisanale, d'activités et à vocation d'accueil de futurs équipements. Elle comporte 5 secteurs : UFa, UFb, UFc, UFd et UFe.

### UF 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- 1.1- Les constructions et installations à usage spécifique d'entrepôts.
- 1.2- L'ouverture et l'exploitation des carrières.
- 1.3- Les constructions ou installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité ou le caractère de la zone ou des habitations avoisinantes (tant du point de vue des nuisances que de l'environnement).
- 1.4- 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.
- 1.5- Les campings, caravanings, dépôts de caravanes et caravanes isolées, constituant un habitat permanent.
- 1.6- Les décharges ainsi que les dépôts à l'air libre.
- 1.7- Toutes modifications des éléments paysagers identifiés au titre de la loi paysage, répertoriés sur le plan de zonage, portant atteinte à leur unité d'aspect ou à leur caractère architectural.
- 1.8- L'habitation à l'exception de celles mentionnées à l'article 2.3.

### UF 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admises les constructions ou installations de toutes natures, sous réserve des conditions fixées ci-après et des interdictions énumérées à l'article UF 1 :

- 2.1- L'implantation ou l'extension d'installations classées après mise en œuvre des dispositions et mesures de protection pour éliminer leurs nuisances éventuelles et dans la mesure où elles sont jugées compatibles au niveau de leur exploitation avec les activités existantes dans la zone .
- 2.2- Les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils aient un rapport direct avec des travaux de construction ou avec l'aménagement paysager d'espaces libres.
- 2.3- Les habitations permanentes destinées à l'accueil des jeunes, travailleurs et apprentis, ainsi que les logements des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer le fonctionnement, le gardiennage ou la surveillance des bâtiments.

Les constructions destinées en zone UFb, exclusivement à la réalisation d'un projet de lycée et collège international ou d'un centre de formation initiale ou continue du Ministère de l'intérieur y compris les logements nécessaires pour assurer sur l'emprise du site le fonctionnement, le gardiennage ou la surveillance des bâtiments et l'hébergement des élèves, apprenants ou enseignants.

UF

### **UF 3 - Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées.**

- 3.1- Le permis de construire peut être refusé 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.
- 3.2- Il peut également être refusé 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 au regard de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- 3.3- La délivrance du permis de construire 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.
- 3.4- Pour être desservi un terrain devra disposer d'un accès véhicule de 3 à 4 mètres de largeur.
- 3.5- Il ne sera autorisé qu'un seul accès véhicule par unité foncière ; cependant, 2 accès pourront être autorisés :
- pour les terrains disposant d'une façade sur rue supérieure ou égale à 20 mètres, sous réserve que l'accès n'engendre pas de gêne pour la circulation.
  - pour les terrains situés sur deux voies ou plus, sous réserve que l'accès n'engendre pas de gêne pour la circulation.
- 3.6- 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.
- 3.7- Pour être desservi, un terrain devra disposer d'un accès de 3 mètres minimum de largeur.

### **UF 4 - Les conditions de desserte des terrains par les réseaux**

Compte tenu de leur fonction, tous les bâtiments sont assujettis à l'obligation de raccordement aux réseaux d'assainissement collectif et d'alimentation en eau potable. L'assainissement interne sera de type séparatif et respectera en outre l'ensemble des conditions particulières définies par le Règlement d'Assainissement Départemental (délibération du Conseil Général n° 04-513-11S-20 du 13/12/2004). En particulier, toutes les constructions devront disposer d'un réseau intérieur de type séparatif jusqu'en limite de propriété réalisé conformément à la réglementation en vigueur.

#### **4.1- Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

## 4.2- Assainissement

4.2.1-Le rejet dans le réseau collectif d'eaux usées des eaux résiduaires particulières pourra être soumis à certaines conditions, et notamment à leur traitement préalable.

4.2.2- Le réseau d'assainissement devra répondre aux prescriptions du règlement d'Assainissement départemental, ainsi qu'au règlement d'assainissement communal

**UF**

### Eaux usées domestiques et industrielles

Toute construction, installation nouvelle ou réaménagement de bâtiment existant doit obligatoirement être totalement raccordé au réseau public, si nécessaire après une pré-épuration à l'intérieur de la propriété.

L'évacuation des eaux usées non domestiques est subordonnée à une pré-épuration conformément aux dispositions des articles R.111-8 et R.111-9-2 du Code de l'urbanisme et devra faire l'objet d'une autorisation de rejet auprès de la collectivité gestionnaire.

Le rejet des eaux susceptibles de contenir des matières toxiques est interdit dans les réseaux publics d'assainissement et devra faire l'objet d'une évacuation appropriée. Les aires de lavage de véhicules et de matériel industriel doivent être couvertes afin que les eaux de toiture non polluées soient dirigées vers le réseau d'eaux pluviales et que les eaux de lavage soient évacuées vers le réseau d'eaux usées après passage dans un débourbeur-deshuileur.

### Eaux pluviales

Pour limiter l'impact des eaux pluviales sur le milieu naturel en application de la loi sur l'eau, la pollution de temps de pluie devra être laminée et traitée à l'amont. Les aménagements, dès leur conception, doivent intégrer des dispositions techniques dites alternatives tel que le stockage, l'infiltration dans les espaces verts (noues, bassin paysager, cuvette en herbe), la récupération des eaux de toitures (citernes bacs ...) pour utilisation aux fins d'arrosage ou d'usages techniques sans rapport avec l'hygiène et l'alimentation, la retenue temporaire par stockage sur les terrasses ou toit terrasse... Les règles de rejet des eaux de ruissellement au réseau d'assainissement d'eaux pluviales sont définies dans les annexes sanitaires.

Tout branchement direct sur le réseau public est interdit sauf dans le cas où le sol et le sous-sol ne possèdent pas les caractéristiques techniques suffisantes pour permettre les infiltrations.

Les eaux issues des parkings de surface de plus de 5 places et des voiries privées subiront un traitement de débouillage-deshuilage avant rejet dans le réseau interne d'eaux pluviales. Il en sera de même pour les eaux issues des parkings souterrains ou couverts de plus de 5 places avant rejet dans le réseau interne d'eaux usées.

## 4.3- Desserte téléphonique électrique et câble

Les dessertes téléphoniques électriques et câbles intérieurs seront enterrés, ainsi que les raccordements correspondant sur les parcelles privées.

Il sera exigé au minimum deux fourreaux entre la clôture sur rue et la construction pour le passage ultérieur de liaisons câbles et fibres dans le cadre des nouvelles technologies informatiques.

Dans le cas d'habitat dispersé, le raccordement des habitations aux réseaux téléphoniques, électriques et câblés devra être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public.

## 4.4- Ordures ménagères

Tout bâtiment d'activités doit être doté de locaux spécialisés, clos, ventilés, avec un sol et des parois constituées de matériaux et revêtements imperméables et imputrescibles, afin de recevoir les containers d'ordures ménagères. Un poste de lavage et un système d'évacuation des eaux doivent être mis en place afin d'assurer l'entretien du local.

Le local devra permettre le stockage des containers répondant aux objectifs de tri sélectif. La surface du local sera égale à 1,5 fois l'emprise au sol des containers nécessaires. Les containers ne doivent pas être visibles du domaine public.

#### **UF 5 - La superficie minimale des terrains constructibles**

Sans objet.

#### **UF 6 - L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

**UF**

Les constructions devront respecter une marge de reculement d'au moins 5 m par rapport à l'alignement actuel.

##### **6.1- Dans les secteurs UF a et UF e**

6.2.1- Les constructions devront respecter une marge de reculement d'au moins 5 m par rapport à l'alignement actuel ou projeté.

6.2.2- Les parties de terrains frappées de cette marge de reculement devront être aménagées en espace vert et plantées à raison d'un arbre de haute tige par 50 m<sup>2</sup>.

##### **6.2- Dans le secteur UF b**

Les constructions pourront être édifiées à l'alignement (actuel ou projeté s'il existe un projet d'élargissement de la voie), ou en retrait.

##### **6.3- Dans le secteur UF c**

6.4.1- Les constructions devront respecter une marge de reculement d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement actuel ou projeté.

6.4.2- Les parties de terrain frappées de cette marge de reculement devront être, à l'exception des dessertes, aménagées en espaces verts et plantées à raison d'un arbre de haute tige par 50 m<sup>2</sup>.

##### **6.4- Dans le secteur UF d**

Les constructions devront respecter une marge de reculement d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement actuel ou projeté. Les parties de terrains frappées de cette marge de reculement devront être aménagées en espace vert et plantées à raison d'un arbre de haute tige par 50 m<sup>2</sup>.

##### **6.5- Cas particulier**

L'ensemble des règles générales relatives à l'article 6 pourra être modifié :

- pour des raisons d'harmonie et d'architecture
- pour permettre l'intégration harmonieuse dans le tissu existant
- pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes
- pour tenir compte de la configuration des parcelles
- pour permettre l'amélioration des constructions existantes.

#### **UF 7 - L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

##### **7.1- Règles générales**

7.1.1- L'implantation des constructions devra tenir compte de l'orientation, de la topographie des lieux et de l'implantation des constructions voisines.

7.1.2- Les règles générales pourront être modifiées :

- pour des raisons d'harmonie ou d'architecture,
- pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes ou projetées sur le parcellaire voisin,
- pour tenir compte de la configuration des parcelles,
- pour permettre l'amélioration des constructions existantes;

<b>UF</b>
-----------

Dans ces cas les dimensions des retraits pourront être adaptées jusqu'à permettre éventuellement, une implantation en limite séparative.

### 7.2- Dans les secteurs UF a et UF e

7.2.1- Les constructions pourront être édifiées en limites séparatives ou en retrait. En cas de retrait, celui-ci devra être au moins égale à 4 mètres.

7.2.2- Sur la limite formant fond de parcelle, les constructions seront implantées avec un retrait de 4 mètres **et les bâtiments annexes pourront être implantés en limite séparative à condition que leur hauteur en limite séparative ne dépasse pas 2,5 mètres.**

7.2.3- Un retrait est obligatoire sur les limites séparatives avec la zone à vocation d'habitat. Ce retrait est égal à 8 mètres, si la façade comporte des vues directes. Ce retrait est ramené à 5 mètres, s'il n'y a pas de vue directe.

7.2.4- Les bâtiments annexes peuvent être implantés en limite séparative à condition que :

- leur hauteur en limite séparative ne dépasse pas 2,5 mètres,
- hors limite séparative, la hauteur maximale des annexes est de 4 mètres au faîtage.

### 7.3 - Dans le secteur UF b

7.3.1- Les constructions pourront être édifiées sur les limites séparatives ou en retrait. En cas de retrait celui-ci devra être au moins égal à 4 mètres.

7.3.2- Sur la limite formant fond de parcelle, les constructions seront implantées avec un retrait de 4 mètres.

### 7.4 - Dans le secteur UF c

Les constructions devront être édifiées avec un retrait d'au moins 5 mètres par rapport aux limites séparatives.

### 7.5 - Dans le secteur UF d

7.5.1- Les constructions pourront être édifiées en limites séparatives ou en retrait. En cas de retrait celui-ci devra être au moins égal à 4 mètres.

7.5.2- Sur la limite formant fond de parcelle, les constructions seront implantées avec un retrait de 4 mètres.

7.5.3- Un retrait est obligatoire sur les limites séparatives avec la zone à vocation d'habitat. Ce retrait est égal :

- à 8 mètres, si la façade comporte des vues directes.
- à 5 mètres s'il n'y a pas de vues directes.

7.5.4- Les bâtiments annexes peuvent être implantés en limite séparative à condition que :

- leur hauteur en limite séparative ne dépasse pas 2,5 mètres,
- hors limite séparative, la hauteur maximale des annexes est de 4 mètres au faîtage.

## **UF 8 - L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

### **8.1- Dans les secteurs UF a, UF b, UF d et UF e**

**UF**

8.1.1- En l'absence de vues directes, les constructions non contiguës et élevées sur une même propriété, doivent être implantées, les unes des autres, à une distance au moins égale à 4 mètres.

8.1.2- En présence de vues directes :

- entre deux façades dont l'une comporte des vues, la distance ne pourra être inférieure à la hauteur du bâtiment comportant les vues, avec un minimum de 8 mètres, sauf par rapport aux annexes.
- entre deux façades comportant chacune des vues, la distance ne pourra être inférieure à la hauteur de la façade du plus haut des bâtiments, avec un minimum de 8 mètres, sauf par rapport aux annexes.

**8.1.3 – Les règles de distance prévues au présent article ne s'appliquent pas lorsqu'un des deux bâtiments constitue une annexe (garage, abri de jardin).**

### **8.2- Dans le secteur UF c**

Entre deux bâtiments donnés, la distance ne pourra être inférieure à 6 mètres.

**Les règles de distance prévues au présent article ne s'appliquent pas lorsqu'un des deux bâtiments constitue une annexe (garage, abri de jardin).**

## **UF 9 - L'emprise au sol des constructions**

### **9.1- Dans les secteurs UF a, UF b, UF d et UF e**

9.1.1- L'emprise au sol des constructions (annexes comprises) ne pourra excéder 70% de la superficie du terrain.

9.1.2- Les balcons situés à plus de 2,00 m de hauteur par rapport au terrain naturel ne seront pas comptés dans la surface d'emprise au sol.

### **9.2- Dans le secteur UF c**

Les équipements concourant à l'exécution d'un service public pourront bénéficier d'un pourcentage qui pourra être porté jusqu'au 60 %.

## **UF 10 - La hauteur maximale des constructions**

### **10.1- Dans les secteurs UF a, UF c, UF d et UF e**

La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 15 mètres.

### **10.2- Dans le secteur UF b**

La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 40 mètres.

## **UF 11 - L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords**

### **11.1- Règles générales**

- 11.1.1- L'aspect esthétique des constructions nouvelles ainsi que des adjonctions ou modifications de constructions existantes sera étudié de manière à assurer leur parfaite intégration dans le paysage naturel ou urbain.
- 11.1.2- Les citernes sont interdites à l'air libre. Les installations similaires ne devront pas être visibles depuis la voie publique.
- 11.1.3- Les containers ne seront pas acceptés sur la voie publique.
- 11.1.4- Sauf impossibilité technique à démontrer les antennes paraboliques ne devront pas être fixées sur la façade sur rue. Sur les toits terrasses les panneaux solaires thermiques et photovoltaïques devront être installés avec un retrait minimum de 0.80 m par rapport à tous les bords de toit. Tous les dispositifs techniques tels que édicules pour ascenseurs, climatisation, cheminées etc...devront être installés avec un retrait minimum de 1,50 m par rapport à tous les bords de toit.
- 11.1.5- Les climatiseurs visibles depuis le domaine public doivent être habillés ou masqués des éléments maçonnés répondant aux différentes règles d'implantation.

UF

### 11.2- Matériaux de constructions et coloration

- 11.2.1- Les bardages extérieurs métalliques ou translucides ne seront admis que dans la limite de 50% de la surface développée des façades du bâtiment.
- 11.2.2- Les différents murs de bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments, aveugles ou non de la voie publique, doivent présenter une unité d'aspect.
- 11.2.3- L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc...) est interdit.
- 11.2.4- Les façades sur rues devront présenter une homogénéité de traitement architectural et de matériaux.
- 11.2.5- Pour les bâtiments à usage d'activités ou de bureau, les surfaces revêtues de bardage métallique présenteront un profil d'onde horizontale.
- 11.2.6- L'ensemble des éléments de menuiserie, entourages de portes et éventuellement portes elles-mêmes, pourra être réalisé de couleur vive, afin de marquer la modénature du bâtiment.

### 11.3- Clôtures

- 11.3.1- La hauteur de la clôture n'excèdera pas 2 mètres (en totalité), sauf pour les clôtures en bordure du domaine ferroviaire avec une hauteur maximum de 2,30 mètres.
- 11.3.2- Les clôtures pourront être constituées :  
 - de haies vives  
 - d'un grillage  
 - d'un soubassement dont la hauteur n'excèdera pas 0,40 mètre, rehaussé d'un grillage ou d'une grille à claire voie.
- 11.3.3- Pour permettre l'installation de coffrets techniques (EDF/GDF notamment) il pourra être effectué un mur plein de la hauteur de la clôture projetée, d'une largeur ne pouvant excéder 1,5 mètre.
- 11.3.4- Les clôtures pourront être doublées d'une haie végétale.

- 11.3.5- L'architecture des constructions et des clôtures doit être conçue pour une insertion harmonieuse dans l'environnement immédiat. Le gabarit des constructions sera dans le prolongement du tissu bâti existant

## **UF 12 - Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement**

### **12.1- Règles générales**

- 12.1.1- Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, doit être assuré en dehors de la voie publique.
- 12.1.2- Il devra être réalisé à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle, des aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération et selon les normes recommandées à l'alinéa 12.2.
- 12.1.3- Chaque emplacement, dans une aire collective, doit présenter une accessibilité satisfaisante. Les rampes d'accès aux aires de stationnement en sous-sol ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau du trottoir.  
Chaque emplacement doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes :
- longueur : 5 mètres
  - largeur : 2,4 mètres
- 12.1.4- Il sera réalisé sur la propriété un emplacement extérieur pour le stationnement des vélos ou un local dans le volume du bâtiment à usage d'activités d'une surface minimum de 8 m<sup>2</sup>.  
Une aire de stationnement couverte et close, pour vélos, devra être aménagée aux abords de tout établissement ou équipement recevant du public.
- 12.1.5- Les constructions collectives, d'enseignement, d'activité et de services publics doivent comprendre un espace de stationnement pour les cycles et poussettes.

### **12.2- Nombre de place de stationnement**

- 12.2.1- Pour les constructions à usage d'habitation liées à l'activité, il sera aménagé deux places de stationnement par logement dont une au moins couverte.
- 12.2.2- Pour les bâtiments concourant à l'exécution d'un service public le nombre de place sera déterminé en fonction de besoins induits par l'équipement et les possibilités de stationnement liées au quartier avoisinant.
- 12.2.3- Pour les constructions à usage de bureau, les aires de stationnement doivent représenter au minimum 40% de Surface Hors Oeuvre Nette (S.H.O.N).
- 12.2.4- Pour les constructions à usage d'industrie et de dépôt, les aires de stationnement doivent représenter au minimum 15% de Surface Hors Oeuvre Nette (S.H.O.N).
- 12.2.5- Pour les autres commerces et équipements la surface de stationnement sera déterminée en fonction des besoins induits par l'activité et les possibilités de stationnement liées au quartier avoisinant.

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

**13.1- Règles générales**

- 13.1.1- La protection des plantations existantes devra être assurée au maximum, l'abattage d'arbres sans compensation est interdit.
- 13.1.2- Les parties de terrain non construites et non occupées par les aires de stationnement ou de desserte seront obligatoirement plantées, sauf emprises ferroviaires.
- 13.1.3- Les parties de terrain frappées de la marge de reculement prévue à l'article 6 ci-dessus seront également traitées en espaces verts.
- 13.1.4- Un rideau continu d'arbres de haute tige formant écran sera exigé lorsque le terrain est contigu à une zone destinée à l'habitation.
- 13.1.5- Dans les espaces répertoriés comme « Eléments Paysagers à Protéger » au sens de l'article L.123.1 du Code de l'urbanisme, toute construction ou installation devra sauvegarder et mettre en valeur les espaces protégés.
- 13.1.6- Toute modification de ces espaces de nature à porter atteinte à leur unité ou à leur caractère est interdite.
- 13.1.7- La coupe et l'abattage des arbres remarquables répertoriés sont interdits, sauf pour raison phytosanitaire dûment justifiée.
- 13.1.8- Les plantations d'alignement existantes, telles que reportées au plan de zonage, sont à préserver.
- 13.1.9- Les espaces boisés classés sont définis en application de l'article L 130 1 du code de l'urbanisme et figurent sur le plan de zonage conformément à la légende de celui-ci.

**13.2- Plantations**

- 13.2.1- Il sera exigé au minimum un arbre de haute tige par 100 m<sup>2</sup> de surface plantée.
- 13.2.2- Les aires de stationnement en surface comporteront au minimum un arbre de haute tige pour 200 m<sup>2</sup>.
- 13.2.3- 20% au moins, de la surface non bâtie, doit être traitée en espaces verts. Sont comptabilisés en espaces verts tout terrain sur une épaisseur de plus de 0,80 mètre de terre végétale.
- 13.2.4- Des rideaux de végétation doivent obligatoirement être plantés afin de masquer les ouvrages tels que : machineries, transformateurs et locaux techniques...
- 13.2.6 - Les espaces laissés libres par la marge de retrait de 5m par rapport à la clôture seront obligatoirement plantés.

**UF 14 - Le coefficient d'occupation du sol défini par l'article R.123-10****14.1- Dans les secteurs UF a et UF d**

Le C.O.S (Coefficient d'Occupation du Sol) maximum applicable, est 1,20.

**14.2- Dans les secteurs UF b et UF e**

Le C.O.S (Coefficient d'Occupation du Sol) résulte de l'application des règles 3 à 13 du règlement de la présente zone UF.

**14.3- Dans le secteur UF c**

Le C.O.S (Coefficient d'Occupation du Sol) maximum applicable, est 1.

## Chapitre 6 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UG

### Préambule

Il s'agit d'une zone de commerces et de services.

### UG 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- 1.1- Les constructions et installations à usage spécifique d'entrepôts.
- 1.2- L'ouverture et l'exploitation des carrières.
- 1.3- Les constructions ou installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité ou le caractère de la zone ou des habitations avoisinantes (tant du point de vue des nuisances que de l'environnement).
- 1.4- 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.
- 1.5- Les campings, caravanings, dépôts de caravanes et caravanes isolées constituant un habitat permanent.
- 1.6- Les décharges ainsi que les dépôts à l'air libre.
- 1.7- 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.
- 1.8- Les logements destinés à l'habitation sauf ceux définis à l'article UG 2.

### UG 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admises les constructions ou installations de toutes natures, sous réserve des conditions fixées ci-après et des interdictions énumérées à l'article UG 1 :

- 2.1- L'implantation ou l'extension d'installations classées après mise en œuvre des dispositions et mesures de protection pour éliminer leurs nuisances éventuelles et dans la mesure où elles sont jugées compatibles au niveau de leur exploitation avec les activités existantes dans la zone.
- 2.2- Les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils aient un rapport direct avec des travaux de construction ou avec l'aménagement paysager d'espaces libres.
- 2.3- Les logements directement liés au fonctionnement ou au gardiennage des constructions autorisées précédemment, ainsi que les logements avec services à l'attention des résidents.

### UG 3 - Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées.

- 3.1- Le permis de construire peut être refusé 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.

- 3.2- Il peut également être refusé 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 au regard de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- 3.3- La délivrance du permis de construire 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.
- 3.4- Pour être desservi un terrain devra disposer d'un accès véhicule de 3 à 4 mètres de largeur.
- 3.5- Il ne sera autorisé qu'un seul accès véhicule par unité foncière ; cependant, 2 accès pourront être autorisés :
- pour les terrains disposant d'une façade sur rue supérieure ou égale à 20 mètres, sous réserve que l'accès n'engendre pas de gêne pour la circulation.
  - pour les terrains situés sur deux voies ou plus, sous réserve que l'accès n'engendre pas de gêne pour la circulation.
- 3.6- 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.

#### **UG 4 - Les conditions de desserte des terrains par les réseaux**

Compte tenu de leur fonction, tous les bâtiments sont assujettis à l'obligation de raccordement aux réseaux d'assainissement collectif et d'alimentation en eau potable. L'assainissement interne sera de type séparatif et respectera en outre l'ensemble des conditions particulières définies par le Règlement d'Assainissement Départemental (délibération du conseil Général n° 04-513-11S-20 du 13/12/2004). En particulier, toutes les constructions devront disposer d'un réseau intérieur de type séparatif jusqu'en limite de propriété réalisé conformément à la réglementation en vigueur.

##### **4.1- Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

##### **4.2- Assainissement**

4.2.1- Le rejet dans le réseau collectif d'eaux usées des eaux résiduaires particulières pourra être soumis à certaines conditions, et notamment à leur traitement préalable.

4.2.2- Le réseau d'assainissement devra répondre aux prescriptions du règlement d'assainissement départemental, ainsi qu'au règlement d'assainissement communal.

##### **Eaux usées domestiques et industrielles**

Toute construction, installation nouvelle ou réaménagement de bâtiment existant doit obligatoirement être raccordé au réseau public, si nécessaire après une pré-épuration à l'intérieur de la propriété.

L'évacuation des eaux usées non domestiques est subordonnée à une pré-épuration conformément aux dispositions des articles R.111-8 et R.111-9-2 du Code de l'urbanisme et devra faire l'objet d'une autorisation de rejet auprès de la collectivité gestionnaire.

Le rejet des eaux susceptibles de contenir des matières toxiques est interdit dans les réseaux publics d'assainissement et devra faire l'objet d'une évacuation appropriée.

Les aires de lavage de véhicules et de matériel industriel doivent être couvertes afin que les eaux de toiture non polluées soient dirigées vers le réseau d'eaux pluviales et que les eaux de lavage soient évacuées vers le réseau d'eaux usées après passage dans un débourbeur-deshuileur.

### **Eaux pluviales**

Pour limiter l'impact des eaux pluviales sur le milieu naturel en application de la loi sur l'eau, la pollution de temps de pluie devra être laminée et traitée à l'amont. Les aménagements, dès leur conception, doivent intégrer des dispositions techniques dites alternatives tel que le stockage, l'infiltration dans les espaces verts (citernes, bassin paysager, cuvette en herbe), la récupération des eaux de toitures (citernes, bacs...) pour utilisation aux fins d'arrosage ou d'usages techniques sans rapport avec l'hygiène et l'alimentation, la retenue temporaire par stockage sur les terrasses ou toit terrasse... Les règles de rejet des eaux de ruissellement au réseau d'assainissement d'eaux pluviales sont définies dans les annexes sanitaires.

Tout branchement direct sur le réseau public est interdit sauf dans le cas où le sol et le sous-sol ne possèdent pas les caractéristiques techniques suffisantes pour permettre les infiltrations.

Les eaux issues des parkings de surface de plus de 5 places et des voiries privées subiront un traitement de débouillage-deshuilage avant rejet dans le réseau interne d'eaux pluviales. Il en sera de même pour les eaux issues des parkings souterrains ou couverts de plus de 5 places avant rejet dans le réseau interne d'eaux usées.

#### **4.3- Desserte téléphonique électrique et câble**

Les dessertes téléphoniques électriques et câbles intérieurs seront enterrés, ainsi que les raccordements correspondants sur les parcelles privées.

Il sera exigé minimum deux fourreaux entre la clôture sur rue et la construction pour le passage ultérieur de liaisons câbles et fibres dans le cadre des nouvelles technologies informatiques.

Dans le cas d'habitat dispersé, le raccordement des habitations aux réseaux téléphoniques, électriques et câblés devra être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public.

#### **4.4- Ordures ménagères**

Tout bâtiment d'activités doit être doté de locaux spécialisés, clos, ventilés, avec un sol et des parois constituées de matériaux et revêtements imperméables et imputrescibles, afin de recevoir les containers d'ordures ménagères. Un poste de lavage et un système d'évacuation des eaux doit être mis en place afin d'assurer l'entretien du local.

Le local devra permettre le stockage des containers répondant aux objectifs de tri sélectif. La surface du local sera égale à 1,5 fois l'emprise au sol des containers nécessaires.

Les containers ne doivent pas être visibles du domaine public.

#### **UG 5 - La superficie minimale des terrains constructibles**

Sans objet.

#### **UG 6 - L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

6.1- Les constructions devront respecter une marge de reculement d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement actuel ou projeté.

6.2- Des saillies ou débords de 1 mètre maximum sont autorisées en surplomb, de la marge de recul de 5 mètres. Seuls les escaliers d'une hauteur inférieure à 0,60 mètre pourront être implantés dans la marge de recul.

6.3- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics et d'intérêt général. Des dispositions différentes aux règles ci-dessus pourront être autorisées ou imposées :

- pour des raisons d'harmonie ou d'architecture,

- pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes sur le parcellaire voisin,
- pour tenir compte de la configuration des parcelles,
- pour permettre l'amélioration des constructions existantes.

## **UG 7 - L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

### **7.1- Règles générales**

7.1.1- L'implantation des constructions devra tenir compte de l'orientation, de la topographie des lieux et de l'implantation des constructions voisines.

7.1.2- Les constructions pourront être édifiées sur les limites séparatives ou en retrait. En cas de retrait, celui-ci est porté à 2.50 mètres en l'absence de vues et à 8 mètres en présence de vues directes.

### **7.2- Retrait**

7.2.1- Sur la limite formant fond de parcelle, les constructions doivent être implantées avec un retrait de 4 mètres au minimum. Ce retrait est porté à 8 mètres sur les limites séparatives avec la zone à vocation d'habitat et dans le cas de vues directes.

7.2.2- Les bâtiments annexes pourront être implantés en limite séparative à condition que leur hauteur en limite séparative ne dépasse pas 2,5 mètres.

## **UG 8 - L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

8.1- En l'absence de vues directes, les constructions non contiguës et élevées sur une même propriété, doivent être implantées, les unes des autres, à une distance au moins égale à 4 mètres.

8.2- En présence de vues directes :

- entre deux façades dont l'une comporte des vues, la distance ne pourra être inférieure à la hauteur du bâtiment comportant les vues, avec un minimum de 8 mètres, sauf par rapport aux annexes.
- entre deux façades comportant chacune des vues, la distance ne pourra être inférieure à la hauteur de la façade du plus haut des bâtiments, avec un minimum de 8 mètres, sauf par rapport aux annexes.

**8.3 – Les règles de distance prévues au présent article ne s'appliquent pas lorsqu'un des deux bâtiments constitue une annexe (garage, abri de jardin).**

## **UG 9 - L'emprise au sol des constructions**

L'emprise au sol des constructions (annexes comprises) ne pourra excéder 70% de la superficie du terrain.

## **UG 10 - La hauteur maximale des constructions**

La hauteur des constructions ne pourra excéder 15 mètres au faîtage.

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

### 11.1- Règles générales

- 11.1.1- L'aspect esthétique des constructions nouvelles ainsi que des adjonctions ou modifications de constructions existantes sera étudié de manière à assurer leur parfaite intégration dans le paysage naturel ou urbain.
- 11.1.2- Les façades sur rues devront présenter une homogénéité de traitement architectural et de matériaux.
- 11.1.3- Les citernes sont interdites à l'air libre. Les installations similaires ne devront pas être visibles depuis la voie publique.
- 11.1.4- Les containers ne seront pas acceptés sur la voie publique.
- 11.1.5- Les climatiseurs visibles depuis le domaine public doivent être habillés ou masqués par des éléments maçonnés répondant aux différentes règles d'implantation.
- 11.1.6- Sauf impossibilité technique à démontrer, les antennes paraboliques ne devront pas être fixées sur la façade sur rue et les panneaux solaires ne devront pas être visibles de la rue.
- 11.1.7- Les projets contemporains utilisant des technologies nouvelles de qualité peuvent répondre à d'autres dispositions, sous réserve de s'intégrer à l'environnement naturel et urbain.

### 11.2- Parements extérieurs et coloration

- 11.2.1- Les différents murs de bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments, aveugles ou non de la voie publique, doivent présenter une unité d'aspect.
- 11.2.2- L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc...) est interdit.
- 11.2.3- Les bardages extérieurs métalliques ou translucides ne seront admis que dans la limite de 50% de la surface développée des façades du bâtiment.
- 11.2.4- Pour les bâtiments à usage d'activités ou de bureau, les surfaces revêtues de bardage métallique présenteront un profil d'onde horizontale.
- 11.2.5- L'ensemble des éléments de menuiserie pourra être réalisés de couleur vive, afin de marquer la modénature du bâtiment.

### 11.3- Clôtures

- 11.3.1- La hauteur de la clôture n'excèdera pas 2 mètres (en totalité).
- 11.3.2- Les clôtures pourront être constituées :
- de haies vives
  - d'un grillage
  - d'un soubassement dont la hauteur n'excèdera pas 0,40 mètre, rehaussé d'un grillage ou d'une grille à claire voie.
- 11.3.3- Pour permettre l'installation de coffrets techniques (EDF/GDF notamment) il pourra être effectué un mur plein de la hauteur de la clôture projetée, d'une largeur ne pouvant excéder 1,50 m.

11.3.4- Les clôtures pourront être doublées d'une haie végétale.

UG

## **UG 12 - Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement**

### **12.1- Règles générales**

- 12.1.1- Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, doit être assuré en dehors de la voie publique.
- 12.1.2- Il devra être réalisé à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle, des aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération et selon les normes recommandées à l'alinéa 12.2.
- 12.1.3- Chaque emplacement, dans une aire collective, doit présenter une accessibilité satisfaisante. Les rampes d'accès aux aires de stationnement en sous-sol ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau du trottoir.
- 12.1.4- Chaque emplacement doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes :  
 - longueur : 5 mètres  
 - largeur : 2,4 mètres
- 12.1.5- Il sera réalisé sur la propriété un emplacement extérieur pour le stationnement des vélos ou un local dans le volume du bâtiment à usage d'activités d'une surface minimum de 8 m<sup>2</sup>. Une aire de stationnement pour vélos couverte et close devra être aménagée aux abords de tout établissement ou équipement recevant du public.

### **12.2- Nombre de place de stationnement**

- 12.2.1- Pour les constructions à usage d'habitation, il sera aménagé deux places de stationnement par logement dont une au moins couverte.
- 12.2.2- Pour les constructions à usage de bureaux ou de services : Il sera créé 1,5 place de stationnement par tranche de 100 m<sup>2</sup> de S.H.O.N. (Surface Hors Œuvre Nette).
- 12.2.3- Pour les constructions à usage d'artisanat, toutes les places nécessaires aux entreprises seront créées en dehors de la voie publique. Des aires de livraison seront à prévoir en fonction du type d'activité.

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

### **13.1- Règles générales**

- 13.1.1- La protection des plantations existantes devra être assurée au maximum. L'abattage d'arbres sans compensation est interdit.
- 13.1.2- Les parties de terrain non construites et non occupées par les aires de stationnement ou de desserte seront obligatoirement plantées.
- 13.1.3- Les parties de terrain frappées de la marge de reculement prévue à l'article 6 ci-dessus seront également traitées en espaces verts.
- 13.1.4- De plus, un rideau continu d'arbres de haute tige formant écran sera exigé lorsque le terrain est contigu à une zone destinée à l'habitation.
- 13.1.5- Les espaces boisés classés sont définis en application de l'article L 130 1 du code de l'urbanisme et figurent sur le plan de zonage conformément à la légende de celui-ci.

**13.2- Plantations**

- 13.2.1- Il sera exigé au minimum un arbre de haute tige par 80 m<sup>2</sup> de surface plantée.  
Les aires de stationnement en surface comporteront au minimum un arbre de haute tige pour 200 m<sup>2</sup>.
- 13.2.2- 50% au moins, de la surface non bâtie, doit être traité en espaces verts. Sont comptabilisés en espaces verts tout terrain sur une épaisseur de plus de 0,80 mètre de terre végétale.
- 13.2.3- Les parties de terrains frappées de la marge de reculement devront être aménagées en espace vert et plantées à raison d'un arbre de haute tige par 50 m<sup>2</sup>.
- 13.2.4- Des rideaux de végétation doivent obligatoirement être plantés afin de masquer les ouvrages tels que : machineries, transformateurs et locaux techniques...

**UG 14 - Le coefficient d'occupation du sol défini par l'article R.123-10**

Le C.O.S (Coefficient d'Occupation du Sol) maximum applicable est 1,30.

## **Chapitre 7 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UN**

### **Préambule**

Il s'agit d'une zone destinée à l'implantation d'équipements collectifs et d'équipements plus particulièrement destinés aux sports ou aux loisirs.

Cette zone comporte un secteur UNa.

### **UN 1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

- 1.1- Les installations classées à l'exception de celles nécessaires aux équipements publics.
- 1.2- La modification du nivellement du sol naturel lorsqu'elle n'a pas pour but l'aspect paysager ou l'aménagement d'aires de sport ou l'exploitation des gisements naturels.
- 1.3- 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.
- 1.4- Les dépôts et décharges non liés à l'exploitation des gisements naturels.
- 1.5- Les industries.
- 1.6- Les activités artisanales.
- 1.7- Les commerces.
- 1.8- Les entrepôts.
- 1.9- Les habitations hormis celles exposées à l'article UN2.
- 1.10- Les campings, caravanings, dépôts de caravanes et caravanes isolées constituant un habitat permanent., à l'exception du secteur UNa.

### **UN 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

Sont admises les constructions ou installations de toutes natures, sous réserve des conditions fixées ci-après et des interdictions énumérées à l'article UN 1 :

- 2.1- Les installations nécessaires à la vocation et au fonctionnement des équipements d'intérêt public.
- 2.2- Les divers ouvrages et installations techniques liés au fonctionnement ou à la maintenance des différents réseaux (eaux, gaz, électricité, etc...).
- 2.3- Les logements directement liés au fonctionnement ou au gardiennage des constructions autorisées précédemment.

### **UN 3 - Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées.**

- 3.1- Le permis de construire peut être refusé 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.

- 3.2- Il peut également être refusé 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 au regard de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- 3.3- La délivrance du permis de construire 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.
- 3.4- 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.

#### **UN 4 - Les conditions de desserte des terrains par les réseaux**

Compte tenu de leur fonction, tous les bâtiments sont assujettis à l'obligation de raccordement aux réseaux d'assainissement collectif et d'alimentation en eau potable. L'assainissement interne sera de type séparatif et respectera en outre l'ensemble des conditions particulières définies par le Règlement d'Assainissement Départemental (délibération du Conseil Général n° 04-513-11S-20 du 13/12/2004). En particulier, toutes les constructions devront disposer d'un réseau intérieur de type séparatif jusqu'en limite de propriété réalisé conformément à la réglementation en vigueur.

##### **4.1- Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

##### **4.2- Assainissement**

4.2.1- Le rejet dans le réseau collectif d'eaux usées des eaux résiduelles particulières pourra être soumis à certaines conditions, et notamment à leur traitement préalable.

4.2.2- Le réseau d'assainissement devra répondre aux prescriptions du règlement d'assainissement départemental, ainsi qu'au règlement d'assainissement communal.

##### **Eaux usées domestiques et industrielles**

Toute construction, installation nouvelle ou réaménagement de bâtiment existant doit être raccordé au réseau public, si nécessaire après une pré-épuration à l'intérieur de la propriété.

L'évacuation des eaux usées non domestiques est subordonnée à une pré-épuration conformément aux dispositions des articles R.111-8 et R.111-9 du Code de l'urbanisme et devra faire l'objet d'une autorisation de rejet auprès de la collectivité gestionnaire.

Le rejet des eaux susceptibles de contenir des matières toxiques est interdit dans les réseaux publics d'assainissement et devra faire l'objet d'une évacuation appropriée.

Les aires de lavage de véhicules et de matériel industriel doivent être couvertes afin que les eaux de toiture non polluées soient dirigées vers le réseau d'eaux pluviales et que les eaux de lavage soient évacuées vers le réseau d'eaux usées après passage dans un déboureur-deshuileur.

##### **Eaux pluviales**

Pour limiter l'impact des eaux pluviales sur le milieu naturel en application de la loi sur l'eau, la pollution de temps de pluie devra être laminée et traitée à l'amont. Les aménagements, dès leur conception, doivent intégrer des dispositions techniques dites alternatives tel que le stockage, l'infiltration dans les espaces verts (noues, bassin paysager, cuvette en herbe), la récupération

des eaux de toitures (citernes, bacs...) pour utilisation aux fins d'arrosage ou d'usages techniques sans rapport avec l'hygiène et l'alimentation, la retenue temporaire par stockage sur les terrasses ou toit terrasse... Les règles de rejet des eaux de ruissellement au réseau d'assainissement d'eaux pluviales sont définies dans les annexes sanitaires.

Tout branchement direct sur le réseau public est interdit excepté si le sol et le sous-sol ne possèdent pas les caractéristiques techniques suffisantes pour permettre les infiltrations.

Les eaux issues des parkings de surface de plus de 5 places et des voiries privées subiront un traitement de débouillage-deshuilage avant rejet dans le réseau interne d'eaux pluviales. Il en sera de même pour les eaux issues des parkings souterrains ou couverts de plus de 5 places avant rejet dans le réseau interne d'eaux usées.

#### **4.3- Desserte téléphonique électrique et câble**

Les dessertes téléphoniques électriques et câbles intérieurs seront enterrés, ainsi que les raccordements correspondants sur les parcelles privées.

Il sera exigé minimum deux fourreaux entre la clôture sur rue et la construction pour le passage ultérieur de liaisons câbles et fibres dans le cadre des nouvelles technologies informatiques.

Dans le cas de locaux dispersés, le raccordement aux réseaux téléphoniques, électriques et câblés devra être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public.

#### **4.4-Ordures ménagères**

Tout bâtiment d'activités doit être doté de locaux spécialisés, clos, ventilés, avec un sol et des parois constituées de matériaux et revêtements imperméables et imputrescibles, afin de recevoir les containers d'ordures ménagères. Un poste de lavage et un système d'évacuation des eaux doit être mis en place afin d'assurer l'entretien du local.

Le local devra permettre le stockage des containers répondant aux objectifs de tri sélectif. La surface du local sera égale à 1,5 fois l'emprise au sol des containers nécessaires.

Les containers ne doivent pas être visibles du domaine public.

#### **UN 5 - La superficie minimale des terrains constructibles**

Sans objet.

#### **UN 6 - L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions devront respecter une marge de reculement d'au moins 5 m par rapport à l'alignement actuel.

#### **UN 7 - L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

##### **7.1- Règles générales**

L'implantation des constructions devra tenir compte de l'orientation, de la topographie des lieux et de l'implantation des constructions voisines.

Les constructions pourront être édifiées en limites séparatives ou en retrait.

##### **7.2- Retrait**

Sur la limite formant fond de parcelle, les constructions doivent être implantées avec un retrait de 4 mètres au minimum. Ce retrait est porté à 8 mètres sur les limites séparatives avec la zone à vocation d'habitat et dans le cas de vues directes.

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

Sans objet.

**UN 9 - L'emprise au sol des constructions**

L'emprise au sol des constructions (annexes comprises) ne pourra excéder 15% de la superficie du terrain.

**UN 10 - La hauteur maximale des constructions**

La hauteur des constructions ne pourra excéder 15 mètres au faitage.

**UN 11 - L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords****11.1- Règles générales**

11.1.1- 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 environnants.

11.1.2- Les citernes sont interdites à l'air libre. Les installations similaires ne devront pas être visibles depuis la voie publique.

11.1.3- Les containers ne seront pas acceptés sur la voie publique.

11.1.4- Sauf impossibilité technique à démontrer, les antennes paraboliques ne devront pas être fixées sur la façade sur rue et les panneaux solaires ne devront pas être visibles de la rue.

**11.2- Parements extérieurs**

11.2.1- Les différents murs de bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments, aveugles ou non de la voie publique, doivent présenter une unité d'aspect.

11.2.2- L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc...) est interdit.

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

12.1.1- Le stationnement des véhicules correspondra aux besoins des constructions et installations et devra être assuré et organisé de manière à ne pas entraver la circulation dans les quartiers avoisinants.

12.1.2- Les constructions collectives d'activités sportives et de services publics doivent comprendre un espace de stationnement pour les cycles et poussettes.

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

13.1- La protection des plantations existantes devra être assurée au maximum. Les parties de terrain non construites et non occupées par les aires sportives ou de jeux ou d'accueil et les aires de stationnement ou de desserte seront obligatoirement traitées en espaces verts et plantés.

13.2- Les aires de stationnement seront plantées (un arbre de haute tige pour 200 m<sup>2</sup>).

13.3- Les espaces boisés classés sont définis en application de l'article L 130 1 du code de l'urbanisme et figurent sur le plan de zonage conformément à la légende de celui-ci.

13.4- Des rideaux de végétation doivent obligatoirement être plantés afin de masquer les ouvrages tels que : machineries, transformateurs et locaux techniques...

#### **UN 14 - Le coefficient d'occupation du sol défini par l'article R.123-10**

Sous réserve des servitudes qui peuvent éventuellement grever le terrain, les possibilités de construction résulteront des règles définies aux articles 3 à 13 du présent chapitre.

## Chapitre 8 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UZ

### Préambule

Il s'agit d'une zone d'aménagement concerté qui comporte les deux secteurs suivants :

- UZ a : qui correspond à la Z.A.C des Armoiries, à vocation d'activités industrielles, commerciales et de bureau.
- UZ b : qui correspond à la Z.A.C des Graviers, à vocation d'habitat.

### UZ 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

#### 1.1- Dans le secteur UZ a

- 1.1.1- L'ouverture de terrains de camping et de caravanes.
- 1.1.2- Les stockages ou dépôts de matériaux usagés, de toute nature, à l'air libre.
- 1.1.3- Les carrières.
- 1.1.4- L'habitation, à l'exception de celles mentionnées à l'article 2.1.1.

#### 1.2- Dans le secteur UZ b

- 1.2.1- Les établissements industriels classés soumis à autorisation au titre de la loi n°76-663 du 19 juillet 1976.
- 1.2.2- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- 1.2.3- Les campings et les caravanings.
- 1.2.4- L'abattage de plantations d'arbres sans autorisation.
- 1.2.5- Les décharges et les dépôts de toutes natures.
- 1.2.6- Les constructions et installations telles que chaufferies, stations-service, dépôts d'hydrocarbure, etc...
- 1.2.7- Les constructions ou installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité, ou le caractère du voisinage.
- 1.2.8- Les entreprises de cassage de voitures, de récupération d'épaves, ou de véhicules d'occasion.

### UZ 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admises les constructions ou installations de toutes natures, sous réserve des conditions fixées ci-après et des interdictions énumérées à l'article UZ 1 :

#### 2.1- Dans le secteur UZ a

- 2.1.1- Les logements des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer le fonctionnement, le gardiennage ou la surveillance des bâtiments.
- 2.1.2- Les affouillements et exhaussements du sol, s'ils sont liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans l'îlot.

2.1.3- Les locaux provisoires occupant le terrain de plus de trois mois à condition que ces installations soient nécessaires aux chantiers.

2.1.4- Les garages et parkings jugés nécessaires au fonctionnement de la zone.

## **2.2- Dans le secteur UZ b**

2.2.1- Les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils aient un rapport direct avec les travaux de constructions ou les aménagements paysagers et espaces libres.

2.2.2- Les locaux provisoires occupant le terrain de plus de trois mois à condition que ces installations soient nécessaires aux chantiers.

2.2.3- Les garages et parkings jugés nécessaires au fonctionnement de la zone.

2.2.4- Les établissements dont le niveau des nuisances devra être compatible avec celui des activités existantes dans le secteur.

## **UZ 3 - Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées.**

### **3.1- Règles générales**

3.1.1- Les dispositions nécessaires seront prises pour :

- éviter que les véhicules entrant et sortant n'empruntent les voies de circulation à contre sens,
- permettre une parfaite visibilité à leur conducteur,
- éviter tout encombrement des voies publiques.

3.1.2- Toute voie se terminant en impasse doit être aménagée à son extrémité de telle manière que les véhicules de secours puissent aisément faire demi-tour.

### **3.2- Dans le secteur UZ a**

3.2.1- A l'Ouest, la Z.A.C sera bordée par la voie nouvelle d'une emprise de 19 m, située en pied de talus de l'autoroute A4. Cette voie desservira l'ensemble des différents secteurs qui la bordent.

3.2.2- Cette voie se raccordera au nord, sur la route de Bry et au sud sur l'avenue Jean Jaurès (RN 303). Un système de giratoire situé à ces deux extrémités complétera ce système de desserte routière.

3.2.3- Les accès aux différents lots situés sur cet axe seront organisés de manière à ne pas gêner le trafic de cette voie.

### **3.3- Dans le secteur UZ b**

3.3.1- Le permis de construire peut être refusé 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.

3.3.2- Il peut également être refusé 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 au regard de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

- 3.3.3- La création de voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile n'est autorisée que si leur chaussée est au moins égale à 6 mètres. Cette largeur peut être réduite à 5 mètres pour les voies d'une longueur inférieure à 50 mètres.
- 3.3.4- A l'intérieur d'une propriété, toute construction devra disposer d'un accès d'au moins 2.50 m de largeur. Cette disposition ne sera pas exigée pour les constructions annexes.
- 3.3.5- Il ne sera autorisé qu'un seul accès véhicule par construction. Les équipements pourront faire l'objet de dispositions différentes.

#### **UZ 4 - Les conditions de desserte des terrains par les réseaux**

Compte tenu de leur fonction, tous les bâtiments sont assujettis à l'obligation de raccordement aux réseaux d'assainissement collectif et d'alimentation en eau potable.

L'assainissement interne sera de type séparatif et respectera en outre l'ensemble des conditions particulières définies par le Règlement d'Assainissement Départemental (délibération du Conseil Général n° 04-513-11S-20 du 13/12/2004). En particulier, toutes les constructions devront disposer d'un réseau intérieur de type séparatif jusqu'en limite de propriété réalisé conformément à la réglementation en vigueur.

##### **4.1- Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

##### **4.2- Assainissement**

- 4.2.1- Le rejet dans le réseau collectif d'eaux usées des eaux résiduaires particulières pourra être soumis à certaines conditions, et notamment à leur traitement préalable.
- 4.2.2- Le réseau d'assainissement devra répondre aux prescriptions du règlement d'assainissement départemental, ainsi qu'au règlement d'assainissement communal.

##### **Eaux usées domestiques et industrielles**

Toute construction, installation nouvelle ou réaménagement de bâtiment existant doit être raccordé au réseau public, si nécessaire après une pré-épuration à l'intérieur de la propriété.

L'évacuation des eaux usées non domestiques est subordonnée à une pré-épuration conformément aux dispositions des articles R.111-8 et R.111-9-2 du Code de l'urbanisme et devra faire l'objet d'une autorisation de rejet auprès de la collectivité gestionnaire.

Le rejet des eaux susceptibles de contenir des matières toxiques est interdit dans les réseaux publics d'assainissement et devra faire l'objet d'une évacuation appropriée.

Les aires de lavage de véhicules et de matériel industriel doivent être couvertes afin que les eaux de toiture non polluées soient dirigées vers le réseau d'eaux pluviales et que les eaux de lavage soient évacuées vers le réseau d'eaux usées après passage dans un déboureur-deshuileur.

##### **Eaux pluviales**

Pour limiter l'impact des eaux pluviales sur le milieu naturel en application de la loi sur l'eau, la pollution de temps de pluie devra être laminée et traitée à l'amont. Les aménagements, dès leur conception, doivent intégrer des dispositions techniques dites alternatives tel que le stockage, l'infiltration dans les espaces verts (noues, bassin paysager, cuvette en herbe), la récupération des eaux de toitures (citernes, bacs...) pour utilisation aux fins d'arrosage ou d'usages techniques sans rapport avec l'hygiène et l'alimentation, la retenue temporaire par stockage sur les terrasses ou toit terrasse... Les règles de rejet des eaux de ruissellement au réseau d'assainissement d'eaux pluviales sont définies dans les annexes sanitaires.

Tout branchement direct sur le réseau public est interdit sauf dans le cas où le sol et le sous-sol ne possèdent pas les caractéristiques techniques suffisantes pour permettre les infiltrations. Les eaux issues des parkings de surface de plus de 5 places et des voiries privées subiront un traitement de débouage-deshuilage avant rejet dans le réseau interne d'eaux pluviales. Il en sera de même pour les eaux issues des parkings souterrains ou couverts de plus de 5 places avant rejet dans le réseau interne d'eaux usées.

#### **4.3- Desserte téléphonique électrique et câble**

Les dessertes téléphoniques électriques et câbles intérieurs seront enterrés, ainsi que les raccordements correspondants sur les parcelles privées.

Il sera exigé au minimum deux fourreaux entre la clôture sur rue et la construction pour le passage ultérieur de liaisons câbles et fibres dans le cadre des nouvelles technologies informatiques.

Dans le cas d'habitat ou d'activité dispersés, le raccordement des constructions aux réseaux téléphoniques, électriques et câblés devra être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public.

#### **4.4- Ordures ménagères**

Tout bâtiment d'activités doit être doté de locaux spécialisés, clos, ventilés, avec un sol et des parois constituées de matériaux et revêtements imperméables et imputrescibles, afin de recevoir les containers d'ordures ménagères. Un poste de lavage et un système d'évacuation des eaux doit être mis en place afin d'assurer l'entretien du local.

Le local devra permettre le stockage des containers répondant aux objectifs de tri sélectif. La surface du local sera égale à 1,5 fois l'emprise au sol des containers nécessaires.

Les containers ne doivent pas être visibles du domaine public.

### **UZ 5 - La superficie minimale des terrains constructibles**

Sans objet.

### **UZ 6 - L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

#### **6.1- Dans le secteur UZ a**

Le long de l'Avenue Jean Monnet d'une emprise d'environ 19 mètres, un recul minimum des bâtiments est imposé à 15 mètres du bord de la chaussée côté est de celle-ci (et à 8 mètres du domaine public).

Le long du chemin du Clos Sainte Catherine, les bâtiments seront implantés à l'alignement.

#### **6.2- Dans le secteur UZ b**

Secteur H1 : Les constructions devront s'implanter en retrait de 5 mètres minimum de l'alignement actuel ou futur (lorsqu'un élargissement est prévu) des voies publiques.

Secteur H2 : Les bâtiments seront implantés conformément au Plan d'Aménagement de Zone (annexe 5.13). En l'absence de précision graphique, l'implantation des bâtiments est libre.

### **UZ 7 - L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

#### **7.1- Règles générales de retrait**

7.1.1- L'implantation des constructions devra tenir compte de l'orientation, de la topographie des lieux et de l'implantation des constructions voisines.

**7.2- Dans le secteur UZ a**

- 7.2.1- Les constructions pourront être édifiées en limite séparative dans la mesure où celles-ci constituent un mur aveugle.
- 7.2.2- Les constructions pourront être édifiées avec un recul tel que  $H=L/2$  avec un minimum de 4 mètres dans le cas des murs comportant des jours (baies etc...).
- 7.2.3- En limite Est du secteur, jouxtant la zone pavillonnaire (limite communale entre Bry-sur-Marne et Villiers-sur-Marne) il est prévu dans tous les cas un recul des constructions en superstructure tel que  $H=L$  avec un minimum d'au moins 10 mètres de la limite du secteur. Cette bande de recul sera traitée en aménagement paysager.
- 7.2.4- Les constructions en limite séparative sont autorisées sous réserve que les constructions ne prennent pas de jour sur les propriétés riveraines ou que, après accord entre les deux propriétaires, soit envisagé un contrat de « cour commune » entre les immeubles assurant un prospect, tel que  $H = L$  avec un minimum de 8m.
- 7.2.5- Si la construction n'est pas édifiée en limite séparative, elle devra s'en écarter d'une distance égale :
- à la hauteur de la façade du bâtiment, avec un minimum de 8 m si la façade comporte des vues.
  - à la moitié de la hauteur avec un minimum de 5 m si la façade ne comporte pas de vues.

**7.3- Dans le secteur UZ b**

- 7.3.1- Secteur H1 :
- Les constructions pourront être édifiées en limite séparative ou en retrait.
  - La longueur de chacun des pignons en limite séparative ne pourra excéder 15 m (annexes comprises).
  - Sur la limite formant fond de parcelle, les constructions seront implantées en retrait.
  - En cas de retrait : celui-ci sera au moins égal à :
    - o 4.00 m si la façade comporte des vues (cuisines exclues à condition que leur surface n'excède pas 12 m<sup>2</sup>).
    - o 2.50 m dans le cas contraire.
- 7.3.2- Secteur H2 :
- Les constructions devront respecter un retrait minimum de 8 m pour les logements.
  - Pour les équipements publics, le retrait sera égal à  $L = H/2$ .
- 7.3.3- Règles particulières :
- Les bâtiments annexes pourront être implantés en limite séparative, à condition que leur hauteur en limite séparative ne dépasse pas **2,5 mètres**.
- 7.3.4- L'ensemble de ces règles pourra être modifié :
- pour des raisons d'harmonie ou d'architecture
  - pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes ou projetées sur le parcellaire voisin
  - pour tenir compte de la configuration des parcelles.

**UZ 8 - L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété****8.1- Dans le secteur UZ. a**

- Les règles à respecter pour définir la distance entre les bâtiments sont :
- pour les bâtiments affectés à l'habitation et au travail, les baies éclairant les pièces habitables ne doivent pas être masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

Toutefois, pour des raisons d'architecture, cet angle peut être porté à 60° pour une partie des bâtiments n'excédant pas plus de la moitié des baies de la façade considérée.

- pour les bâtiments à usage autre que l'habitation et le travail, les baies éclairant les locaux ne doivent pas être masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies serait vue sous un angle de 60° au-dessus du plan horizontal.

**8.1.3 – Les règles de distance prévues au présent article ne s'appliquent pas lorsqu'un des deux bâtiments constitue une annexe (garage, abri de jardin).**

## **8.2- Dans le secteur UZ b**

8.2.1- Secteur H1 : Les constructions devront être distantes d'au moins 2 m, sauf par rapport aux annexes.

8.2.2- Secteur H2 :

- Les constructions devront être implantées à une distance  $L = H$  avec un minimum de 8 m.
- cette règle ne s'applique pas aux constructions à usage d'équipement.

**8.2.3 – Les règles de distance prévues au présent article ne s'appliquent pas lorsqu'un des deux bâtiments constitue une annexe (garage, abri de jardin).**

## **UZ 9 - L'emprise au sol des constructions**

### **9.1- Dans le secteur UZ a**

L'emprise au sol des constructions (annexes comprises) ne pourra excéder 70% de la superficie du terrain.

### **9.2- Dans le secteur UZ b**

L'emprise au sol des constructions (annexes comprises) ne pourra excéder 60% de la superficie du terrain. En cas d'aménagement ou d'agrandissement des constructions existantes, l'emprise au sol pourra atteindre 70%.

## **UZ 10 - La hauteur maximale des constructions**

### **10.1- Dans le secteur UZ a**

La hauteur maximum des constructions ne pourra excéder 20 mètres.

Les prescriptions particulières sont les suivantes :

- seuls les éléments particuliers, situés en terrasse des bâtiments, tels que les verrières et les éclairages zénithaux, pourront admettre un dépassement de deux mètres maximum par rapport à l'altimétrie plafond des bâtiments.
- des éléments de structure liés à l'architecture du bâtiment pourront avoir un dépassement ponctuel de 4 mètres par rapport à l'altimétrie plafond.
- les constructions comportant des caractéristiques techniques particulières (château d'eau...) pourront être autorisées dans les conditions prévues dans les adaptations mineures.

### **10.2- Dans le secteur UZ b**

Les hauteurs des constructions devront s'inscrire dans un vélum de 15 m. Le nombre de niveaux est limité à R+2+Combles. Cette règle ne s'applique pas aux équipements publics et ouvrages d'intérêt public.

**UZ 11 - L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords****UZ****11.1- Règles générales**

- 11.1.1- Toutes les façades des constructions, visibles ou non de la voie publique, seront traitées en matériaux de bonne qualité et harmonisées entre elles.
- 11.1.2- La construction devra être traitée en un nombre limité de matériaux et de couleurs.
- 11.1.3- Les façades latérales et postérieures, ainsi que les toitures terrasses et couronnement d'immeubles, seront traitées avec le même soin que les façades principales.
- 11.1.4- 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 environnants.

**11.2- Dans le secteur UZ a**

- 11.2.1- Les enseignes et autres signalétiques devront tenir compte de la réglementation en vigueur, notamment lors de l'implantation en bordure de voie autoroutière et des grandes infrastructures, ainsi que de se conformer à la réglementation communale en ce domaine.
- 11.2.2- La signalétique devra faire partie de la volumétrie d'ensemble des bâtiments, s'intégrer à ceux-ci et se conformer aux conventions des cessions de terrains.
- 11.2.3- Une seule structure mât regroupera plusieurs enseignes.
- 11.2.4- L'aspect des constructions devra constituer un cadre bâti cohérent tant par leur volumétrie que par la couleur des revêtements. Devront être pris en considération :  
 - le tissu pavillonnaire existant, notamment en limite Est de la Z.A.C  
 - la proximité de l'autoroute A4 et de son talus en limite Ouest  
 - les zones de terrains sur lesquelles seront constituées des bandes de protections végétales.
- 11.2.5- Les clôtures donnant sur le domaine public sont proscrites afin de garder un caractère commercial ouvert. Des systèmes de fermeture pourront être autorisés pour les contrôles d'entrée.

**11.3- Dans le secteur UZ b**

- 11.3.1- Tous les locaux techniques ou d'intérêt général seront intégrés au corps du bâtiment projeté.
- 11.3.2- 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 convenable et donner des garanties de bonne conservation.
- 11.3.3- L'emploi sans enduits de matériaux destinés à être recouverts est interdit. Les couvertures apparentes en tôle ondulée, en papier goudronné, bardeau bitumineux, bacs acier, zinc, plaques de fibre ciment, sont interdites.
- 11.3.4- Les pentes de toitures devront avoir une valeur comprise entre 30° et 60°. Les toits terrasse sont interdits.
- 11.3.5- Les antennes paraboliques ne devront pas être fixées sur les façades.

11.3.6- Les cheminées seront coiffées de mitrons en terre cuite.

11.3.7- Les climatiseurs et autres systèmes d'aération visibles depuis le domaine public interdits.

**UZ**

11.3.8- En cas de réalisation de sous-sol, le plancher bas du rez-de-chaussée sera situé le plus près possible du sol naturel.

11.3.9- Les rampes d'accès aux sous-sols et leurs abords devront être paysagés. La façade accueillant l'accès, dans la mesure où elle est très exposée au domaine public, devra faire l'objet d'un traitement architectural spécifique.

11.3.10- L'ensemble des éléments de la clôture ne pourra dépasser 2.00 m de hauteur. Les clôtures doivent être constituées de matériaux à claire voie reposant sur un muret de soubassement d'une hauteur maximum de 0,90 mètre. Elles devront être doublées de haies végétales.

## **UZ 12 - Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement**

### **12.1- Dans le secteur UZ a**

12.1.1- Le stationnement de véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, ainsi que les aires de livraison, doit être assuré en dehors des voies publiques.

Les besoins en stationnement qui ne pourraient être satisfaits dans le respect de ces surfaces seront obligatoirement réalisés sous forme de parkings enterrés.

Dans le cas de stationnement en surface, la surface de ceux-ci sera comptabilisée de manière à laisser au moins 20% de la surface totale des lots à aménager en espaces verts.

12.1.2- Pour les constructions à usage de stockage et de réserves, il est exigé 1 place de stationnement pour 200 m<sup>2</sup> de S.H.O.N.

12.1.3- Pour les constructions à usage de bureaux, de services et tertiaires mixtes, il est exigé 1 place de stationnement pour 50 m<sup>2</sup> de S.H.O.N.

12.1.4- Pour les constructions à usage d'hôtellerie et de restauration, il est exigé 1 place de stationnement par chambre jusqu'à 20 chambres (et 0.5 place par chambre au-delà de 20) et 1 place d'autocar pour 40 chambres.

12.1.5- Pour les constructions à usage de commerces, il est exigé 6 places de stationnement pour 100 m<sup>2</sup> de vente.

12.1.6- Pour les autres affectations, le stationnement devra correspondre aux besoins générés.

12.1.7- Les constructions collectives, d'enseignement, d'activités et de services publics doivent comprendre un espace de stationnement pour les cycles et poussettes.

### **12.2- Dans le secteur UZ b**

12.2.1- Pour les constructions à usage d'habitat, deux places de stationnement seront réalisées.

12.2.2- Pour les industries et entrepôts, les places de stationnement représenteront 15% de la S.H.O.N, avec un minimum d'une place de stationnement pour 2.5 emplois.

12.2.3- Pour les bureaux, les places de stationnement représentent 40 % de la S.H.O.N.

12.2.4- Pour les commerces dont la S.H.O.N est inférieure à 3000 m<sup>2</sup>, 25 places seront exigées pour 1000 m<sup>2</sup> de S.H.O.N, en plus des espaces nécessaires à la livraison.

**UZ**

12.2.5- Pour les équipements d'intérêt général, la surface de stationnement sera déterminée en fonction des besoins induits par l'équipement et les possibilités de stationnement liées au quartier avoisinant.

12.2.6- Les rampes d'accès aux parkings des immeubles collectifs devront comporter à la sortie sur le domaine public un palier d'au moins 3.5 m de longueur.

12.2.7- Les constructions collectives, d'enseignement, d'activités et de services publics doivent comprendre un espace de stationnement pour les cycles et poussettes.

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

#### **13.1- Règle générale**

La protection des plantations existantes devra être assurée au maximum. Les parties de terrain non construites et non occupées par les aires de stationnement et de desserte seront obligatoirement plantées.

#### **13.2- Dans le secteur UZ a**

13.2.1- Les espaces aériens non affectés aux constructions, parking et voies de circulation devront être traités par des plantations et pelouses. Ils devront constituer le prolongement naturel des espaces verts avoisinants et devront être plantés à raison d'un arbre pour 100 m<sup>2</sup> minimum.

13.2.2- Les aires de stationnement en surface seront agrémentées par des plantations d'un arbre de haute tige à chaque intervalle de 2 places de stationnement.

13.2.3- Il sera aménagé un talus paysager formant écran sur la limite est jouxtant le tissu pavillonnaire.

13.2.4- la surface minimum des espaces verts ne pourra être inférieure à 20%.

13.2.5- Des rideaux de végétation doivent obligatoirement être plantés afin de masquer les ouvrages tels que machineries, transformateurs et locaux techniques...

13.2.6- Les espaces boisés classés sont définis en application de l'article L 130-1 du code de l'urbanisme et figurent sur le plan de zonage conformément à la légende de celui-ci.

#### **13.3- Dans le secteur UZ b**

13.3.1- La surface réservée aux espaces verts représentera au moins 30% du terrain.

13.3.2- Les espaces libres doivent être plantés et convenablement entretenus à raison d'un arbre de haute tige pour 100 m<sup>2</sup> de terrain libre.

13.3.3- Les parkings enterrés et les locaux en sous-sol doivent être recouverts d'une épaisseur minimum de 0,30 mètre de terre végétale et traités en espaces verts plantés.

13.3.4- Des rideaux de végétation doivent obligatoirement être plantés afin de masquer les ouvrages tels que machineries, transformateurs et locaux techniques...

**UZ 14 - Le coefficient d'occupation du sol défini par l'article R.123-10****14.1- Dans le secteur UZ a**

La réceptivité globale est définie en tant que surface de plancher hors œuvre nette et ne pourra dépasser 30 000 m<sup>2</sup> de S.H.O.N (Surface Hors Œuvre Nette).

**14.2- Dans le secteur UZ b**

La S.H.O.N est fixée à 13 200 m<sup>2</sup> pour l'ensemble du secteur, soit :

- secteur H1 : 7000 m<sup>2</sup> dédiés aux logements individuels
- secteur H2 : 6200 m<sup>2</sup>, dont 5000 m<sup>2</sup> dédiés aux logements collectifs et 1200 m<sup>2</sup> dédiés aux équipements publics.

La S.H.O.N de chaque secteur pourra varier de plus ou moins 10% sans que la S.H.O.N totale ne puisse excéder la S.H.O.N maximale autorisée.

Les possibilités de construction et d'aménagement des équipements publics résulteront de l'application des articles 3 à 13.

**TITRE III- DISPOSITIONS APPLICABLES  
A LA ZONE NATURELLE**

## Chapitre 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

### Préambule

Il s'agit d'une zone naturelle non équipée, à protéger contre l'urbanisation du fait de la qualité du site et du paysage et du risque d'inondations.

### N 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- 1.1- Les affouillements et exhaussements des sols qui n'ont pas de rapport direct avec les constructions ou avec l'aménagement paysager d'espaces libres ou de loisirs.
- 1.2- L'amarrage permanent de bateaux ou péniches à l'exception des embarcations légères nécessaires à la desserte des îles d'Amour et du Moulin.
- 1.3- Les habitations nouvelles.
- 1.4- L'hébergement hôtelier.
- 1.5- Les constructions à usage de bureau et activité.
- 1.6- Les constructions à usage de commerce.
- 1.7- Les constructions à usage d'artisanat.
- 1.8- Les constructions à usage d'industrie.

### N 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admises les constructions ou installations de toutes natures, sous réserve des conditions fixées ci-après et des interdictions énumérées à l'article N 1 :

- 2.1- La transformation, l'agrandissement et les extensions compatibles avec le Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI) en vigueur.
- 2.2- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation des différents réseaux (eaux, assainissement, électricité etc...).
- 2.3- Les constructions et les occupations du sol compatibles avec les dispositions du P.P.R.I (Plan de Prévention des Risques d'Inondation) approuvé par arrêté préfectoral le 28 juillet 2000.
- 2.4- En cas de sinistre, les constructions existantes dans les zones recensées au P.P.R.I (Plan de Prévention des Risques d'Inondation), pourront être reconstruites à l'identique.

### N 3 - Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées.

Sans objet.

**N 4 - Les conditions de desserte des terrains par les réseaux****4.1- Eaux**

Toute construction doit être raccordée, soit à un réseau collectif d'eau potable, soit pouvoir être alimentée en eau potable par des captages, forages ou puits particuliers, selon la réglementation en vigueur sur l'hygiène publique. Tout constructeur devra assurer par ses propres moyens et à ses frais l'alimentation en eau potable sans qu'il en résulte aucune charge pour les services publics.

**4.2- Assainissement**

En l'absence de réseau d'assainissement collectif les propriétaires doivent assurer par leurs propres moyens et à leurs frais, l'évacuation des eaux pluviales et des eaux usées conformément à l'arrêté interministériel du 23 mars 1987, conformément au Règlement d'Assainissement Départemental et conformément au règlement communal d'assainissement.

A cet effet, il est rappelé les grands principes soutenus par cette réglementation :

- toutes les eaux usées domestiques (eaux vannes et eaux ménagères) doivent subir une épuration appropriée dans une filière d'assainissement autonome avant évacuation vers le milieu récepteur.
- une filière d'assainissement autonome est constituée d'un dispositif de traitement préalable (en général, une fosse septique "toutes eaux") suivie d'un élément épurateur; en priorité, l'élément épurateur est constitué par un épandage souterrain, solution technique faisant appel à la capacité épuratrice du sol.
- des dispositifs de substitution à l'épandage peuvent être mis en place (lits filtrants drainés) et le rejet des eaux ainsi épurées vers le milieu hydraulique superficiel (cours d'eau, retenues, fossés ...) est autorisé dans certaines circonstances.

**N 5 - La superficie minimale des terrains constructibles**

Sans objet.

**N 6 - L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Sans objet.

**N 7 - L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Dans le cadre des possibilités offertes par l'article N 2 aucune vue directe ne sera admise à moins de 8 mètres d'une limite séparative.

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

Sans objet.

**N 9 - L'emprise au sol des constructions**

9.1- L'emprise au sol des constructions existantes ne pourra être augmentée.

9.2- Pour les constructions nouvelles, seules seront admises les constructions et installations de faible emprise nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation des différents réseaux (eaux, assainissement, électricité etc...) dans la mesure où elles ne constituent pas un obstacle au libre écoulement des eaux en cas de crue.

**N 10 - La hauteur maximale des constructions**

La hauteur des constructions ne pourra excéder 11 mètres majoré d'une valeur égale à la différence entre le terrain naturel et le niveau habitable le plus bas rendu nécessaire par la cote de niveau de la crue.

**N 11 - L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords****11.1- Règles générales**

11.1.1- 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 environnants.

11.1.2- 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 convenable et donner des garanties de bonne conservation.

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

11.1.4- Les clôtures ne devront pas faire obstacle au libre écoulement des eaux

**11.2- Toitures et couvertures**

11.2.1- Les différentes pentes des toitures devront avoir une valeur comprise entre 30° minimum et 60° maximum. Cependant des pentes plus faibles et des toits terrasses peuvent être autorisés pour les vérandas à condition qu'ils soient masqués par un bandeau. En cas de reprise de toiture, les pentes initiales pourront être conservées.

11.2.2- Les toits terrasses sont interdits.  
Cependant, ils peuvent être autorisés dans la mesure où ils sont réalisés avec les dispositifs édictés par les normes H.Q.E. (Haute Qualité Environnementale) et dans le respect de la réglementation en vigueur. Dans ce cas, des bandeaux, corniches ou balustrades masqueront obligatoirement la toiture terrasse.

11.2.3- Les couvertures apparentes en tôle ondulée, en papier goudronné, bardeau bitumineux, bacs acier, zinc naturel, plaques de Fibrociment ou apparenté, sont interdites.

11.2.4- Les lucarnes rampantes sont interdites.

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

Sans objet.

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

13.1- Les terrains devront être correctement entretenus; les plantations d'arbres de hautes tiges ne devront pas comporter d'essences à basses branches.

13.2- Les espaces boisés classés sont définis en application de l'article L 130-1 du code de l'Urbanisme et figurent sur le plan de zonage conformément à la légende de celui-ci.

- 13.3- Des rideaux de végétation doivent obligatoirement être plantés afin de masquer les ouvrages tels que machineries, transformateurs et locaux techniques...

**N 14 - Le coefficient d'occupation du sol défini par l'article R.123-10**

- 14.1- Les possibilités de construction et d'aménagement des équipements d'intérêt général, publics et privés, et des équipements d'infrastructure résulteront de l'application des règles d'urbanisme, définies aux articles 3 à 13 du présent chapitre et conformément aux prescriptions du P.P.R.I (Plan de Prévention des Risques d'Inondation)
- 14.2- Pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation des différents réseaux (eaux, assainissement, électricité .....), les possibilités de construction résulteront de l'application des règles 3 à 13 du présent règlement.

**TITRE IV- DEFINITIONS EXPLICATIONS  
COMMENTAIRES**

## ALIGNEMENT

L'alignement correspond à la limite entre le domaine privé et le domaine public. Lorsqu'il n'est pas prévu d'élargissement de la voie, c'est "l'alignement actuel" ; lorsqu'il est prévu un élargissement de la voie, c'est "l'alignement futur". Dans ce cas, l'élargissement est figuré sur le plan de zonage et il est repris dans le tableau des emplacements réservés, annexe 5.9 du présent règlement.

## AMELIORATION ou AGRANDISSEMENT D'UNE CONSTRUCTION EXISTANTE

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 d'une construction existante depuis plus de 5 ans, sous réserve que la surface de plancher hors oeuvre nette de l'agrandissement éventuel ne soit pas supérieure à la S.H.O.N. de la construction avant travaux.

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

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

## ANNEXES

Sont considérées comme annexes les locaux secondaires non contigus des constructions à usage d'habitation, constituant des dépendances d'une S.H.O.B de 20 m<sup>2</sup> maximum, tels que : celliers, réserves, garages, remises, abri de jardin, abri bûches, ateliers non professionnels, local à vélo.

## COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL

Le coefficient d'emprise indique le rapport de la surface occupée par la projection verticale du volume hors oeuvre du bâtiment (non compris les saillies, les avancées de toiture, les balcons ou loggias d'un débord au plus égal à 0,8 mètre, par rapport à la façade ou au pignon sur lequel ils se situent) à la surface de la parcelle.

(Nota : les débords de plus de 0,8 mètre. seront comptabilisés en totalité dans l'emprise de la construction)

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

Par application de l'article R.123-10 du code de l'urbanisme, le coefficient d'occupation du sol est le rapport exprimant le nombre de m<sup>2</sup> de planchers hors oeuvre nette susceptibles d'être construits par m<sup>2</sup> de sol. Pour une même zone ou partie de zone, des coefficients différents peuvent être fixés suivant la nature, la destination et les modalités de l'occupation ou de l'utilisation du sol.

Le coefficient d'occupation du sol s'applique à la superficie du terrain qui fait l'objet de la demande d'autorisation de construire ou de lotir, y compris le cas échéant les terrains cédés gratuitement dans les conditions fixées par les articles R.332-15 et R.332-16 du code de l'urbanisme.

Les emplacements réservés sont déduits de la superficie prise en compte pour le calcul des possibilités de construction. Toutefois, le propriétaire d'un terrain dont une partie est comprise dans un de ces emplacements et qui accepte de céder gratuitement cette partie à la collectivité bénéficiaire de la réserve peut être autorisé à reporter sur la partie restante de son terrain un droit de construire correspondant à tout ou partie du coefficient d'occupation du sol affectant la

superficie du terrain qu'il cède gratuitement à la collectivité. Cette autorisation est instruite et, le cas échéant, accordée comme en matière de dérogation.

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

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

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

#### **DIVISION DE PROPRIETE**

Sont considérées comme terrains issus de division, les propriétés résultant du morcellement d'une unité foncière plus importante, dans la mesure où elles ont une existence de moins de 10 ans.

Nota: Les opérations dites de "détachement de parcelle" sont assimilées à des divisions de propriété.

#### **HABITATION INDIVIDUELLE OU PAVILLON**

Construction comprenant un ou deux logements dans un même bâtiment, avec copropriété du sol (sans division possible).

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

##### **Hauteur maximum**

La hauteur maximum des constructions se mesure du niveau du terrain naturel au point le plus élevé du bâtiment, non comptés les ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souches de cheminées ou de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps à condition que leur superficie n'excède pas le 1/10ème de la superficie du dernier niveau de la construction.

Pour les constructions à toiture à pentes, il s'agit de la hauteur au faîtage.

Les bâtiments devront s'intégrer en totalité dans le vélum, ce dernier représentant une parallèle prise par rapport au niveau du terrain naturel défini comme suit :

Le niveau du terrain naturel est le niveau du terrain avant tous travaux d'affouillement et d'exhaussement

#### **LIMITES LATERALES**

Toute limite perpendiculaire à l'alignement de la voie.

#### **LIMITES EN FOND DE PARCELLE**

Toute limite parallèle à l'alignement de la voie.

#### **LONGUEUR DE FACADE**

Cette longueur sera mesurée au droit de la construction.

**LUCARNE RAMPANTE****MARGE DE RECULEMENT**

La marge de reculement est le retrait imposé 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 se mesure à partir de l'alignement actuel ou futur si un élargissement de la voie est prévu au plan.

**TERRAIN/UNITE FONCIERE/PROPRIETE**

Parcelle ou ensemble de parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire ou à un même groupe de propriétaires.

**VUE DIRECTE**

Elle est constituée par un rectangle qui doit rester libre de toute construction. Sa largeur est parallèle à la façade où se trouve la baie, la fenêtre ou l'ouverture. La largeur de la vue ne peut être inférieure à celle de la baie, la fenêtre ou l'ouverture, majorée de 0,60 mètre de part et d'autre de ces montants. Sa longueur est prise par rapport à la façade où se trouve la baie, la fenêtre ou l'ouverture. Cependant, lorsqu'il y a des balcons, loggias ou terrasse, la longueur sera mesurée par rapport à l'aplomb des saillies.

Sont considérés comme créant des vues directes :

- Les baies, fenêtres et ouvertures situées sur les façades, les pignons ou les toitures des constructions,
- Les terrasses et bords de bassin à plus de 0,60 mètre du sol,
- Les balcons,

Ne sont pas considérées comme des vues directes :

- Les ouvertures situées à rez-de-chaussée ou sous sol dans la mesure où elles font face, sur la totalité de leur hauteur, à un dispositif existant formant écran en limite séparative (mur, pignon ou façade)
- Les baies et fenêtres des pièces telles que WC, salle de bain, cage d'escalier à condition que la surface totale vitrée de chacune de ces pièces n'excède pas 1m<sup>2</sup>
- Les ouvertures dont l'allège inférieure se situe à plus de 1,90 mètres du plancher au dessus duquel elles sont situées,
- Les châssis fixes équipés de panneaux opaques ou translucides
- Les portes pleines ou équipées de panneaux opaques ou translucides

## **RECUEIL DES SERVITUDES**

## MONUMENTS HISTORIQUES

### I. - GÉNÉRALITÉS

Servitudes de protection des monuments historiques.

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 les 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 préenseignes, 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, complété par le décret n° 82-68 du 20 janvier 1982 (art. 4).

Décret n° 70-837 du 10 septembre 1970 approuvant le cahier des charges-types pour l'application de l'article 2 de la loi du 30 décembre 1966.

Code de l'urbanisme, articles L. 410-1, L. 421-1, L. 421-6, L. 422-1, L. 422-2, L. 422-4, L. 430-1, L. 430-8, L. 441-1, L. 441-2, R. 410-4, R. 410-13, R. 421-19, R. 421-36, R. 421-38, R. 422-8, R. 421-38-1, R. 421-38-2, R. 421-38-3, R. 421-38-4, R. 421-38-8, R. 430-4, R. 430-5, R. 430-9, R. 430-10, R. 430-12, R. 430-15-7, R. 430-26, R. 430-27, R. 441-3, R. 442-1, R. 442-4-8, R. 442-4-9, R. 442-6, R. 442-6-4, R. 442-11-1, R. 442-12, R. 442-13, 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° 84-145 du 27 février 1984 portant statut particulier des architectes des bâtiments de France.

Décret n° 84-1007 du 15 novembre 1984 instituant auprès des préfets de région une commission régionale du patrimoine historique, archéologique et ethnologique.

Décret n° 85-771 du 24 juillet 1985 relatif à la commission supérieure des monuments historiques.

Décret n° 86-538 du 14 mars 1986 relatif aux attributions et à l'organisation des directions régionales des affaires culturelles.

Circulaire du 2 décembre 1977 (ministère de la culture et de l'environnement) relative au report en annexe des plans d'occupation des sols, des servitudes d'utilité publique concernant les monuments historiques et les sites.

Circulaire n° 80-51 du 15 avril 1980 (ministère de l'environnement et du cadre de vie) relative à la responsabilité des délégués régionaux à l'architecture et à l'environnement en matière de protection des sites, abords et paysages.

## C. - PUBLICITÉ

### a) *Classement et inscription sur l'inventaire des monuments historiques*

Publicité annuelle au *Journal officiel* de la République française.

Notification aux propriétaires des décisions de classement ou d'inscription sur l'inventaire.

### b) *Abords des monuments classés ou inscrits*

Les propriétaires concernés sont informés à l'occasion de la publicité afférente aux décisions de classement ou d'inscription.

La servitude « abords » est indiquée au certificat d'urbanisme.

## III. - 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'Etat et avec le concours éventuel des intéressés, les travaux de réparation ou d'entretien jugés indispensables à la conservation des monuments classés (art. 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'Etat au coût des travaux ne pourra être inférieure à 50 p. 100. Le propriétaire peut s'exonérer de sa dette en faisant abandon de l'immeuble à l'Etat (loi du 30 décembre 1966, art. 2 ; décret n° 70-836 du 10 septembre 1970, titre II) (1).

Possibilité pour le ministre chargé des affaires culturelles, de poursuivre l'expropriation de l'immeuble au nom de l'Etat, dans le cas où les travaux de réparation ou d'entretien, faute desquels la conservation serait gravement compromise, n'auraient pas été entrepris par le propriétaire 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'Etat, 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'Etat (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.

(1) Lorsque l'administration se charge de la réparation ou de l'entretien d'un immeuble classé, l'Etat 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'Etat, 5 mars 1982. Guetre Jean : *rec.*, p. 100).

## 2° Obligations de faire imposées au propriétaire

### a) Classement

(Art. 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 (art. L. 430-1, dernier alinéa, du code de l'urbanisme).

Les travaux autorisés sont exécutés sous la surveillance du service des monuments historiques. Il est à noter que les travaux exécutés sur les immeubles classés sont exemptés de 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 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'Etat et qui ne pourra être inférieure à 50 p. 100.

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 décembre 1913). Aussi, le permis de construire concernant un immeuble adossé à un immeuble classé ne peut 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 b 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 L. 422-2 du code de l'urbanisme, le service instructeur consulte l'autorité 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 sur l'inventaire supplémentaire des monuments historiques

(Art. 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).

(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'Etat, 15 mai 1981, Mme Castel : DA 1981, n° 212).

**B. - LIMITATIONS AU DROIT D'UTILISER LE SOL****1° Obligations passives****Immeubles classés, inscrits sur l'inventaire  
ou situés dans le champ de visibilité des monuments classés ou inscrits**

Interdiction de toute publicité sur les immeubles classés ou inscrits (art. 4 de la loi n° 79-1150 du 29 décembre 1979 relative à la publicité, aux enseignes et préenseignes) 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 mètres de ceux-ci (art. 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 préenseignes sont soumises aux dispositions visées ci-dessus concernant la publicité (art. 18 de la loi du 29 décembre 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 (art. 17 de ladite 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 de 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 1<sup>er</sup> 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 bain, le chauffage central. Il n'est jamais tenu 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'Etat d'engager la procédure d'expropriation. L'Etat 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 (Etat, 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'Etat (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 sur l'inventaire supplémentaire des monuments historiques**

Néant.

**c) Abords des monuments historiques classés ou inscrits**

Néant.

<b>GAZ</b>
------------

**I - GENERALITES**

Servitudes relatives à l'établissement des canalisations de transport et de distribution de gaz.

Servitudes d'ancrage, d'appui, de passage sur les 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 1958 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 n° 46-628 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° 85-1108 du 15 octobre 1985 relatif au régime des transports de gaz combustibles par canalisation abrogeant le décret n° 64-81 du 23 janvier 1964.

Décret n° 85-1109 du 15 octobre 1985 modifiant le décret n° 70-492 du 11 juin 1970 pris 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.

Ministère de l'Industrie et de l'Aménagement du Territoire (Direction Générale de l'Energie et des Matières Premières, Direction du Gaz et de l'Electricité et du Charbon).

**II - PROCEDURE D'INSTITUTION****A- PROCEDURE**

Les servitudes d'ancrage, d'appui, de passage sur les 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 transport de gaz et installations de stockage souterrain de gaz combustible ;
- canalisation de distribution de gaz et installation 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 du chapitre III du décret n° 85-1109 du 15 octobre 1985. Elle est prononcée soit par arrêté préfectoral ou arrêté conjoint des préfets des départements intéressés, soit par arrêté du ministre chargé du gaz ou par arrêté conjoint du ministre chargé du gaz et du ministre chargé de l'urbanisme, selon les modalités fixées par l'article 9 du décret n° 85-1109 du 15 octobre 1985.

La procédure d'établissement des servitudes est définie par le décret du 11 juin 1970 en son titre II.

À défaut d'accord amiable, le distributeur adresse au préfet, par l'intermédiaire de l'ingénieur 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 (article 13 du décret du 11 juin 1970).

Le demandeur après avoir eu connaissance des observations présentées au cours de l'enquête, arrête définitivement son projet, le quel est transmis avec l'ensemble du dossier au préfet, qui institue par arrêté les servitudes que le demandeur est autorisé à exercer après l'accomplissement des formalités de publicité mentionnées à l'article 18 du décret du 11 juin 1970 et visées ci-dessous en C.

*Remarque* : dans la plupart des cas, il est passé entre le concessionnaire et les propriétaires intéressés 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 (article 1er du décret n° 67-886 du 6 octobre 1967).

### B- INDEMNISATION

Des indemnités ne sont dues que s'il y a eu préjudice. Elles sont 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 (qui 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 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- PUBLICITE

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 imposées 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 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 avvertir l'exploitant.

En ce qui concerne plus particulièrement les travaux de terrassement, de fouilles, de forage 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 de l'Industrie.

## TELECOMMUNICATIONS

### I - GENERALITES

Servitudes relatives aux transmissions radioélectriques concernant la protection contre les obstacles des centres d'émission et de réception exploités par l'Etat.

Code des postes et télécommunication, articles L. 54 à L. 56, R. 21 à R. 26 et R. 39.

Premier ministre (comité de coordination des télécommunications, groupement des contrôles radioélectriques, C.N.E.S.).

Ministère des postes, des télécommunications, et de l'espace (direction de la production, service du trafic, de l'équipement et de la planification).

Ministère de la défense.

Ministère de l'intérieur.

Ministère chargé des transports (direction générale de l'aviation civile [services des bases aériennes], direction de la météorologie nationale, direction générale de la marine marchande, direction des ports et de la navigation maritimes, services des phares et balises).

### II - PROCEDURE D'INSTITUTION

#### A- PROCEDURE

Servitudes instituées par un décret particulier à chaque centre, soumis au contreseing du ministre dont les services exploitent le centre et du secrétariat d'Etat chargé de l'environnement. Ce décret auquel est joint le plan des servitudes intervient, après consultation des administrations concernées, enquête publique dans les communes intéressées et transmission de l'ensemble du dossier d'enquête au Comité de coordination des télécommunications. L'accord préalable du ministre chargé de l'industrie et du ministre chargé de l'agriculture est requis dans tous les cas. Si l'accord entre les ministres n'intervient pas, il est statué par décret en Conseil d'Etat (article 25 du code des postes et télécommunications).

Les servitudes instituées par décret sont modifiées selon la procédure déterminée ci-dessus lorsque la modification projetée entraîne un changement d'assiette de la servitude ou son aggravation. Elles sont réduites ou supprimées par décret sans qu'il y ait lieu de procéder à l'enquête (article R. 25 du code des postes et des télécommunications).

Le plan des servitudes détermine autour des centres d'émission et de réception dont les limites sont fixées conformément au deuxième alinéa de l'article R. 22 du code des postes et télécommunications ou entre des centres assurant une liaison radioélectrique sur ondes de fréquence supérieure à 30 MHz, différentes zones possibles de servitudes.

#### a) Autour des centres émetteurs et récepteurs et autour des stations de radiopérage et de radionavigation, d'émission et de réception

(article R. 21 et R. 22 du code des postes et des télécommunications)

##### **Zone primaire de dégagement**

A une distance maximale de 200 mètres (à partir des limites du centre), les différents centres à l'exclusion des installations radiogoniométriques ou de sécurité aéronautique pour lesquelles la distance maximale peut être portée à 400 mètres.

##### **Zone secondaire de dégagement**

La distance maximale à partir du centre peut être de 2000 mètres.

##### **Secteur de dégagement**

D'une couverture de quelques degrés à 360° autour des stations de radiopérage et de radionavigation et sur une distance maximale de 5 000 mètres entre les limites du centre et le périmètre de secteur.

**b) Entre deux centres émetteurs assurant une liaison radioélectrique par ondes de fréquence supérieure à 30 MHz**

(article R. 23 du code des postes et des télécommunications)

**Zone spéciale de dégagement**

D'une largeur approximative de 500 mètres compte tenu de la largeur du faisceau hertzien proprement dit estimée dans la plupart des cas à 400 mètres et de deux zones latérales de 50 mètres.

**B- INDEMNISATION**

Possible, si l'établissement des liaisons cause aux propriétés et aux ouvrages un dommage direct, matériel et actuel (article L. 56 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 (article L. 56 du code des postes et des télécommunications)<sup>1</sup>.

**C- PUBLICITE**

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- PREROGATIVES DE LA PUISSANCE PUBLIQUE**

**1) Prérogatives exercées directement par la puissance publique**

Droit pour l'administration de procéder à l'expropriation des immeubles par nature pour lesquels aucun accord amiable n'est intervenu quant à leur modification ou à leur suppression, et ce dans toutes les zones et le secteur de dégagement.

**2) Obligations de faire imposées au propriétaire**

**Au cours de l'enquête publique**

Les propriétaires et usagers sont tenus, dans les communes désignées par arrêté du préfet, de laisser pénétrer les agents d'administration chargés de la préparation du dossier d'enquête dans les propriétés non closes de murs ou de clôtures équivalentes (article L. 25 du code des postes et télécommunications).

**Dans les zones et dans le secteur de dégagement**

Obligation pour les propriétaires, dans toutes les zones et dans le secteur de dégagement, de procéder si nécessaire à la modification ou à la suppression des bâtiments constituant des immeubles par nature, aux termes des articles 518 et 519 du code civil.

Obligation pour les propriétaires, dans la zone primaire de dégagement, de procéder si nécessaire à la suppression des excavations artificielles, des ouvrages métalliques fixes ou mobiles, des étendues d'eau ou de liquide de toute nature.

**B- LIMITATIONS AU DROIT D'UTILISER LE SOL**

**1) ~~Obligations~~ passives**

Interdiction, dans la zone primaire, de créer des excavations artificielles (pour les stations de sécurité aéronautique), de créer tout ouvrage métallique fixe ou mobile, des étendues d'eau ou de liquide de toute nature ayant pour résultat de perturber le fonctionnement du centre (pour les stations de sécurité aéronautique et les centres radiogoniométriques).

<sup>1</sup> N'ouvre pas droit à indemnité l'institution d'une servitude de protection des télécommunications radioélectriques entraînant l'inconstructibilité d'un terrain (Conseil d'Etat, 17 octobre 1980, époux Pascal : C.J.E.G. 1980, p 161).

Limitation, dans les zones primaires et secondaires et dans les secteurs de dégagement, de la hauteur des obstacles. En général le décret propre à chaque centre renvoie aux cotes fixées par le plan qui lui est annexé.

Interdiction, dans la zone spéciale de dégagement, de créer des constructions ou des obstacles au-dessus d'une ligne droite située 10 mètres au dessous de celle joignant les aériens d'émission ou de réception sans, cependant, que la limitation de hauteur imposée puisse être inférieure à 25 mètres (article R. 23 du code des postes et télécommunications)

## **2) Droits résiduels du propriétaire**

Droit pour les propriétaires de créer, dans toutes les zones de servitudes et dans les secteurs de dégagement, des obstacles fixes ou mobiles dépassant la cote fixée par le décret des servitudes, à condition d'en avoir obtenu l'autorisation du ministre qui exploite ou contrôle le centre.

Droit pour les propriétaires dont les immeubles soumis à l'obligation de modification des installations préexistantes ont été expropriés à défaut d'accord amiable de faire état d'un droit de préemption, si l'administration procède à la revente de ces immeubles aménagés (article L. 55 du code des postes et télécommunications).

## VOIES FERREES

### I - GENERALITES

Servitudes relatives aux chemins de fer.

Servitudes de 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 pour les constructions, les excavations et les dépôts de matières inflammables ou non.

Servitudes de débroussaillage.

Loi du 15 juillet 1845 modifiée sur la police des chemins de fer.

Code minier, 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 du 22 mars 1942 modifié (article 73-7°) sur la police, la sûreté et l'exploitation des voies ferrées d'intérêt général et d'intérêt local.

Décret n° 80-331 du 7 mai 1980 modifié portant règlement général des industries extractives et circulaire d'application du 7 mai 1980 et documents annexes à la circulaire.

Fiche note 11-18 BIG du 30 mars 1978.

Ministère chargé des transports et de la mer (direction des transports terrestres).

### II - PROCEDURE D'INSTITUTION

#### A- PROCEDURE

Application des dispositions de la loi du 15 juillet 1845 modifiée 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 passage des bestiaux et les dépôts de terre et autres objets quelconques (article 2 et 3 de la loi du 15 juillet 1845 modifiée) ;

- les servitudes spéciales qui font peser des charges régulières sur des 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 modifiée) ;

- les lois et règlements sur l'extraction des matériaux nécessaires aux travaux publics (loi du 28 décembre 1892 sur l'occupation temporaire).

Les servitudes de grande voirie s'appliquent dans des conditions 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 les gares, les cours de gare et avenues d'accès non classées dans une autre voirie.

L'obligation d'alignement ne concerne pas les dépendances qui ne font pas partie du domaine public où seule existe une 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 des chemins de fer.

L'administration ne peut pas, comme en matière de voirie, procéder à des redressements, ni bénéficier de la servitude de reculement (Conseil d'Etat, 3 juin 1910, Pourreyron).

### **Mines et carrières**

Les travaux de recherche et d'exploitation de mines et carrières à ciel ouvert et de mines et carrières souterraines effectués à proximité d'un chemin de fer ouvert au service public doivent être exécutés dans les conditions prévues par les articles 1er et 2 du titre "sécurité et salubrité publique" du règlement général des industries extractives, institué par le décret n° 80-331 du 7 mai 1980 modifié et complété par les documents annexes à la circulaire d'application du 7 mai 1980.

La modification des distances limites et des zones de protection peut être effectuée par le préfet après avis du directeur interdépartemental de l'industrie, dans la limite où le permettent ou le commandent la sécurité et la salubrité publique (article 3, alinéa 1, du titre "Sécurité et salubrité publiques").

La police des mines et des carrières est exercée par le préfet, assisté à cet effet par le directeur interdépartemental de l'industrie (article 3 du décret n° 80-331 du 7 mai 1980 modifié portant règlement général des industries extractives).

### **B- INDEMNISATION**

L'obligation de procéder à la suppression de constructions existantes au moment de la promulgation de la loi de 1845 ou lors de l'établissement de nouvelles voies ferrées ouvre droit à indemnité fixée comme en matière d'expropriation (article 10 de la loi du 15 juillet 1845 modifiée).

L'obligation de procéder à la suppression de plantations, excavations, couvertures en chaume, amas de matériaux existants au moment de la promulgation de la loi de 1845 ou lors de l'établissement de nouvelles voies ferrées ouvre aux propriétaires un droit à indemnité déterminée par la jurisprudence administrative, selon les règles prévues en matière de dommage de travaux publics.

L'obligation de débroussaillage, conformément aux termes de l'article L. 3223 et L. 322-4 du code forestier, ouvre aux propriétaires un droit à indemnité. En cas de contestation, l'évaluation 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 indemnité.

### **C- PUBLICITE**

En matière d'alignement, délivrance de l'alignement par le préfet.

### III- EFFETS DE LA SERVITUDE

#### A- PREROGATIVES DE LA PUISSANCE PUBLIQUE

##### **1) Prérogatives exercées directement par la puissance publique**

Possibilité pour la S.N.C.F., quand le chemin de fer traverse une zone boisée, d'exécuter à l'intérieur d'une bande de 20 mètres de largeur calculée au bord extérieur de la voie, et après en 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 au propriétaire**

Obligation pour le riverain avant tous travaux, 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 de part et d'autre des passages à niveau ainsi que de celles faisant saillie sur la zone ferroviaire, après intervention pour ces derniers d'un arrêté préfectoral (lois des 16 et 24 août 1790), sinon intervention d'office de l'administration.

Application aux croisements à niveau d'une voie publique et d'une voie ferrée des dispositions relatives à la servitude de visibilité figurant au décret-loi du 30 octobre 1935 modifié par la loi du 27 octobre 1942.

Obligation pour les propriétaires, sur ordre de l'administration, de procéder, moyennant indemnité, à la suppression des constructions, plantations, excavations, couvertures de chaume, amas de matériaux combustibles ou non existants dans les zones de protection édictées par la loi du 15 juillet 1845 modifiée, et pour l'avenir lors de l'établissement de nouvelles voies ferrées (article 10 de la loi du 15 juillet 1845).

En cas d'infraction aux prescriptions de la loi du 15 juillet 1845 modifiée, réprimée comme en matière de contravention de grande voirie, les contrevenants sont condamnés par le juge administratif à supprimer, dans un certain délai, les constructions, plantations, excavations, couvertures en chaume, dépôts contraires aux prescriptions, faute de quoi la suppression a lieu d'office aux frais du contrevenant (article 11, alinéas 2 et 3, de la loi du 15 juillet 1845).

#### B- LIMITATIONS AU DROIT D'UTILISER LE SOL

##### **1) Obligations passives**

Obligation pour les riverains voisins d'un passage 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 des voies ferrées de procéder à l'édification d'aucune construction autre qu'un mur de clôture, dans une distance de 2 mètres d'un chemin de fer. Cette distance est mesurée soit de l'arête supérieure du déblai, soit de l'arête inférieure du talus de remblai, soit du bord extérieur du fossé du chemin et à défaut d'une ligne tracée à 1,50 mètres à partir des rails extérieurs de la voie de fer. L'interdiction s'impose 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 hangars, magasins, écuries, ... (article 5 de la loi du 15 juillet 1845).

Interdiction aux riverains des voies ferrées de planter des arbres à moins de 6 mètres et des haies vives à moins de 2 mètres de la limite de la voie ferrée constatée par un arrêté d'alignement. Le calcul de la distance est fait d'après les règles énoncées ci-dessus en matières de construction (application des règles édictées par l'article 5 de la loi du 9 ventôse, an VIII).

Interdiction d'établir aucun dépôt de pierres ou objets non inflammables pouvant être projetés sur la voie à moins de 5 mètres. Les dépôts effectués le long des remblais sont autorisés lorsque la hauteur du dépôt est inférieure à celle du remblai (article 8 de la loi du 15 juillet 1845 modifiée).

Interdiction d'établir aucun dépôt de matières inflammables et des couvertures en chaume à moins de 20 mètres d'un chemin de fer.

Interdiction aux riverains d'un chemin de fer qui se trouve en remblai de plus de 3 mètres au-dessus du terrain naturel de pratiquer des excavations dans une zone de largeur égale à la

hauteur verticale du remblai, mesurée à partir du pied du talus (article 6 de la loi du 15 juillet 1845 modifiée).

Interdiction aux riverains de voie ferrée de déverser leurs eaux résiduelles dans les dépendances de la voie (article 3 de la loi du 15 juillet 1845 modifiée).

Interdiction de laisser subsister, après mise en demeure du préfet de les supprimer, toutes installations lumineuses et notamment toutes publicités lumineuses au moyen d'affiches, enseignes ou panneaux lumineux ou réfléchissants lorsqu'elles sont de nature à créer un danger pour la circulation des convois en raison de gêne qu'elles apportent pour l'observation des signaux par les agents des chemins de fer (article 73-7° du décret du 22 mars 1942 modifié).

## **2) Droits résiduels du propriétaire**

Possibilité pour les propriétaires riverains d'obtenir, par arrêté préfectoral, 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 (article 9 de la loi du 15 juillet 1845 modifiée).

Possibilité pour les riverains propriétaires de constructions antérieures à la loi de 1845 ou existantes 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 de la loi de 1845 modifiée).

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 les 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, dans les conditions définies au titre "Sécurité et salubrité publique" du règlement général des industries extractives instituées par le décret n° 80-331 du 7 mai 1980 modifié et complété par les documents annexes à la circulaire du 7 mai 1980.

Possibilité pour les propriétaires riverains de procéder à des excavations en bordure de voie ferrée en remblai de 3 mètres dans la zone d'une largeur égale à la hauteur verticale du remblai mesuré à partir du pied du talus, à condition d'en avoir obtenu l'autorisation préfectorale délivrée après consultation de la S.N.C.F.

Possibilité pour les propriétaires riverains de procéder à des dépôts non inflammables dans la zone de prohibition lorsque la sûreté publique, la conservation du chemin de fer et la disposition des lieux le permettent et à condition d'en avoir obtenu l'autorisation préfectorale.

Les dérogations accordées à ce titre sont toujours révocables (article 9 de la loi de 1845 modifiée).

**ARCHEO****RECHERCHES ARCHEOLOGIQUES****I - DÉFINITION**

Protection du patrimoine archéologique

**II- TEXTES**

Loi du 27 septembre 1941 portant réglementation des fouilles archéologiques, validée par ordonnance 45.2092 du 13 septembre 1945, modifiée par décrets n° 64-357, 64-358 du 23 avril 1964 et ordonnance 58.997 du 26 octobre 1958.

Selon le décret n° 192 du 05 février 1986 relatif à la prise en compte de la protection du patrimoine archéologique dans certaines procédures d'urbanisme, le service régional de l'Archéologie sera consulté par la DDE pour l'ensemble des projets d'aménagement supérieurs à 1000 m<sup>2</sup> concernant le sous-sol et ceci dans toutes les communes du département.

Par projet d'aménagement, il faut entendre toute opération d'aménagement de nature à concerner le sous-sol dès lors que les terrassements intéressent une superficie supérieure à 1000 m<sup>2</sup> (ZAC, lotissements, permis de construire, installations et travaux divers, projet d'infrastructure, ...). Cette information se fera sous la forme de l'envoi de plan et de documents spécifiant les caractéristiques du projet.

Les implications concrètes de l'application du décret 86-192, régissant la réalisation des chantiers de fouilles, permet d'harmoniser les pratiques urbanistiques et archéologiques.

**III- EFFETS**

Extraits de la loi du 27 septembre 1941 :

**Article 1er**

Nul ne peut effectuer sur un terrain lui appartenant ou appartenant à autrui, des fouilles ou sondages à l'effet de recherches de monuments ou d'objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art ou l'archéologie sans en avoir au préalable obtenu l'autorisation.

La demande d'autorisation doit être adressée au Ministère des Affaires Culturelles ; elle indique l'endroit exact, la portée générale et la durée approximative des travaux à entreprendre.

Dans les deux mois qui suivent cette demande et après avis du Conseil Supérieur de la Recherche Archéologique, le Ministre des Affaires Culturelles accorde, s'il y a lieu, l'autorisation de fouiller ; il fixe en même temps des prescriptions suivant lesquelles les recherches devront être effectuées.

**Article 2**

Lorsque les fouilles doivent être opérées sur un terrain n'appartenant pas à l'auteur de la demande d'autorisation, celui-ci doit joindre à sa demande le consentement écrit du propriétaire du terrain et s'il y a lieu, de tout autre ayant droit.

**Article 9**

L'État est autorisé à procéder à l'exécution de fouilles ou de sondages pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire de l'art ou l'archéologie sur les terrains ne lui appartenant pas, à l'exception toutefois des terrains attenants à des immeubles bâtis et clos de murs ou de clôtures équivalentes.

À défaut d'accord amiable avec le propriétaire l'exécution des fouilles ou sondages est déclarée d'utilité publique par un arrêté du Ministre des Affaires Culturelles, qui autorise l'occupation temporaire des terrains.

## ELECTRICITE

### GENERALITES

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 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°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°70-192 du 11 Juin 1970 portant règlement d'administration publique pour l'application de l'article 35 modifié de la loi N°46-628 du 8 Avril 1946 concernant la procédure de déclaration d'utilité publique des travaux d'électricité et de gaz qui ne nécessitent que l'établissement de 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'Electricité et du Charbon.

PROCEDURES D'INSTITUTIONA) PROCEDURE

Les servitudes d'ancrage, d'appui, de passage, l'élagage et d'abattage d'arbres bénéficient :

- aux travaux déclarés 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 réalisée avec le concours financier de l'Etat des départements des communes ou syndicats de communes (article 299 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'Electricité et du Gaz selon les caractéristiques des ouvrages concernés telles qu'elles sont précisées auxdits chapitres.

La procédure d'établissement des servitudes est définie par le décret du 11 Juin 1970 en son titre II.

A défaut d'accord amiable, le distributeur adresse au Préfet par l'intermédiaire de l'Ingénieur 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 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).

## 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.

La préjudice purement éventuel et non évaluable en argent ne 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 Electricité 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.

## PUBLICITE

Affichage en mairie de chacune des communes intéressées, de l'arrêté instituant les servitudes.

Notification au demandeur de l'arrêté instituant les servitudes.

Notification dudit arrêté par les maires intéressés ou par le demandeur, à chaque propriétaire et exploitant pourvu d'un titre régulier d'occupation et concernés par les servitudes.

## EFFETS DE LA SERVITUDE

### A - PREROGATIVES DE LA PUISSANCE PUBLIQUE

#### 1°) Prérogatives exercées directement par la puissance publique

Droit pour le bénéficiaire d'établir à demeure des supports et ancrage 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 (servitude 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

## 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.

Les règles déterminant les distances à respecter entre les ouvrages et toute construction sont indiquées dans l'arrêté interministériel du 2 AVRIL 1991 fixant les conditions techniques auxquelles doivent satisfaire les distributions d'énergie électrique.

## **TELECOMMUNICATIONS**

### **I - GENERALITES**

Servitudes relatives aux communications téléphoniques et télégraphiques concernant l'établissement et le fonctionnement des lignes et des installations de télécommunications (lignes et installations téléphoniques et télégraphiques).

Code des postes et télécommunication, articles L. 46 à L. 53 et D. 408 à D. 411.

Ministère des postes, des télécommunications, et de l'espace (direction de la production, service du trafic, de l'équipement et de la planification).

Ministère de la défense.

### **II - PROCEDURE D'INSTITUTION**

#### **A- PROCEDURE**

Décision préfectorale, arrêtant le tracé de la ligne autorisant toutes les opérations que comportent l'établissement, l'entretien et la surveillance de la ligne, intervenant en cas d'échec des négociations en vue de l'établissement de conventions amiables.

Arrêté, intervenant après dépôt en mairie pendant trois jours, du tracé de la ligne projetée et indication des propriétés privées où doivent être placés les supports et conduits et transmission à la préfecture du registre des réclamations et observations ouvert par le maire (article D. 408 à D. 410 du code des postes et télécommunications).

Arrêté périmé de plein droit dans les six mois de sa date ou les trois mois de sa notification, s'il n'est pas suivi dans ces délais d'un commencement d'exécution (article L. 53 du dit code).

#### **B- INDEMNISATION**

Le fait de l'appui ne donne droit à aucune indemnité dès lors que la propriété privée est frappée d'une servitude (article L. 51 du code des postes et télécommunications).

Les dégâts en résultant donnent droit à la réparation du dommage direct, matériel et actuel. En cas de désaccord, recours au tribunal administratif (article L. 51 du code des postes et télécommunications), prescription des actions en demande d'indemnité dans les deux ans de la fin des travaux (article L. 52 du dit code).

#### **C- PUBLICITE**

Affichage en mairie et insertion dans l'un des journaux publiés dans l'arrondissement de l'avertissement donné aux intéressés d'avoir à consulter le tracé de la ligne projetée déposé en mairie (article D. 408 du code des postes et télécommunications).

Notification individuelle de l'arrêté préfectoral établissant le tracé définitif de la ligne (article D. 410 du code des postes et télécommunications). Les travaux peuvent commencer trois jours après cette notification. En cas d'urgence, le préfet peut prévoir l'exécution immédiate des travaux (article D. 410 susmentionné).

### **III- EFFETS DE LA SERVITUDE**

#### **A- PREROGATIVES DE LA PUISSANCE PUBLIQUE**

##### **1) Prerogatives exercées directement par la puissance publique**

Droit pour l'Etat d'établir des supports à l'extérieur des murs ou façades donnant sur la voie publique, sur les toits et terrasses des bâtiments si l'on peut y accéder de l'extérieur, dans les parties communes des propriétés bâties à usage collectif (article L. 48, alinéa 1, du code des postes et télécommunications).

Droit pour l'Etat d'établir des conduits et supports sur le sol et le sous-sol des propriétés non bâties et non fermées de murs ou de clôtures (article L. 48, alinéa 2).

##### **2) Obligations de faire imposées au propriétaire**

Néant

#### **B- LIMITATIONS AU DROIT D'UTILISER LE SOL**

##### **1) Obligations passives**

Obligation pour les propriétaires de ménager le libre passage aux agents de l'administration (article L. 50 du code des postes et des télécommunications).

##### **2) Droits résiduels du propriétaire**

Droit pour le propriétaire d'entreprendre des travaux de démolition, réparation, surélévation ou clôture sous condition d'en prévenir le secteur départemental des postes, télégraphes et téléphones un mois avant le début des travaux (article L. 49 du code des postes et télécommunications).

Droit pour le propriétaire, à défaut d'accord amiable avec l'administration, de demander le recours à l'expropriation, si l'exécution des travaux entraîne une dépossession définitive.

**GARE  
INTERCONNEXION  
SNCF-RATP**

Servitude conforme à l'article L.123- 1 et suivants du code de l'urbanisme.

Toute construction est interdite sauf celles directement liées à l'exploitation et au fonctionnement du réseau notamment pour la gare d'interconnexion RER-ligne SNCF voyageurs et autres équipements publics.

**TITRE V - CAHIER DE RECOMMANDATIONS  
ARCHITECTURALES**

## **INTRODUCTION**

Vous résidez ou exercez une activité dans le centre historique de Bry sur Marne et vous allez déposer une demande de ravalement, une autorisation de travaux ou un permis de construire. Ce cahier de recommandations architecturales a été réalisé à votre intention.

L'ambiance particulière des rues de ce centre tient pour une part à l'animation commerciale. Elle tient aussi à la proportion et aux formes des bâtiments, à leur implantation en continuité le long de la rue et autour des cours. La composition des façades, les matériaux qui la constituent et les enduits qui les recouvrent, leurs couleurs, contribuent également à leur donner un aspect à la fois varié, homogène et convivial.

Des siècles ont été nécessaires pour constituer très progressivement ce bourg, chaque époque y laissant sa marque par des constructions, par des lignes visibles comme la sinuosité des rues ou le contour des cours, mais aussi invisibles comme le découpage des parcelles.

Selon l'époque, le mode de vie des habitants et la fonction des bâtiments, les volumes, leurs dispositions, la composition et les proportions de leurs façades varient. C'est pourquoi, ce cahier distingue plusieurs familles de bâtiments auxquelles correspondent une description et des recommandations particulières.

Ce document voudrait vous aider à prendre en compte dans votre démarche le patrimoine de votre cité, sans pour autant le considérer comme figé puisque votre initiative en est le témoignage. Il doit encore s'adapter aux exigences du présent.

## **AVANT ... APRES**

Pour savoir comment conserver le caractère d'un édifice, la connaissance des risques de défiguration que certains ont subis peut-être très utile. La comparaison de bâtiments aujourd'hui et sur des cartes postales anciennes est très révélatrice. En ce sens, elle montre de façon évidente l'appauvrissement de leur aspect. Les années 50-60, dans leur enthousiasme de modernité, ont fait des ravages sur le patrimoine ancien auquel elles ont voulu donner une image au goût du jour, sans tenir compte de la construction, de ses matériaux, de ses proportions, de ses modénatures,

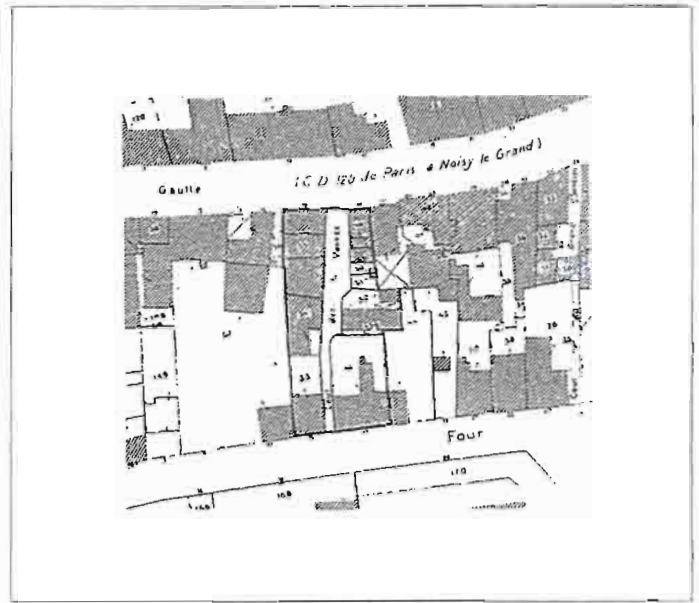
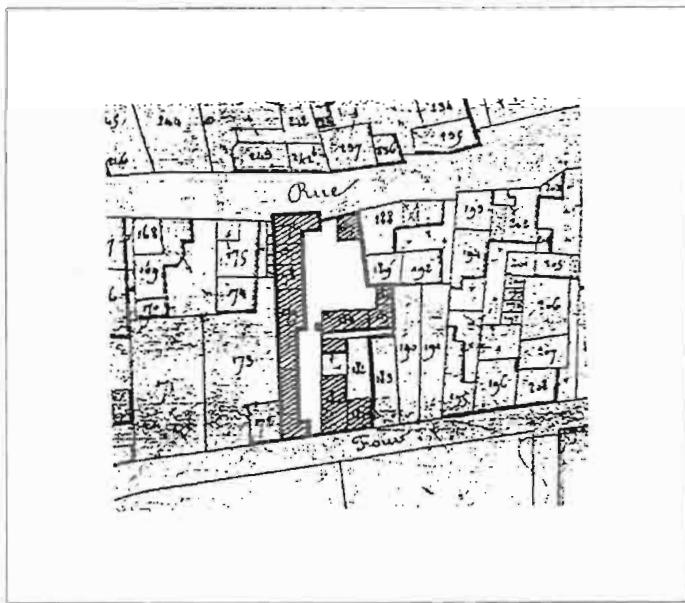
enfin de son caractère. Les volumes ont été simplifiés. Les moulures, corniches, bandeaux, utiles à l'éloignement des eaux de pluie en façade ont été retirés.

Les persiennes en façades ont été remplacées par des volets métalliques en tableau et donc les barres d'appuis ouvragées transformées en tubes en saillie.

Les anciens enduits plâtre, vivant comme une peau sur la maison ont fait place à des enduits ciment bien

raides, allant à l'encontre des échanges hygrométriques nécessaires aux maçonneries.

Le caractère du centre ancien de Bry, c'est aussi les cours, typiques en pays de Brie, et dont l'altération provient, elle, non pas des retraits excessifs d'éléments de détail, mais au contraire d'ajout progressif de petits bâtiments, appentis, murets etc... Peu à peu, des cours se sont vues réduites à l'état de simples passages, comme la cour des veuves. Protéger les cours, c'est vouloir en conserver l'espace vide.



La cour des veuves en 1848... et aujourd'hui

Entrée de la cour  
des Veuves



Entrée de cour  
Grande rue  
Charles de  
Gaulle





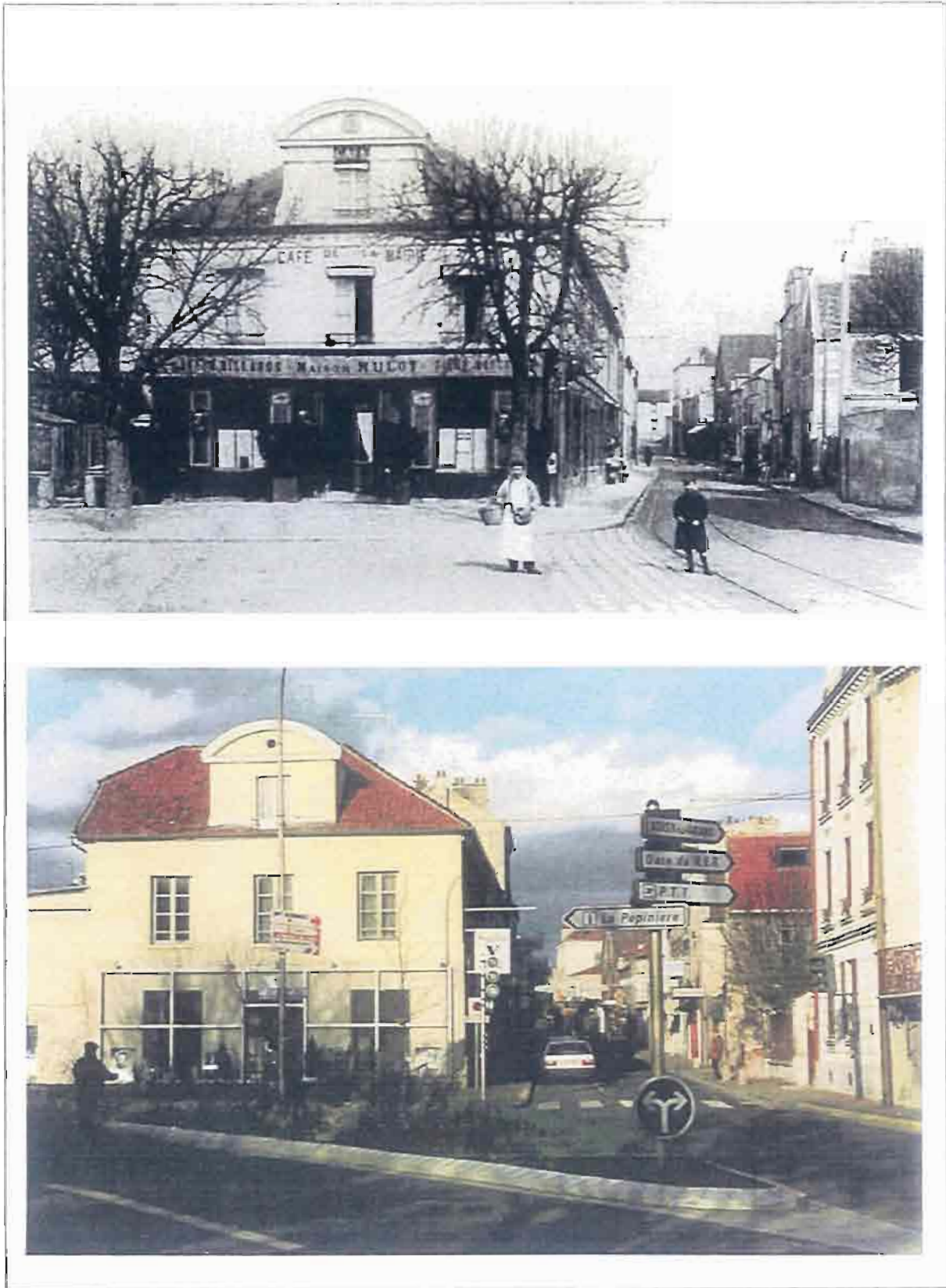
# AVANT ... APRES

BRY-SUR-MARNE Place de la Mairie « Station des Trolleybus »



La place de la mairie au début du siècle ... et aujourd'hui

Notez la disparition des corniches, des chaînages d'angle et des volets, le remplacement des encadrements de fenêtres moulurés par des débords carrés, des barres d'appui ouvragées en tableau par des tubes en applique, enfin, l'enduit ciment gris au lieu du plâtre.



Le début de la Grande rue Charles de Gaulle au début du siècle ... et aujourd'hui.

Plus de corniche sous la gouttière, un oculus diminué, des menuiseries à rez de chaussée simplifiées, et sur le bâtiment à droite, une peinture qui gomme tous les détails de façade.



## AVANT ... APRES



Sur le 1er bâtiment à gauche, la peinture élimine les contrastes entre la brique et les encadrements moulurés en plâtre.

Sur le bâtiment d'angle à droite, la lucarne a été supprimée, les chaînages d'angle, les volets, les barres d'appui ont disparu, le tout sous un enduit ciment bien plat.



Là encore, les volets qui animent la façade ont disparu, la fresque murale décorative aussi.



## AVANT ... APRES



Outre la disparition des détails qui rendaient cette façade vivante, c'est la qualité de l'espace public qui s'est dégradée: bornes et stationnements ont remplacé le large trottoir où il faisait bon prendre un verre.

1

# MAISONS RURALES

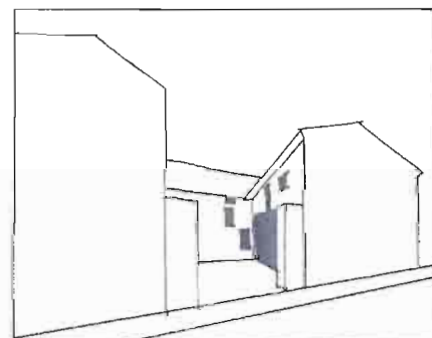
## FERMES DEBUT XIXÈ SIECLE



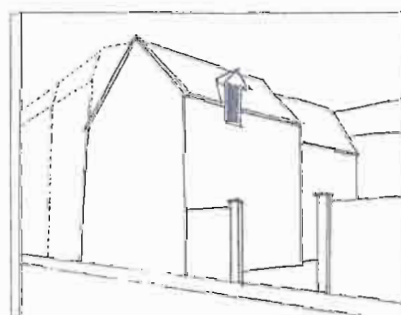
rue Jules Benoit

Regroupement de plusieurs bâtiments massifs autour d'une cour intérieure ouverte sur la rue par un étroit passage. La façade sur rue en est la grange ou l'habitation. Les volumes surmontés d'une toiture à 2 pentes symétriques s'élèvent généralement sur 2 niveaux. Les percements peu nombreux et en hauteur, sont répartis symétriquement sur une large façade. **Simplicité des façades.** Seules **décorations particulières**: corniche ou bandeau séparant les niveaux. Maçonnerie en moellons, recouverts d'un enduit plâtre et sable. La plupart de ces fermes ont été reconverties en habitations.

Epoque	. début XIXè siècle
Organisation des volumes	. volumes massifs . regroupés autour d'une cour . 1 façade pignon sur rue
Toiture	. 2 pentes symétriques 45° . léger débord du toit
Niveaux	. 2 niveaux
Composition de façades	. façades très pleines . pas de composition spécifique . pas de différenciation marquée des étages
Percements	. répondent aux fonctions de la ferme . peu nombreux . petites ouvertures au ras du plancher . vaste baie pour la grange
Modénatures	. aucune
Matériaux	. maçonnerie moellons . couverture tuiles plates terre cuite
Revêtements	. enduit plâtre grossier gratté
Couleurs	. rose brique couverture . blanc cassé, beige façades
Occultation	. aucune



Simplicité des volumes  
Organisation sur cour



13

# 1

## MAISONS RURALES

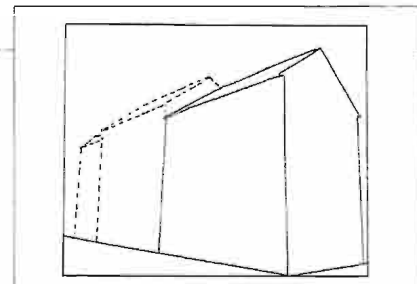


### FERMETTES FIN XIX<sup>e</sup> SIECLE

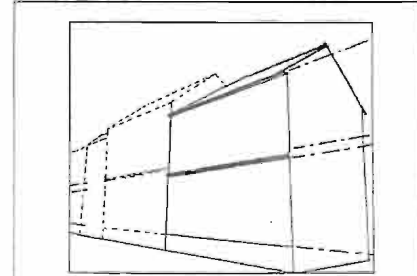
Alignées sur la rue, elles s'ouvrent sur une cour arrière par une porte cochère, ou sont organisées en plusieurs bâtiments autour d'une cour ouverte sur la rue. De petits volumes sous une toiture à 2 pentes faibles s'élèvent sur 2 niveaux et sont de petite longueur. Les percements presque à la limite de la toiture, en hauteur, rythment régulièrement la façade. Les façades n'offrent que très peu de décorations, soit corniche ou encadrement de baie (enduit lisse et clair). Maçonnerie moellons, recouvert d'un enduit. Tuiles plates en couverture.

rue du Colombier

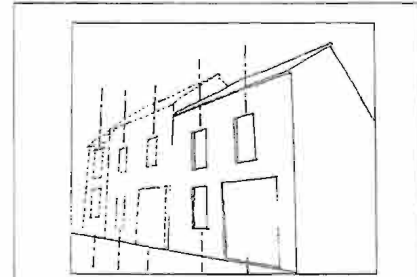
<b>Epoque</b>	. fin XIX <sup>e</sup> siècle
<b>Organisation des volumes</b>	. volumes petits et massifs . alignés sur rue . accès sur une cour arrière
<b>Toiture</b>	. 2 pentes symétriques 40° parallèles à la rue . léger débord du toit
<b>Niveaux</b>	. 2 niveaux
<b>Composition de façades</b>	. façades très pleines . composition ordonnancée / verticale . différenciation marquée des étages
<b>Percements</b>	. rectangulaires en hauteur . peu nombreux, alignés verticalement . large porte cochère en rez de chaussée . garde-corps en tableau
<b>Modénatures</b>	. corniche et bandeau marquent la séparation des niveaux
<b>Matériaux</b>	. maçonnerie moellons . couverture tuiles plates
<b>Revêtements</b>	. enduit plâtre grossier
<b>Couleurs</b>	. rose brique couverture . beige gris façades
<b>Occultation</b>	. volets persiennes à 2 vantaux



Volumes simples



Rythmes horizontaux



Rythmes verticaux

15

# 1

## MAISONS RURALES



### GRANDES FERMES FIN XIXÈ SIECLE

Elles se situent généralement hors du noyau urbain, à la limite du bourg.

Des volumes très massifs s'étendent en longueur sur la rue, s'ouvrant par des vastes portes cochères sur des parcelles ou cours assez grandes.

Les porches percent la façade sur presque toute sa hauteur. Les percements sont peu nombreux, faisant place à une masse pleine de façade.

Les toits de pente parallèle à la rue accentuent l'horizontalité et marquent le découpage des parcelles.

Ces fermes sont en partie reconverties en habitations et remodelées en façade et toiture.

rue du pressoir

<b>Epoque</b>	. fin XIXè siècle
<b>Organisation des volumes</b>	. volumes massifs hauts et larges . alignés sur rue . accès sur une cour arrière ou parcelles
<b>Toiture</b>	. 2 pentes symétriques 45° parallèles à la rue . toitures décalées suivant la pente de la rue
<b>Niveaux</b>	. 1 ou 2 niveaux selon la fonction
<b>Composition de façades</b>	. façades très pleines . pas de différenciation des niveaux . composition aléatoire des percements
<b>Percements</b>	. petites ouvertures . peu nombreux . large et haute porte cochère en rez de chaussée
<b>Modénatures</b>	. corniche . soubassement différencié par l'enduit
<b>Matériaux</b>	. maçonnerie moellons . couverture tuiles plates
<b>Revêtements</b>	. enduit plâtre grossier
<b>Couleurs</b>	. rose brique couverture . blanc cassé, beige gris façades
<b>Occultation</b>	. volets pleins à 2 vantaux

## 1

## MAISONS RURALES



## BATIMENTS PARTICULIERS

Anciennes habitations d'ouvriers agricoles en fond de parcelle, étroites et hautes, contiguës les unes aux autres.

rue du Four

Epoque	. XIX <sup>e</sup> siècle
Organisation des volumes	. volumes petits et étroits . alignés en fond de parcelles sur rue
Toiture	. 2 pentes symétriques 45° parallèles à la rue . léger débord du toit
Niveaux	. 2 niveaux
Composition de façades	. façades très pleines . composition ordonnancée / verticale . différenciation marquée des étages
Percements	. rectangulaires en hauteur . peu nombreux, alignés sur 1 verticale
Modénatures	. corniche et bandeau marquant la séparation des niveaux . encadrement de baie marqué par un enduit plus lisse et plus clair
Matériaux	. maçonnerie moellons . couverture tuiles plates
Revêtements	. enduit plâtre grossier
Couleurs	. rose brique couverture . beige rosé façades
Occupation	. volets pleins à 2 vantaux

## 1

## MAISONS RURALES



## BATIMENTS PARTICULIERS

Ce sont pour la plupart des bâtiments anciens dont les façades ont été remodelées ou pastichées selon différents styles. Ce sont souvent les anciennes granges d'habitat rural.

Grande rue Charles de Gaulle

Epoque	. XVII <sup>e</sup> siècle + aile XIX <sup>e</sup> (1880 style eclectique)
Organisation des volumes	. volumes massifs et hauts . alignés sur rue
Toiture	. 2 pentes symétriques 45° parallèles à la rue . léger débord du toit
Niveaux	. 2 niveaux
Composition de façades	. façades très pleines . pas de différenciation des étages
Percements	. rectangulaires assez carrés . peu nombreux, centrés / façade principale . lucarnes en pignon au nu du mur
Modénatures	. corniche et bandeau marquant la séparation des niveaux
Matériaux	. maçonnerie moellons . couverture tuiles plates
Revêtements	. enduit plâtre grossier
Couleurs	. rose brique couverture . belge gris façades
Occultation	. aucune



## 1

## MAISONS RURALES



**MAISON XVII<sup>e</sup> SIECLE**  
( anciennement rue du Plat d'Etain)

Une maison très reconnaissable par la masse et la simplicité de ses volumes, hauts et larges. Une façade pignon montre l'importance de la pente en toiture. Une lucarne à fronton pignon marque une longue façade, les percements sont rares. Une lucarne marque la façade principale sur rue. Les murs massifs laissent deviner des chaînages de pierre au droit des baies et aux angles.

rue Jules Benoit

Epoque	. XVII <sup>e</sup> siècle
Organisation des volumes	. volume massif . aligné sur rue , façade pignon, côté sur cour
Toiture	. 2 pentes symétriques 45° parallèles à la rue . léger débord du toit
Niveaux	. 2 niveaux
Composition de façades	. façades très pleines . pas de composition spécifique . pas de différenciation des étages
Percements	. petits, plutôt carrés . très peu nombreux, composition aléatoire . lucarne pignon au nu du mur
Modénatures	. aucune
Matériaux	. maçonnerie moellons . chaînages d'angle . couverture tuiles plates
Revêtements	. enduit plâtre grossier
Couleurs	. rose brique couverture . beige gris façades
Occultation	. volets persiennes à 2 vantaux



Masse et simplicité de la lucarne

# 1 MAISONS RURALES PRESCRIPTIONS

## RAVALEMENT

### TRAITEMENT DES PLEINS

- à proscrire enduit ciment sur maçonnerie moellons
- piquer les vieux enduits surtout pour enduit ciment
- des préparations prêtes à l'emploi (type MPC) sont actuellement disponibles dans le commerce

<b>soubassement</b>	<b>type enduit</b>	enduit d'aspect lisse (gratté ou taloché), pas de relief trop fort enduit à base de plâtre grossier + sable <i>ex: formule de base le plus couramment utilisée</i> 3 volumes de plâtre gros 2 volumes de sable lavé 1 volume de chaux aérienne 1 volume et demi d'eau de gachage
	<b>couleur</b>	gris léger à ocre jaune clair blanc pour tout bâtiment donnant sur la Grande rue Charles de Gaulle
	<b>type enduit</b>	enduit plus étanche donne une teinte gris soutenu, gris brun. Afin de protéger des rejaillissements d'eau au niveau du sol, les soubassements des bâtiments seront réalisés au mortier fortement dosé en sable

### TRAITEMENT DES MODÉNATURES

- ne pas changer de type de matériaux
- l'application de peinture sur les enduits en plâtre n'est pas recommandée

<b>encadrements de baie</b>	<b>type enduit</b>	enduit à base de plâtre grossier (cf formule en annexe) lissé plus fin de l'enduit, donne une teinte plus claire, simple saillie de 2 à 3 cm
<b>corniches</b>		simple débord permettant avancée du toit, à refaire avec un gabarit
<b>bandeaux</b>		pas de saillie du chevron id.

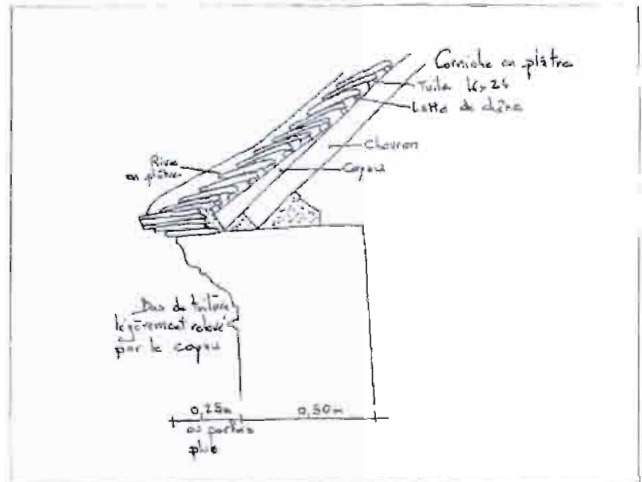
**L' ENDUIT PLÂTRE ET CHAUX**

*Il laisse "respirer" les maçonneries. Comme une peau c'est un régulateur d'humidité. Il protège le mur. Plastique, il suit également sans fissurer les déformations observées sur les constructions anciennes.*

**LES CIMENTS ARTIFICIELS**

*Étanches, ils empêchent le mur de respirer. En retenant l'humidité, ils peuvent être à l'origine d'importants désordres: fissures, cloquages, décollements par plaques, remontées d'humidité, pourrissement des bois en contact avec la maçonnerie. Ils enclenchent ainsi un processus de dégradation du bâti à plus ou moins long terme.*

*Des préparations prêtes à l'emploi type mortier plâtre et chaux sont distribuées dans le commerce.*



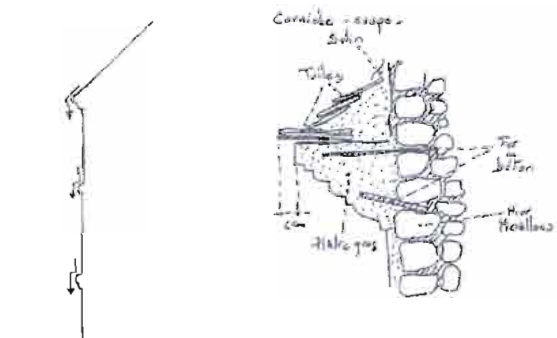
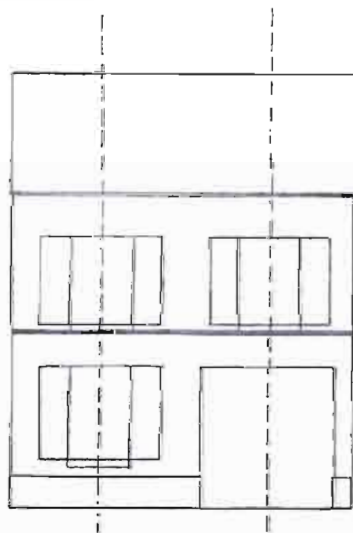
Composition ordonnancée  
alignement des ouvertures  
/ la verticale

Corniche

Bandeau

Soubassement

FACADE



Les corniches et les fermiers ont pour fonction d'éloigner l'eau de plus des habitages

COUPE

# 1

## MAISONS RURALES PRESCRIPTIONS

### TRAITEMENT DES PERCEMENTS

ne pas changer de type de matériaux

#### Menuiseries

conserver la proportion du vitrage

**type matériaux**  
**couleurs**

bois (section + légère)  
teintes variées, vert tilleul, vert d'eau, vert sombre,  
rouge sombre, brun, bleu, gris clair  
blanc ou gris clair dans la Grande rue Charles de  
Gaulle

#### Occultations

**à éviter**  
**type**  
**couleurs**

persiennes métalliques  
volets 2 vantaux bois  
comme les menuiseries

#### Garde-corps

**type**  
**pose**

traverse en bois plus éléments métalliques  
simples  
en tableau

# 1

## MAISONS RURALES PRESCRIPTIONS

### TRANSFORMATIONS

#### TRAITEMENT DES PERCEMENTS

à proscrire sur façades ordonnancées  
sauf RCH vitrine

##### à respecter

l'esprit très plein de la façade  
les proportions des ouvertures d'origines  
(fenêtres verticales, pas de baie en largeur,  
proportions 1/1,5 à 1/2)

##### à éviter

rebouchage des baies  
rompt la composition, détruit le caractère

#### TRAITEMENT DES TOITURES

à proscrire modifications de volumes  
la pente doit rester entre 40 et 45°

##### type matériaux

préférer la tuile plate terre cuite petit moule  
à défaut, tuile mécanique rouge ou tuile béton  
brune ou rouge déjà très répandue

##### Attention!

maintenir un léger débord du toit 15 à 20 cm  
aucun débord en pignon

##### percements



éviter les lucarnes inexistantes ou très rares dans  
cette famille de bâtiments  
les fenêtres de toit et verrières sont autorisées en  
nombre limité afin de respecter l'esprit plein et  
massif de la toiture

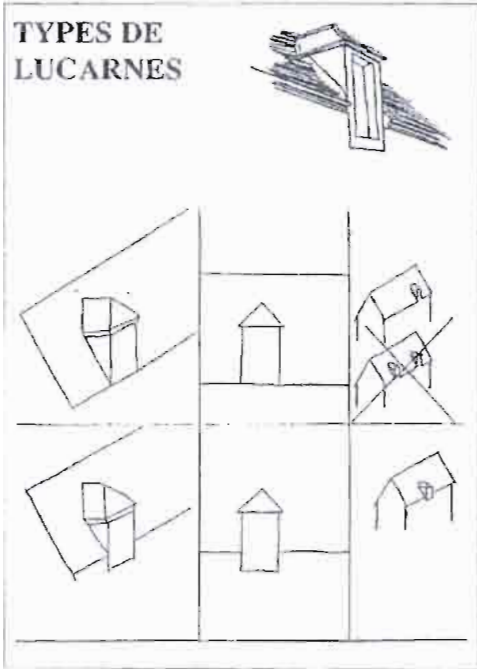


ELEMENTS REMARQUABLES

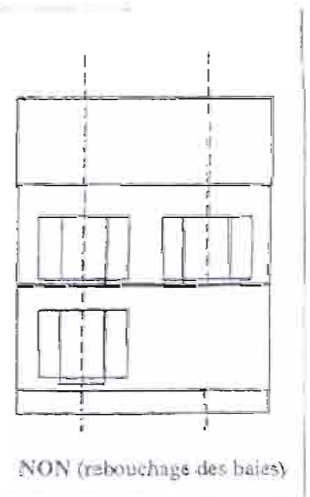
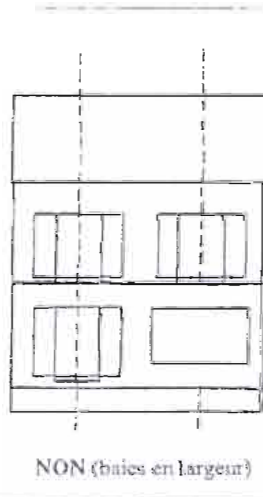
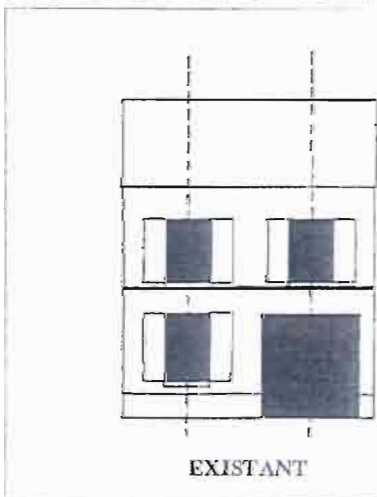
VOLETS PERSIENNES A 2 VANTAUX  
GARDE-CORPS FONTE  
BANDEAU

VOLETS PLEINS A 2 VANTAUX  
ENCADREMENT DE BAIE

	<p>Proportion 1/1.5 des ouvertures Proportion des vitrages Menuiseries fines en bois Garde-corps simple en tableau</p> <p>Garde-corps appliqué sur la façade. Impossible de poser des persiennes à 2 vantaux d'où la présence de persiennes métalliques</p>	 <p>OUI</p>  <p>NON</p>
--	---	---



**PERCEMENTS A EVITER**



# 1 MAISONS RURALES PRESCRIPTIONS

TRAITEMENT SUR RUE

TRAITEMENT SUR COUR

à éviter

à respecter

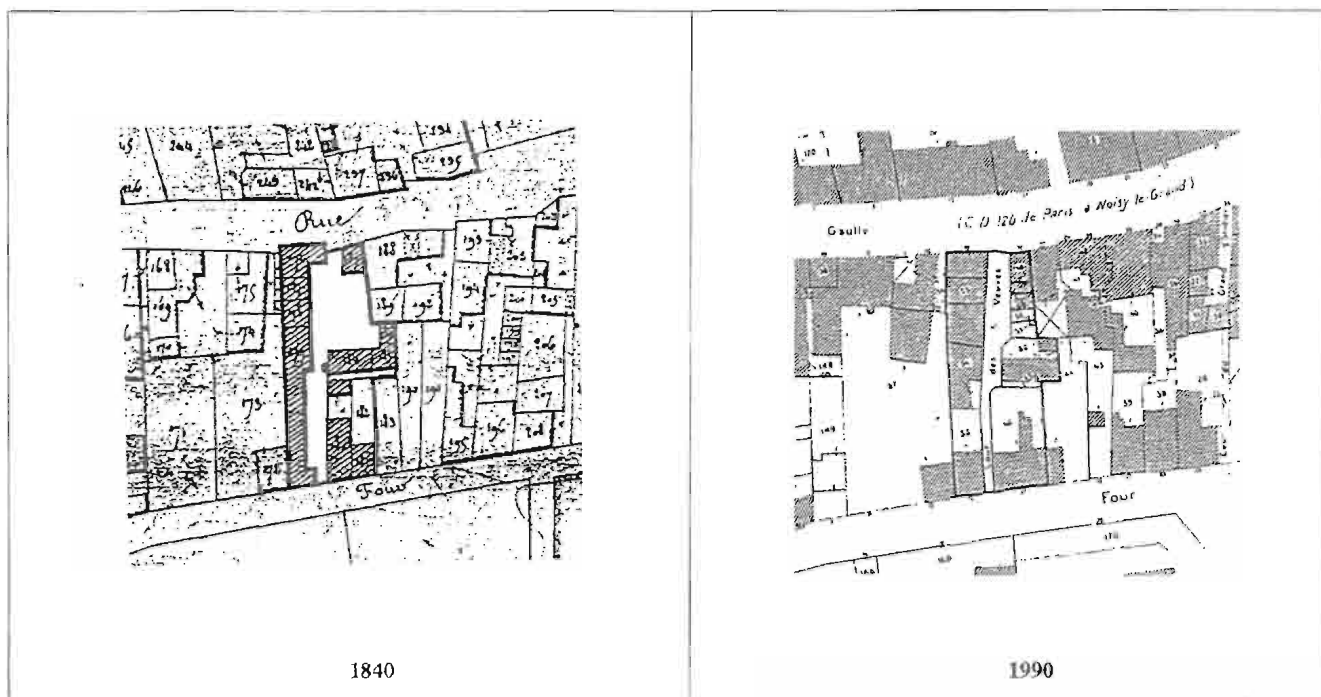
## *EXTENSIONS*

à proscrire toute extension, pas de surélévation de bâtiment sinon destruction du caractère rural

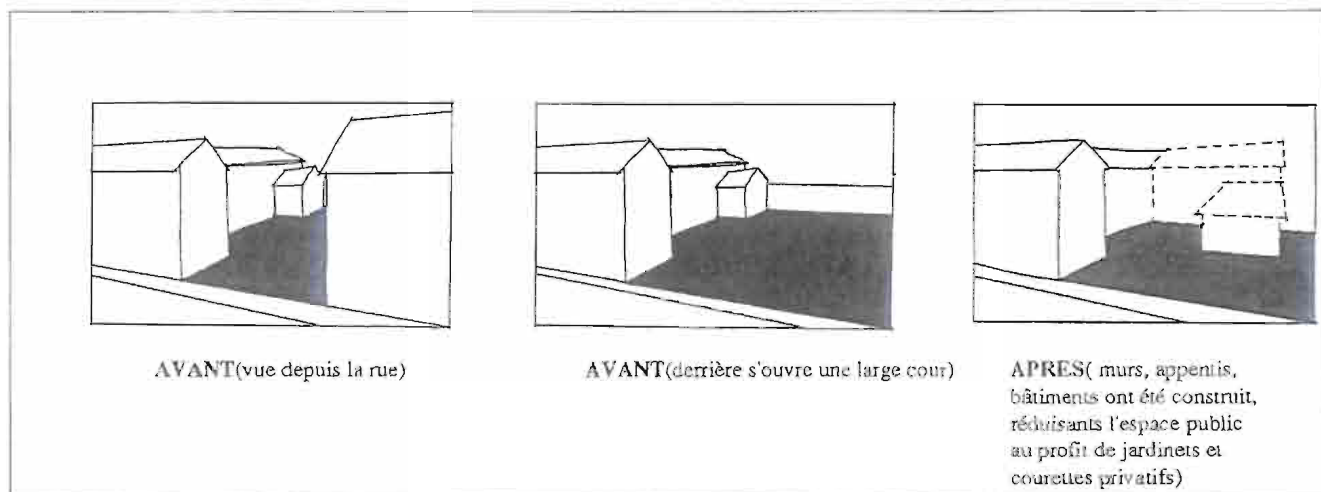
à éviter extensions en surface sur cour

les volumes annexes ne doivent pas dépasser en hauteur le bâtiment ayant façade sur rue.

la typologie de l'ensemble (matériaux, volumes, percements, modénatures, couleurs définis précédemment dans l'analyse des types).



**MITAGE DES COURS**



*La cour est un des éléments qui caractérise singulièrement le centre de Bry sur Marne et contribue à son charme. Elle s'ouvre à l'imagination du passant et offre la possibilité de retrouver ces espaces chaleureux d'autrefois. Il serait regrettable de les voir disparaître, de les laisser se dégrader, ce qui nuirait au cachet particulier de la Grande rue Charles de Gaulle.*

# 2

# MAISONS DE BOURG

## MAISONS DE BOURG FIN XIX<sup>e</sup> SIECLE

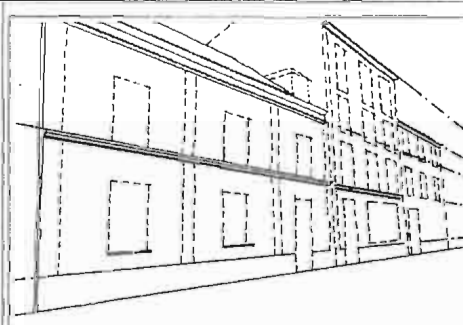


Alignées sur la rue, en petits volumes de 2 ou 3 niveaux, elles offrent des façades plus hautes et plus larges que les maisons rurales. Elles comprennent le plus souvent une porte cochère qui fait accéder à une cour intérieure.

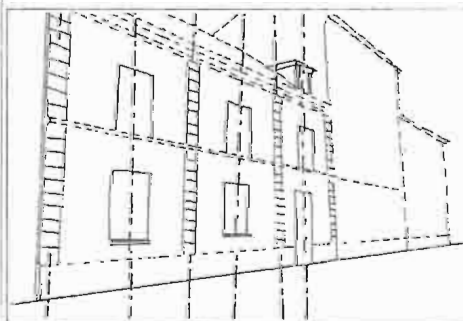
Les percements sont encore en hauteur, réguliers, symétriques par rapport à la verticale. Le traitement des façades reste simple, mais affiche plus nettement les décorations que dans l'habitat rural: corniches en saillie, bandeaux plus marqués et encadrement de baie. Couverture en tuiles plates, ou quelquefois apparition de l'ardoise. Maçonnerie moellons, enduit plâtre et sable.

Grande rue Charles de Gaulle

Epoque	. fin XIX <sup>e</sup> siècle
Organisation des volumes	. volumes petits et longs . alignés sur rue
Toiture	. 2 pentes symétriques 40° parallèles à la rue . léger débord du toit
Niveaux	. 2 niveaux
Composition de façades	. façades très pleines . composition ordonnancée / verticale . différenciation marquée des étages . soubassement marqué par l'enduit
Percements	. rectangulaires en hauteur . peu nombreux, alignés verticalement . large porte cochère en rez de chaussée . 1 lucarne à croupe en toiture
Modénatures	. corniche et bandeau marquant la séparation des niveaux . décorations plastiques aux angles et divisant la façade en largeur
Matériaux	. maçonnerie moellons . couverture tuiles plates
Revêtements	. enduit plâtre grossier
Couleurs	. rose brique couverture . beige gris façades
Occultation	. volets persiennes à 2 vantaux



Rythmes horizontaux



Rythmes verticaux

## 2 MAISONS DE BOURG



### MAISONS DE BOURG SUR BOUTIQUE FIN XIXÈ SIECLE

Elles occupent en général une situation urbaine particulière et se rencontrent assez fréquemment aux angles de rue. Caractérisées par une toiture en croupe avec lucarne pignon, leurs façades sont symétriques par rapport à l'angle. Elles présentent cependant les mêmes caractères que la maison de bourg courante.

angle de la Grande rue Charles de Gaulle et de la rue Favier

<b>Epoque</b>	. fin XIXè siècle
<b>Organisation des volumes</b>	. volumes massifs . alignés sur rue et en angle
<b>Toiture</b>	. 2 pentes symétriques 45° parallèles à la rue . toiture en croupe à l'angle, avec lucarne pignon . léger débord du toit
<b>Niveaux</b>	. 2 niveaux
<b>Composition de façades</b>	. façades très pleines . composition ordonnancée / verticale . différenciation marquée des étages
<b>Percements</b>	. rectangulaires en hauteur . alignées verticalement sur les 3 façades . vitrine, large baie en rez de chaussée à l'angle . garde-corps en tableau
<b>Modénatures</b>	. corniche et bandeau marquant la séparation des niveaux . encadrement de baie . appuis de fenêtres saillants
<b>Matériaux</b>	. maçonnerie moellons . chaînages d'angle en pierre . couverture ardoises
<b>Revêtements</b>	. enduit plâtre grossier
<b>Couleurs</b>	. gris couverture . beige gris façades
<b>Occultation</b>	. volets persiennes à 2 vantaux

## 2

MAISONS  
DE BOURGMAISONS DE BOURG  
NOTABLES

Peu nombreuses, elles apparaissent sur des rues perpendiculaires à la voie principale. Elles marquent nettement la rue par un volume massif tout en longueur, impression accentuée par le rythme régulier des percements de façades. Elles ont les mêmes caractéristiques que la maison bourgeoise courante mais présentent des décorations beaucoup plus sophistiquées. En effet, des lucarnes terminent la composition des façades, les moulures en plâtre sont fréquentes ainsi que des linteaux décorés, ou en arc marquant les percements. Des pilastres aux angles et en façade pour segmenter la longueur, de larges bandeaux séparant les étages, des soubassements à bossage rythment la façade. Couverture ardoise et tuiles mécaniques.



rue du colombier

Epoque	. XVII <sup>e</sup> siècle, ancienne maison de vigneron appartenant à la ferme du château transformée en maison de bourg XIX <sup>e</sup>
Organisation des volumes	. volumes massifs et longs . alignés sur rue
Toiture	. 2 pentes symétriques 40° parallèles à la rue . léger débord du toit
Niveaux	. 2 niveaux
Composition de façades	. façades très pleines . composition ordonnancée / verticale . différenciation marquée des étages
Percements	. rectangulaires en hauteur . alignés verticalement . garde-corps en tableau . appuis de fenêtres saillants
Modénatures	. corniche et bandeau marquant la séparation des niveaux . décorations nombreuses et variées, moulures: encadrements de baie et linteaux décorés, pilastres avec chapiteaux . rez de chaussée en bossage, soubassement marqué par l'enduit . entrée sur perron
Matériaux	. maçonnerie moellons . couverture tuiles plates
Revêtements	. enduit plâtre
Couleurs	. rose brique couverture . blanc cassé, beige gris façades
Occultation	. volets persiennes à 2 vantaux



## 2

MAISONS DE BOURG  
PRESCRIPTIONS

## RAVALEMENT

## TRAITEMENT DES PLEINS

- à proscrire enduit ciment sur maçonnerie moellons
- piquer les vieux enduits surtout pour enduit ciment
- des préparations prêtes à l'emploi (type MPC sont actuellement disponibles dans le commerce

soubassement	type enduit	enduit d'aspect lisse (gratté ou coupé à la Berthelet) enduit à base de plâtre grossier + sable <i>ex: formule de base la plus couramment utilisée</i> 3 volumes de plâtre gros 2 volumes de sable lavé 1 volume de chaux aérienne 1 volume et demi d'eau de gachage
	couleur	enduit coloré dans la masse par sablon ou oxyde blanc pour tout bâtiment donnant sur la Grande rue Charles de Gaulle
	type enduit	enduit plus étanche, afin de protéger des rejaillissements d'eau au niveau du sol, les soubassements des bâtiments seront réalisés au mortier fortement dosé en sable, les soubassements en pierre ou placage de pierre seront conservés apparents

## TRAITEMENT DES MODÉNATURES

- ne pas changer de type de matériaux
- l'application de peinture sur les enduits en plâtre n'est pas recommandée

éléments en saillie	plus élaborés que dans la maison rurale réalisés à base de plâtre gros pour les linteaux, encadrements de baie, tableaux, corniches et bandeaux une plus forte proportion de sable donnera une plus grande résistance aux intempéries
corniches	tirées au gabarit simple débord permettant avancée du toit, à refaire avec un gabarit pas de saillie du chevron
bandeaux, linteaux décorés, appuis fenêtres, tableaux, pilastres, soubassements bossage	id.
chaînage d'angle en pierre	à nettoyer, à conserver apparent

**L'ENDUIT PLÂTRE ET CHAUX**

*Il laisse "respirer" les maçonneries. Comme une peau c'est un régulateur d'humidité. Il protège le mur. Plastique, il suit également sans fissurer les déformations observées sur les constructions anciennes.*

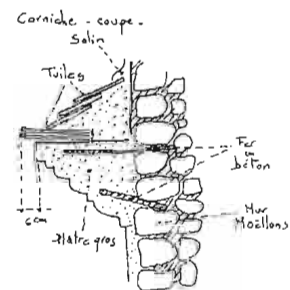
**LES CIMENTS ARTIFICIELS**

*Étanches, ils empêchent le mur de respirer. En retenant l'humidité, ils peuvent être à l'origine d'importants désordres: fissures, cloquages, décollements par plaques, remontées d'humidité, pourrissement des bois en contact avec la maçonnerie. Ils enclenchent ainsi un processus de dégradation du bâti à plus ou moins long terme.*

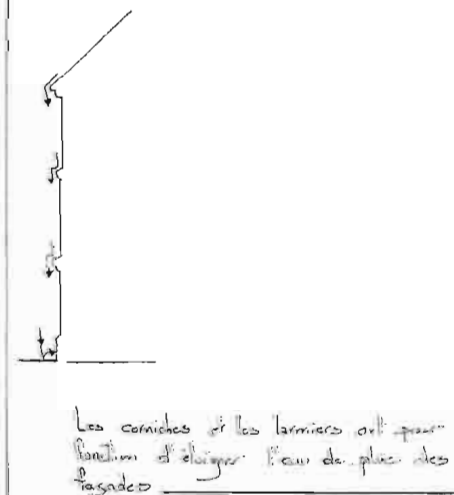
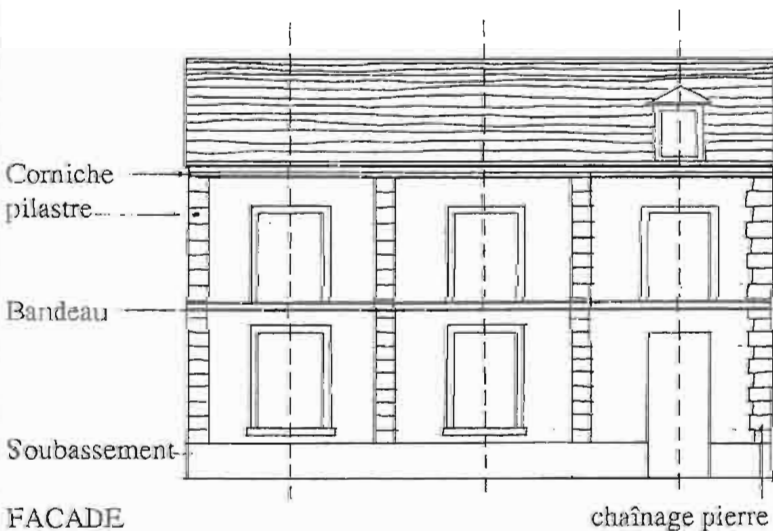


*Des préparations prêtes à l'emploi type mortier plâtre et chaux sont distribuées dans le commerce.*

**TYPE ENDUIT**



Composition ordonnancée  
alignement des ouvertures  
/ la verticale



*Les corniches et les larmiers ont pour fonction d'éloigner l'eau de plus des façades.*

# 2

## MAISONS DE BOURG PRESCRIPTIONS

### TRAITEMENT DES PERCEMENTS

☐ ne pas changer de type de matériaux

#### Menuiseries

☐ conserver la proportion du vitrage

type matériaux  
couleurs

bois (section + légère)  
teintes variées, vert tilleul, vert d'eau, vert sombre,  
rouge sombre, brun, bleu, gris  
blanc ou gris clair dans la Grande rue Charles de  
Gaulle

#### Occultations

à éviter  
type  
couleurs

persiennes métalliques  
volets 2 vantaux bois  
comme les menuiseries

#### Garde-corps

type  
pose

traverse en bois plus éléments métalliques  
simples  
en tableau



**ELEMENTS REMARQUABLES**

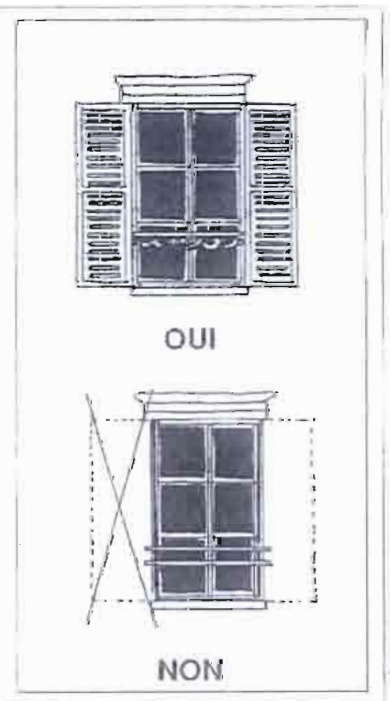
VOLETS PERSIENNES A 2 VANTAUX  
BANDEAU  
SOUBASSEMENT

LINTEAUX DECORES  
ENCADREMENT DE BAIE  
PILASTRES SUR ANGLE  
GARDE-CORPS FONTE



Proportion 1/1.5  
des ouvertures  
Proportion des  
vitrages  
Menuiseries fines  
en bois  
Garde-corps  
simple en tableau

Garde-corps en  
avant du tableau  
Impossible de  
poser des  
persiennes à 2  
vantaux d'où la  
présence de  
persiennes  
métalliques



## 2

MAISONS DE BOURG  
PRESCRIPTIONS

## TRANSFORMATIONS

## TRAITEMENT DES PERCEMENTS

à proscrire sur façades ordonnancées  
sauf rez de chaussée vitrine

## à respecter

l'esprit très plein de la façade  
les proportions des ouvertures d'origines  
(fenêtres verticales, pas de baie en largeur,  
proportions 1/1,5 à 1/2)

## à éviter

rebouchage complet des baies  
rompt la composition, détruit le caractère

## TRAITEMENT DES TOITURES

à proscrire modifications de volumes:  
la pente doit rester entre 40 et 45°

## type matériaux

préférer la tuile plate terre cuite petit moule  
à défaut, tuile mécanique rouge ou tuile béton  
brune ou rouge déjà très répandue

## Attention!

maintenir un léger débord du toit 15 à 20 cm  
aucun débord en pignon

## percelements

éviter les lucarnes, inexistantes ou très rares  
dans cette famille de bâtiments

## EXTENSIONS

## TRAITEMENT SUR RUE

à proscrire toute extension, pas de  
surélévation de bâtiment

## TRAITEMENT SUR COUR

à éviter extensions en surface sur cour

## à éviter

les volumes annexes ne doivent pas dépasser  
en hauteur le bâtiment ayant façade sur rue.

## à respecter

la typologie de l'ensemble (matériaux, volumes,  
percelements, modénatures, couleurs) définis  
précédemment dans l'analyse des types.

### PERCEMENTS A EVITER

- des lucarnes répétitives
- des ouvertures non intégrées à la composition



### ELEMENTS REMARQUABLES

- Types de lucarnes

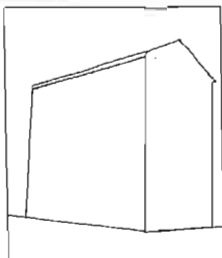
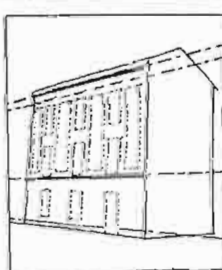
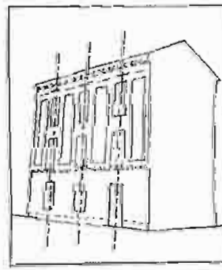


## 3

IMMEUBLES  
DE RAPPORTIMMEUBLES DE  
RAPPORT XIXÈ SIECLE

Ils se reconnaissent aisément par leurs volumes imposants en hauteur, sur 2 ou 3 niveaux. Le rez de chaussée est souvent marqué par une porte cochère ou une boutique. Les façades présentent les mêmes caractères que dans l'habitation bourgeoise, mais affichent plus nettement quelques éléments décoratifs tout en restant simples: lucarnes rehaussant l'ensemble, corniches, bandeaux marqués, encadrement de baie et quelquefois chaînages d'angle en pierre. D'autres matériaux apparaissent tels que briques, linteaux en fer, fonte, céramique (éléments décoratifs plus variés et abondants).

angle de la Grande rue Charles de Gaulle et de la rue de la république

Epoque	. fin XIXè siècle	 <p>Volumes simples</p>  <p>Rythmes horizontaux</p>  <p>Rythmes verticaux</p>
Organisation des volumes	. volumes massifs hauts et larges . alignés sur rue, en angle	
Toiture	. 2 pentes faibles parallèles à la rue, croupe à l'angle . léger débord du toit	
Niveaux	. 3 niveaux	
Composition de façades	. façades percées régulièrement sur 3 côtés . composition ordonnancée / verticale . différenciation marquée entre rez de chaussée et étages	
Percements	. rectangulaires en hauteur . nombreux, alignés verticalement . garde-corps en tableau ou balustrades fer forgé	
Modénatures	. corniche marquant la séparation entre rez de chaussée et étages . décorations nombreuses et variées: linteaux décorés, chaînages d'angle briques et au droit des baies, frises	
Matériaux	. brique et céramique . maçonnerie moellons . couverture tuiles plates	
Couleurs	<b>Revêtements</b> . enduit plâtre grossier . rose brique couverture . belge rose brique, nuances en façade . menuiseries blanches et volets métalliques blancs	
Occultation	. volets persiennes à 2 vantaux	

# 3

## IMMEUBLES DE RAPPORT PRESCRIPTIONS

### RAVALEMENT

#### TRAITEMENT DES PLEINS

- à proscrire enduit ciment sur meulière
- plquer les vieux enduits surtout pour enduit ciment, nettoyer pierres et briques
- conserver les matériaux d'origine traités pour être apparents ( brique, meulière...)
- des préparations prêtes à l'emploi (type MPC) sont actuellement disponibles dans le commerce

soubassement	type enduit	enduit d'aspect lisse(taloché ou gratté) sur moellon calcaire enduit à base de plâtre grossier + sable <i>ex: formule de base le plus couramment utilisée</i> 3 volumes de plâtre gros 2 volumes de sable lavé 1 volume de chaux aérienne 1 volume et demi d'eau de gachage
	couleur	teinté dans la masse par adjonction d'un sablon coloré ou oxyde, blanc pour tout bâtiment donnant sur la Grande rue Charles de Gaulle
	type enduit	enduit plus étanche, afin de protéger des rejaillissements d'eau au niveau du sol, les soubassements des bâtiments seront réalisés au mortier fortement dosé en sable, les soubassements en pierre ou placage de pierre seront conservés apparents

#### TRAITEMENT DES MODÉNATURES

- ne pas changer de type de matériaux
- l'application de peinture sur les enduits en plâtre n'est pas recommandée
- conserver la diversité des modénatures éviter les à plats

éléments en saillie	à base de plâtre	plus élaborés que dans la maison rurale réalisés à base de plâtre gros pour les linteaux ,encadrements de baie, tableaux, corniches et bandeaux une plus forte proportion de sable donnera une plus grandes résistance aux intempéries
corniches		tirées au gabarit simple débord permettant avancée du toit, à refaire avec un gabarit pas de saillie du chevron
bandeaux, linteaux décorés, appuis fenêtres, tableaux, pilastres, soubassements	autres matériaux	id. linteaux, chaînages briques à nettoyer, conserver apparent, reboucher fissures autres éléments décoratifs plus variés , par ex. céramique, ou linteaux en fonte à nettoyer également à nettoyer, à conserver apparent
chaînage d'angle pierre		

**L'ENDUIT PLATRE ET CHAUX**

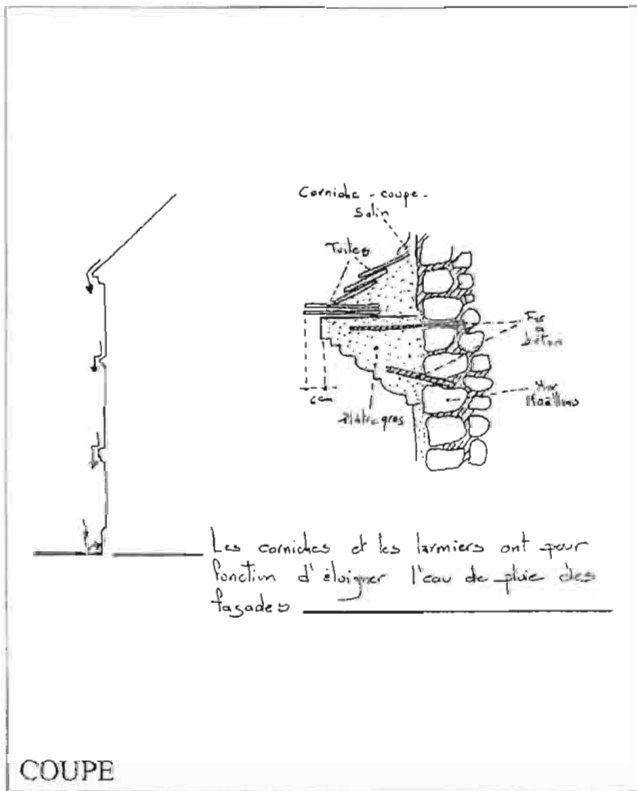
*Il laisse "respirer" les maçonneries. Comme une peau c'est un régulateur d'humidité. Il protège le mur. Plastique, il suit également sans fissurer les déformations observées sur les constructions anciennes.*

**LES CIMENTS ARTIFICIELS**

*Etanches, ils empêchent le mur de respirer. En retenant l'humidité, ils peuvent être à l'origine d'importants désordres: fissures, cloquages, décollements par plaques, remontées d'humidité, pourrissement des bois en contact avec la maçonnerie. Ils enclenchent ainsi un processus de dégradation du bâti à plus ou moins long terme.*



ELEMENTS REMARQUABLES  
MOULURES PLATRE  
LINTEAU,  
ENCADREMENT DE  
BAIE  
DIVERSITE DES  
MATERIAUX, BRIQUE,  
CERAMIQUE, FONTE,  
MEULIERE



COUPE

## 3

## IMMEUBLES DE RAPPORT PRESCRIPTIONS

### TRAITEMENT DES MODÉNATURES

ne pas changer de type de matériaux

#### Menuiseries

type matériaux  
couleurs

conserver la proportion du vitrage

bois (section + légère)  
teintes variées, vert tilleul, vert d'eau, vert sombre,  
rouge sombre, brun, bleu, gris  
blanc ou gris clair pour la Grande rue Charles de  
Gaulle

#### Occultations

type  
couleurs

volets 2 vantaux bois ou persiennes métalliques  
comme les menuiseries

#### Garde-corps

type  
pose

traverse en bois plus éléments métalliques simples  
en tableau ou en avant avec balcon ou balustrade

## TRANSFORMATIONS

### TRAITEMENT DES PERCEMENTS

à proscrire sur façades ordonnancées  
sauf rez de chaussée vitrine

à respecter

l'esprit très décoré de la façade  
les proportions des ouvertures d'origines

à éviter

rebouchage des baies  
rompt la composition, détruit le caractère

### TRAITEMENT DES TOITURES

à proscrire modifications de volumes  
la pente doit rester entre 40 et 45°

type matériaux

ardoise, tuile mécanique rouge ou tuile béton  
brune ou rouge déjà très répandue

Attention!

maintenir un léger débord du toit 15 à 20 cm  
aucun débord en pignon

percelements

éviter les lucarnes, inexistantes ou très rares dans  
cette famille de bâtiments

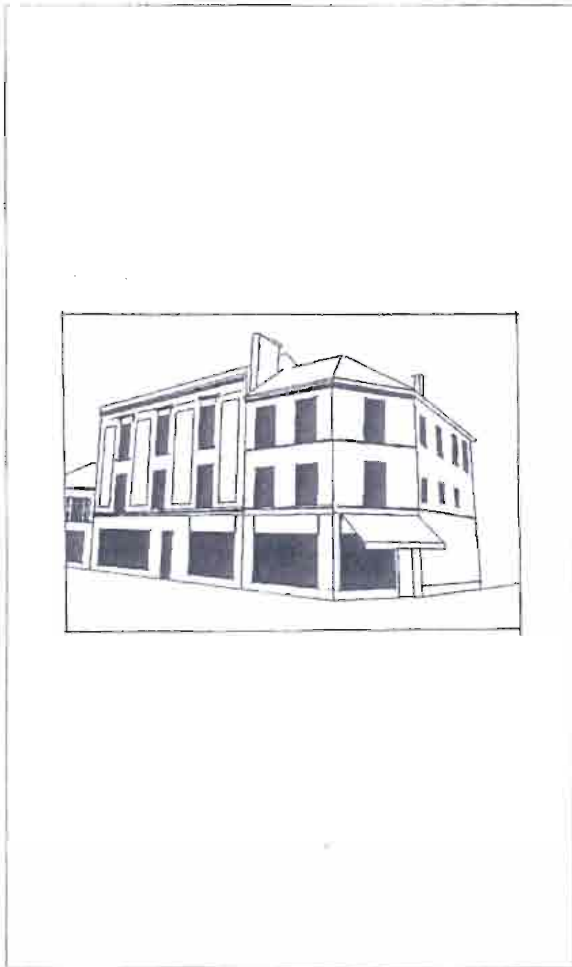
## EXTENSIONS

### TRAITEMENT SUR RUE

à proscrire toute extension, pas de  
surélévation de bâtiment

### TRAITEMENT SUR COUR

à éviter extensions en surface sur cour



NON



**TRANSFORMATIONS A EVITER  
REBOUCHAGE DES BAIES  
SUPPRESSION DES MODENATURES , LISSAGE**



OUI EXISTANT



PORTAILS ET CLOTURES

# 4 VILLAS



rue Paul Barillet

## RESIDENCES BOURGEOISES DE VIL- LEGIATURE XIX<sup>e</sup> SIECLE

De larges et hauts volumes sur jardin donnent accès à la rue par un imposant portail. Ils sont accompagnés parfois d'un bâtiment de service (type rural, grange). Les façades sont travaillées par de nombreuses moulures, et souvent des soubassements en bossage. Elles laissent apparaître des chaînes d'angle en pierre. Les percements sont personnalisés par des décorations, linteaux en arc, décorés. Ils sont en hauteur et rythment régulièrement chacune des façades.

<b>Epoque</b>	. fin XIX <sup>e</sup> siècle
<b>Organisation des volumes</b>	. volumes massifs larges et hauts . sur jardin, 1 façade sur rue . jardin sur rue avec accès marqué par un large portail à piles
<b>Toiture</b>	. 4 pentes 40°, léger débord du toit
<b>Niveaux</b>	. 2 niveaux
<b>Composition de façades</b>	. façades pleines mais percées sur les 4 côtés . composition ordonnancée / verticale . différenciation marquée des étages
<b>Percements</b>	. rectangulaires en hauteur . alignés verticalement . garde-corps en tableau . lucarne centrale sur façade sur jardin
<b>Modénatures</b>	. corniche et large bandeau marquant la séparation des niveaux . décorations et moulures: encadrements de baies et linteaux décorés
<b>Matériaux</b>	. maçonnerie moellons . chaînages d'angle en pierre . couverture tuiles plates
<b>Revêtements</b>	. enduit plâtre
<b>Couleurs</b>	. gris couverture . beige gris façades
<b>Occultation</b>	. volets persiennes à 2 vantaux

# 4 VILLAS PRESCRIPTIONS

## RAVALEMENT

### TRAITEMENT DES PLEINS

- à proscrire enduit ciment sur maçonnerie moellons
- piquer les vieux enduits surtout pour enduit ciment, nettoyer pierres et briques
- des préparations prêtes à l'emploi (type MPC) sont actuellement disponibles dans le commerce
- conserver les matériaux d'origine traités pour être apparents

<b>soubassement</b>	<b>type enduit</b>	enduit d'aspect lisse (gratté) enduit à base de plâtre grossier + sable <i>ex: formule de base le plus couramment utilisée</i> 3 volumes de plâtre gros 2 volumes de sable lavé 1 volume de chaux aérienne 1 volume et demi d'eau de gachage
	<b>couleur</b>	teinté dans la masse par ajout d'un sablon cloré ou d'un oxyde blanc pour tout bâtiment donnant sur la Grande rue Charles de Gaulle
	<b>type enduit</b>	enduit plus étanche, afin de protéger des rejaillissements d'eau au niveau du sol, les soubassements des bâtiments seront réalisés au mortier fortement dosé en sable, les soubassements en pierre ou placage de pierre seront conservés apparents

### TRAITEMENT DES MODÉNATURES

- ne pas changer de type de matériaux
- l'application de peinture sur les enduits en plâtre n'est pas recommandée
- conserver la diversité des modénatures  
**éviter les aplats**

<b>éléments en saillie</b>	<b>à base de plâtre</b>	<b>plus élaborés</b> que dans la maison rurale réalisés à base de plâtre gros pour les linteaux, encadrements de baie, tableaux, corniches et bandeaux une plus forte proportion de sable donnera une plus grande résistance aux intempéries
<b>corniches</b>		tirées au gabarit simple débord permettant avancée du toit, à refaire avec un gabarit pas de saillie du chevron
<b>bandeaux, linteaux décorés, appuis fenêtres, tableaux, pilastres, soubassements bossage id. chaînage d'angle pierre</b>		à nettoyer, à conserver apparent

**L' ENDUIT PLÂTRE ET CHAUX**

*Il laisse "respirer" les maçonneries. Comme une peau c'est un régulateur d'humidité. Il protège le mur. Plastique, il suit également sans fissurer les déformations observées sur les constructions anciennes.*

**LES CIMENTS ARTIFICIELS**

*Etanches, ils empêchent le mur de respirer. En retenant l'humidité, ils peuvent être à l'origine d'importants désordres: fissures, cloquages, décollements par plaques, remontées d'humidité, pourrissement des bois en contact avec la maçonnerie. Ils enclenchent ainsi un processus de dégradation du bâti à plus ou moins long terme.*

Composition ordonnancée, alignement des ouvertures / la verticale



Corniche

Encadrement de baie

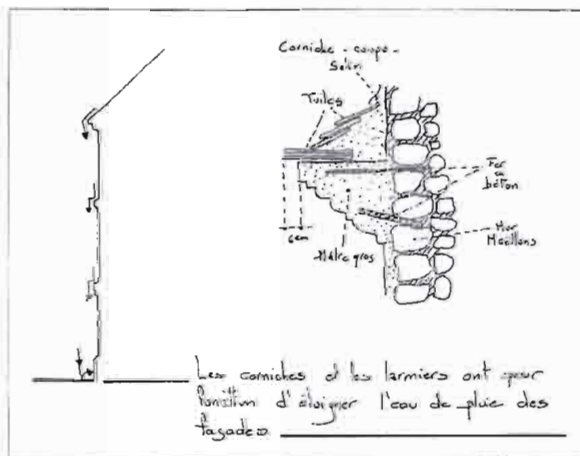
Linteau

Bandeau

Soubassement

FACADE

*Dés préparations prêtes à l'emploi type mortier plâtre et chaux sont distribuées dans le commerce.*



# 4 VILLAS PRESCRIPTIONS

## TRAITEMENT DES PERCEMENTS

ne pas changer de type de matériaux

### Menuiseries

conserver la proportion du vitrage

type matériaux  
couleurs

bois (section + légère)  
teintes variées, vert tilleul, vert d'eau, vert sombre,  
rouge sombre, brun, bleu, gris  
blanc ou gris clair pour la Grande rue Charles de  
Gaulle

### Occultations

type  
couleurs

volets 2 vantaux bois  
comme les menuiseries

### Garde-corps

type  
pose

traverse en bois plus éléments métalliques simples  
en tableau ou en avant avec balcon ou balustrade

## TRANSFORMATIONS

## TRAITEMENT DES PERCEMENTS

à proscrire sur façades ordonnancées  
sauf rez de chaussée vitrine

à respecter

l'esprit très décoré de la façade  
les proportions des ouvertures d'origines  
(fenêtres verticales, pas de baie en largeur,  
proportions 1/1,5 à 1/2)

à éviter

rebouchage des baies  
rompt la composition, détruit le caractère

## TRAITEMENT DES TOITURES

à proscrire modifications de volumes  
la pente doit rester entre 40 et 45°

type matériaux

ardoise, tuile mécanique rouge ou tuile béton  
brune ou rouge déjà très répandue  
maintenir un léger débord du toit 15 à 20 cm  
aucun débord en pignon

Attention!

percelements

éviter les lucarnes, inexistantes ou très rares dans  
cette famille de bâtiments et la multiplication des  
percelements en toiture

## EXTENSIONS

### TRAITEMENT SUR RUE

à proscrire toute extension, pas de  
surélévation de bâtiment

### TRAITEMENT SUR JARDIN

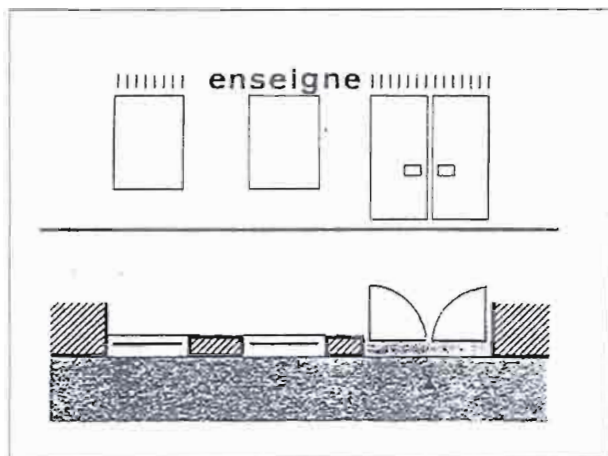
à éviter extensions en surface sur jardin  
respecter, préserver clôtures et vides



**TRANSFORMATIONS**  
éviter multiplication des ouvertures en toiture  
(lucarne et chassis de toit)



**CLOTURE, ENTREE SUR JARDIN**  
**PRÉSERVER LES VIDES**



**PARTIES VIDES - vitrine, étalage, enseigne -**

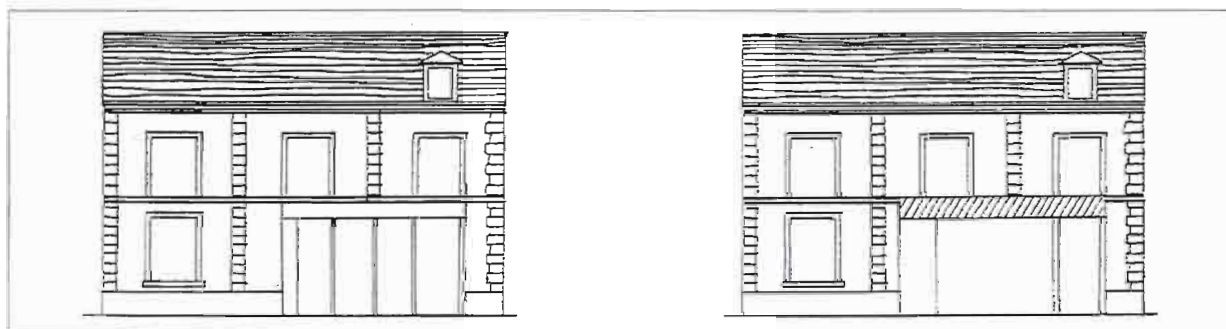
- petite vitrine
- division verticale
- ouvertures en hauteur
- ventilation haute
- enseigne en tableau



**Exemple de proportions et positions des éléments**

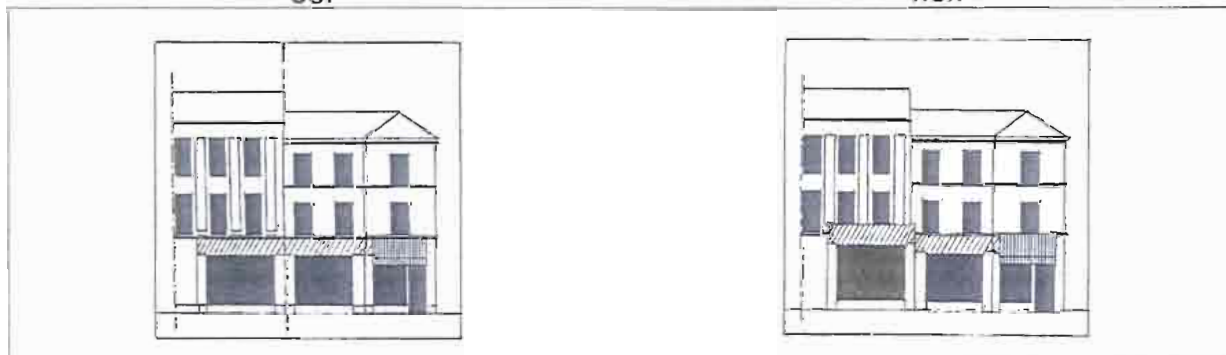
**Les lignes verticales du rythme parcellaire:** sur les alignements de rue, le partage foncier se traduit dans l'espace par des lignes de mitoyenneté qui marquent les limites de chacune des façades. Plus le parcellaire ancien est étroit, plus l'espace urbain ainsi créé paraît animé. Gommer les lignes verticales de mitoyenneté, c'est donc interrompre le rythme du découpage parcellaire et perturber l'animation de la rue.

**Les lignes horizontales:** dans un alignement traditionnel, les hauteurs d'étages des immeubles anciens contigus se traduisent en façade par une régularité dans la succession des baies, fenêtres et volets sont de hauteurs semblables. Des bandeaux filants horizontaux soulignent souvent ces lignes. Les lignes horizontales ainsi créées déterminent un rythme régulier qui donne son homogénéité à l'alignement urbain. Les commerces qui étendent leur devanture sur un ou plusieurs étages interrompent cette régularité.



OUI

NON



- reprend l'ordonnancement par la division verticale de la surface vitrée
- séparation des façades marquées
- enseigne sous bandeau

- rythme horizontal brisé
- débord de l'enseigne sur bandeau, mécanisme store au dessus du bandeau
- plus de ligne de séparation des façades ; rythme vertical brisé



## LES VITRINES

### VOUS VOULEZ TRANSFORMER LA DEVANTURE DE VOTRE COMMERCE

- d'abord bien observer la façade
- respecter l'ordonnement classique des rythmes existants
- préférer les percements rectangulaires plus hauts que larges
- éviter la profusion des matériaux et des couleurs

### TRAITEMENT DES PARTIES PLEINES

maçonnerie

favoriser le prolongement des matériaux existants, tels que les enduits plâtre et chaux

### TRAITEMENT DES PARTIES VIDES

baies

éviter les trop grands vides, redécouper par des menuiseries pour retrouver les rythmes verticaux

### LES STORES

accrochage

à poser impérativement au-dessous du bandeau dissimuler le mécanisme dans le cadre du percement

### GRILLES ET RIDEAUX METALLIQUES

accrochage

éviter les coffrages volumineux posés sur la façade placer les coffrages à l'intérieur du cadre du percement ou derrière la vitrine

### LES ENSEIGNES

- éviter les enseignes multiples
- les caractéristiques seront redéfinies dans le cadre du réaménagement de la Gde rue Charles de Gaulle

**emplacement façade en rez de chaussée**

préférer les enseignes apposées sur la devanture, en tableau, sur store, directement sur la vitrine ou en potence

**emplacement façade pour activité à l'étage**

éviter la signalisation sur les gardes-corps ou allèges des baies  
préférer à même la vitrine ou sur store

**enseigne en potence**

éviter les dimensions excessives vu l'étroitesse de la rue, doit être < 1 m<sup>2</sup>

### ECLAIRAGE NOCTURNE

quel élément éclairer ?

mettre en valeur un élément sélectionné, destiné à l'éclairage de la vitrine parmi l'enseigne, la vitrine ou façade



## L'OPERATION DE REHABILITATION

### *Où s'adresser?*

**Mairie de Bry sur Marne** Grande rue Charles de Gaulle  
94360 48 81 11 10

**CAUE 94** - conseil d' architecture, d'urbanisme et de  
l'environnement - 10 rue Carnot  
94600 Choisy le Roi 48 52 55 20

**CODAL PACT** Galerie Rouget de Lisle  
94600 Choisy le Roi 48 84 88 66

**Chambre de commerce et d'industrie**  
8 place Salvador Allende 94000 Créteil 49 80 91 02

**Chambre des métiers**  
27 Bd Raspail 94100 Saint Maur 43 97 30 30

### *Quelles sont les procédures?*

Demandes d'autorisation de travaux à retirer à la mairie  
Parmi les pièces à joindre au dossier, il est recommandé  
de joindre la photographie de la façade de l'immeuble ainsi  
que celles des maisons voisines.

### *Quelles subventions obtenir?*

Il s'agit des subventions de l'ANAH, agence nationale pour  
l'amélioration de l'habitat, **S'ADRESSER AU CODAL  
PACT**

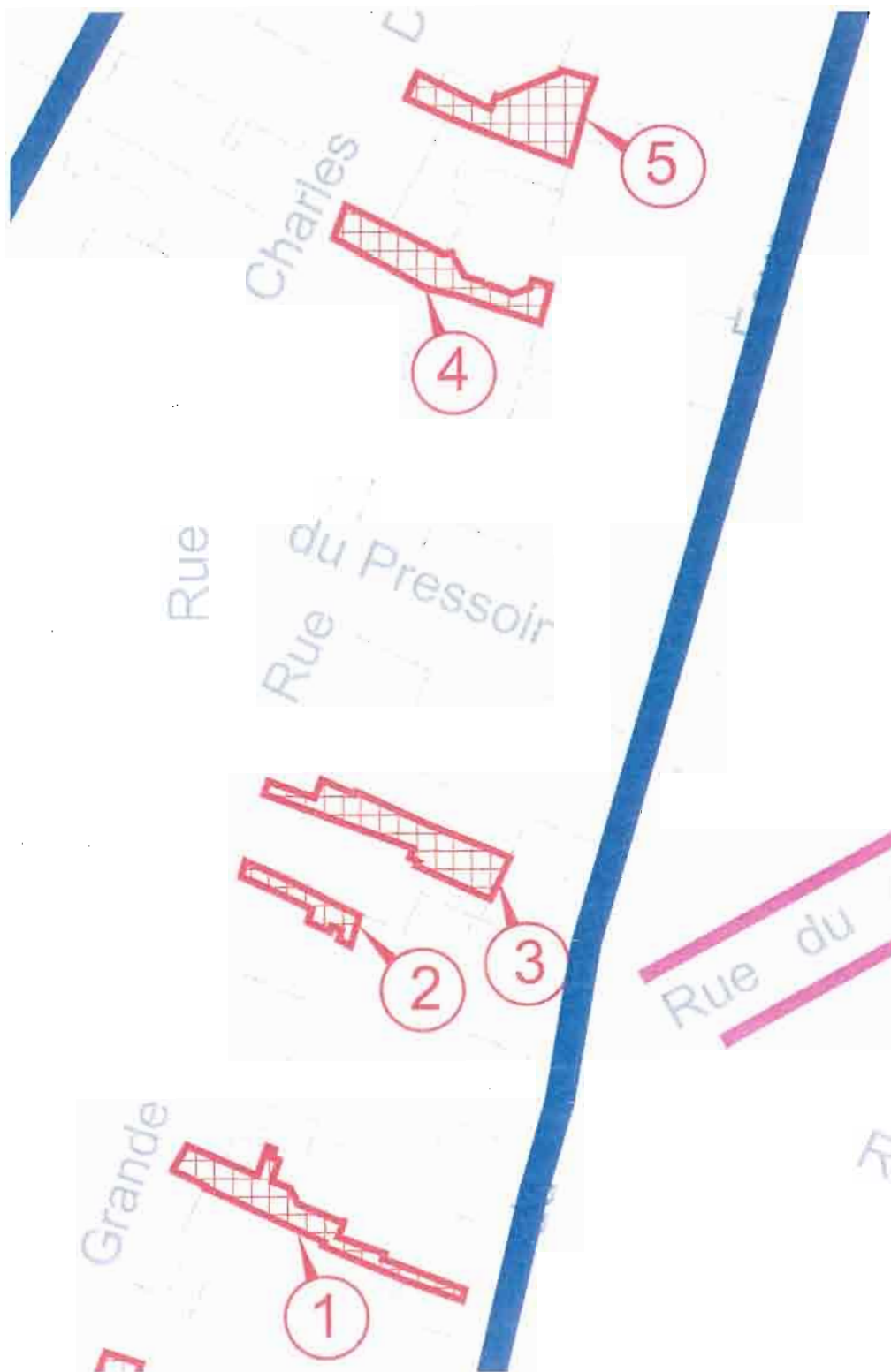
### *Bibliographie*

#### **S'ADRESSER AU CAUE:**

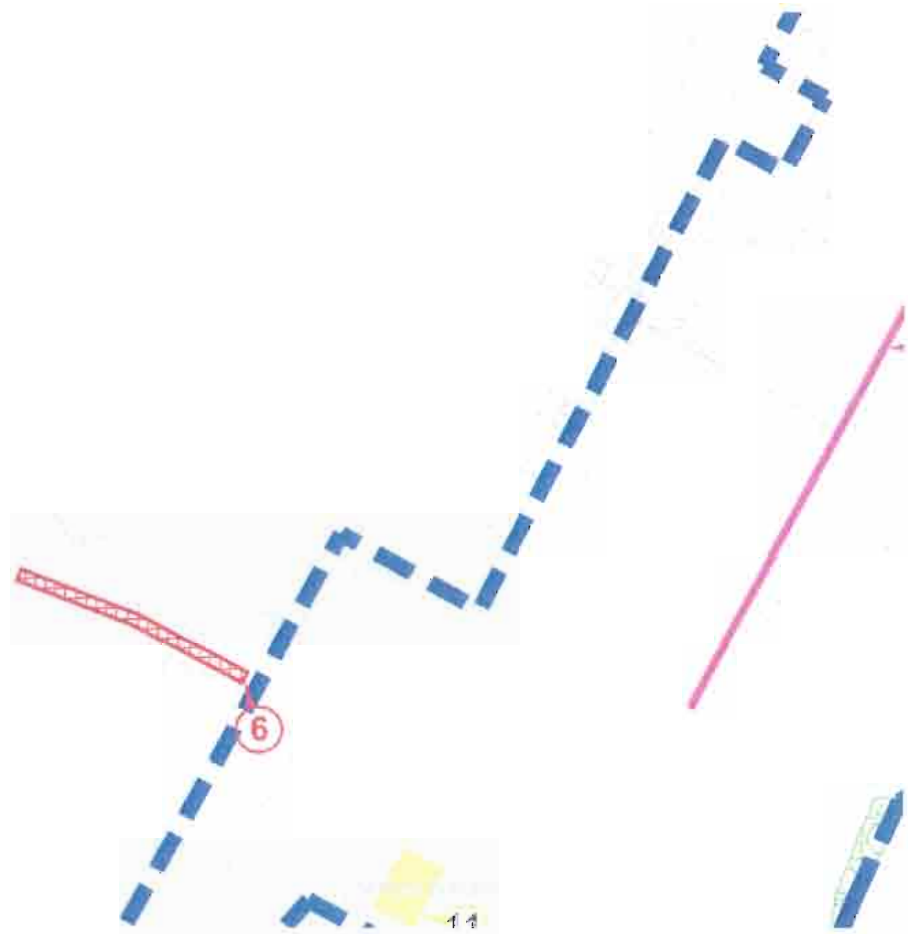
- Revue "Maisons paysannes de France" n° 69 & 94  
Edition, 3bis rue Léo Delibes 75116 Paris (1) 47 27 11 20
- Maisons de Brie et D'Ile de France, Michel Vincent  
auteur éditeur
- L'architecture paysanne en France, Jacques Fréal  
Editions SERG Berger-Levrault
- Les enduits plâtre & chaux en Ile de France CAUE Paris <sup>59</sup>

<b>Liste des emplacements réservés</b>				
<b>Numéro</b>	<b>Bénéficiaire</b>	<b>Désignation</b>	<b>Vocation</b>	<b>Superficie</b>
1	Commune	Grande rue	Préservation des cours communes	140 m <sup>2</sup>
2	Commune	Grande rue	Préservation des cours communes	48 m <sup>2</sup>
3	Commune	Grande rue	Préservation des cours communes	152 m <sup>2</sup>
4	Commune	Rue Charles de Gaulle	Préservation des cours communes	131 m <sup>2</sup>
5	Commune	Rue Charles de Gaulle	Préservation des cours communes	156 m <sup>2</sup>
6	Commune	Rue Jules Ferry	Création d'un passage piétonnier	180 m <sup>2</sup>
7	Commune	Près de la rue des Moines Saint Martin	Création d'un passage piétonnier	54 m <sup>2</sup>
8	Commune	Parallèle à l'avenue du Général Leclerc	Création d'un cheminement piétonnier	1 600 m <sup>2</sup>
9	Commune	Impasse des Cerisiers	Création d'un passage souterrain pour circulations douces	45 m <sup>2</sup>
10	Commune	Dans le prolongement de la rue des Vignes	Création d'un passage souterrain pour circulations douces	60 m <sup>2</sup>
11	Commune	Rue des Coulons	Création d'une passerelle sur les voies S.N.C.F	205 m <sup>2</sup>
12	Commune	Boulevard du Général Gallieni	Création de logements locatifs aidés Environ 1127 m <sup>2</sup> de SHON	1 566 m <sup>2</sup>
13	Département du Val de Marne	T.V.M.	Voie de bus en site propre prolongeant la ligne de Créteil à Noisy-le-Grand	14 581 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL</b>				18 918 m <sup>2</sup>

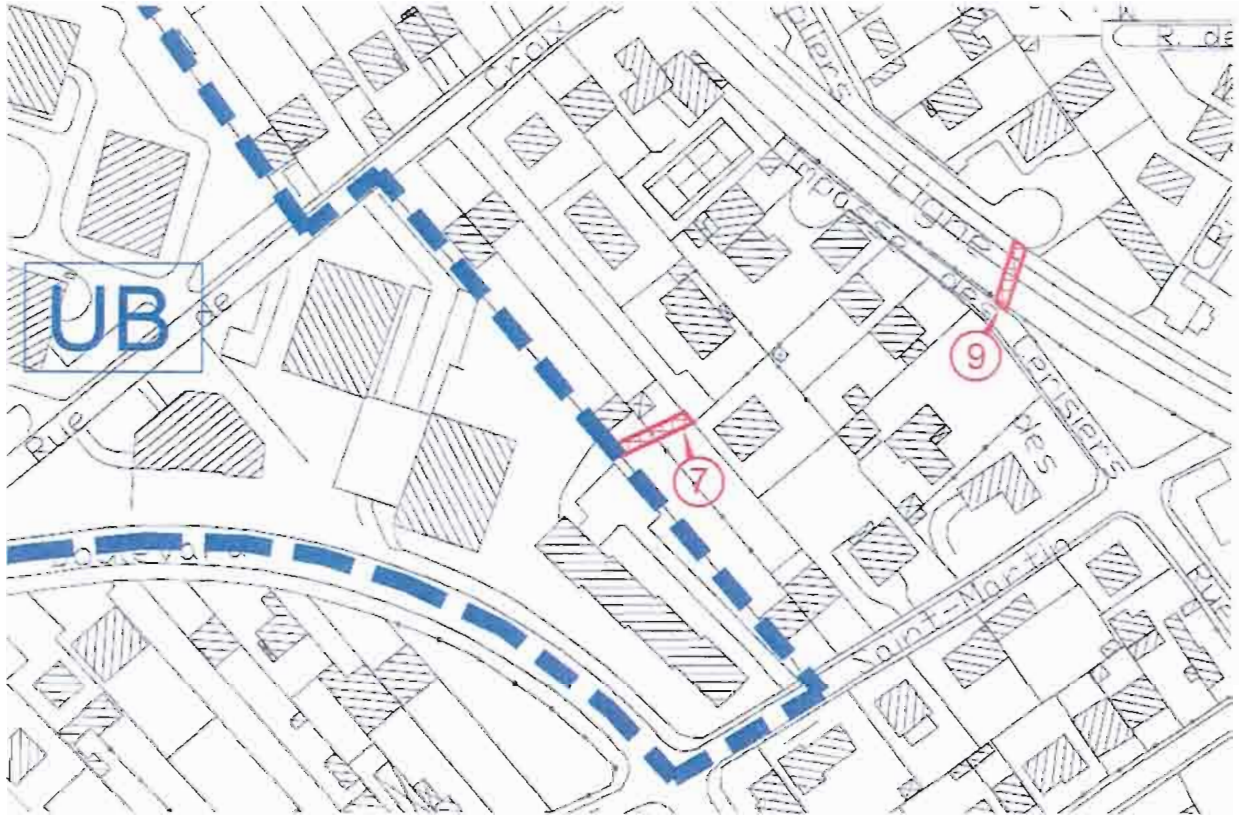
1	Commune	Grande rue	Préservation des cours communes	140 m <sup>2</sup>
2	Commune	Grande rue	Préservation des cours communes	48 m <sup>2</sup>
3	Commune	Grande rue	Préservation des cours communes	152 m <sup>2</sup>
4	Commune	Rue Charles de Gaulle	Préservation des cours communes	131 m <sup>2</sup>
5	Commune	Rue Charles de Gaulle	Préservation des cours communes	156 m <sup>2</sup>



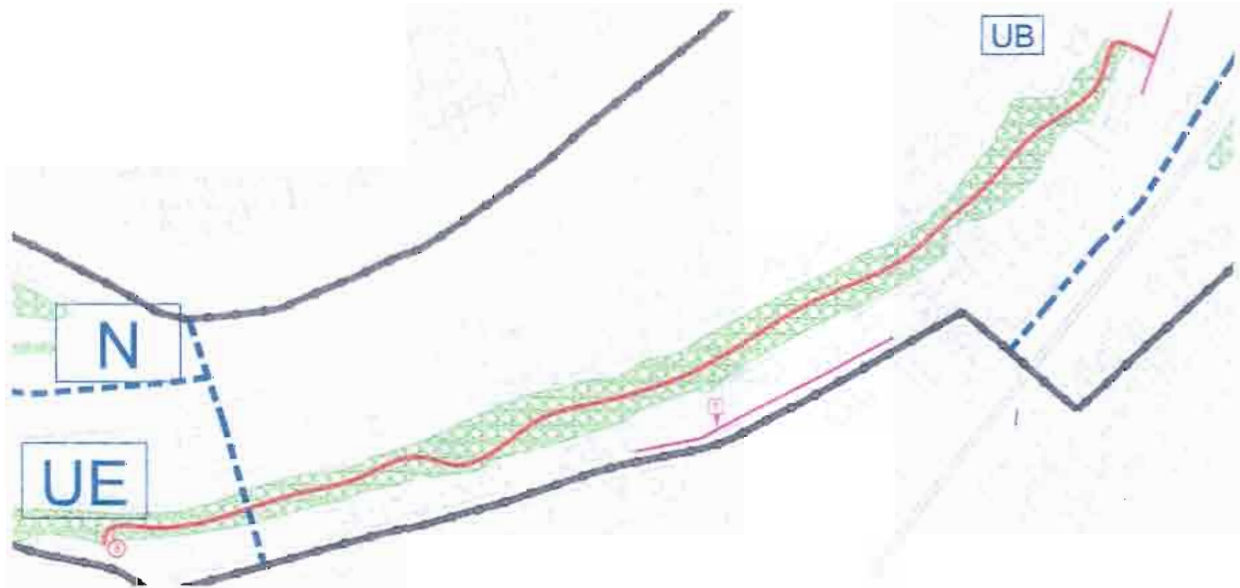
6	Commune	Rue Jules Ferry	Création d'un passage piétonnier	180 m <sup>2</sup>
---	---------	-----------------	----------------------------------	--------------------



7	Commune	Près de la rue des Moines Saint Martin	Création d'un passage piétonnier	54 m <sup>2</sup>
---	---------	---	----------------------------------	-------------------



8	Commune	Parallèle à l'avenue du Général Leclerc	Création d'un cheminement piétonnier	1 600 m <sup>2</sup>
---	---------	---	--------------------------------------	----------------------

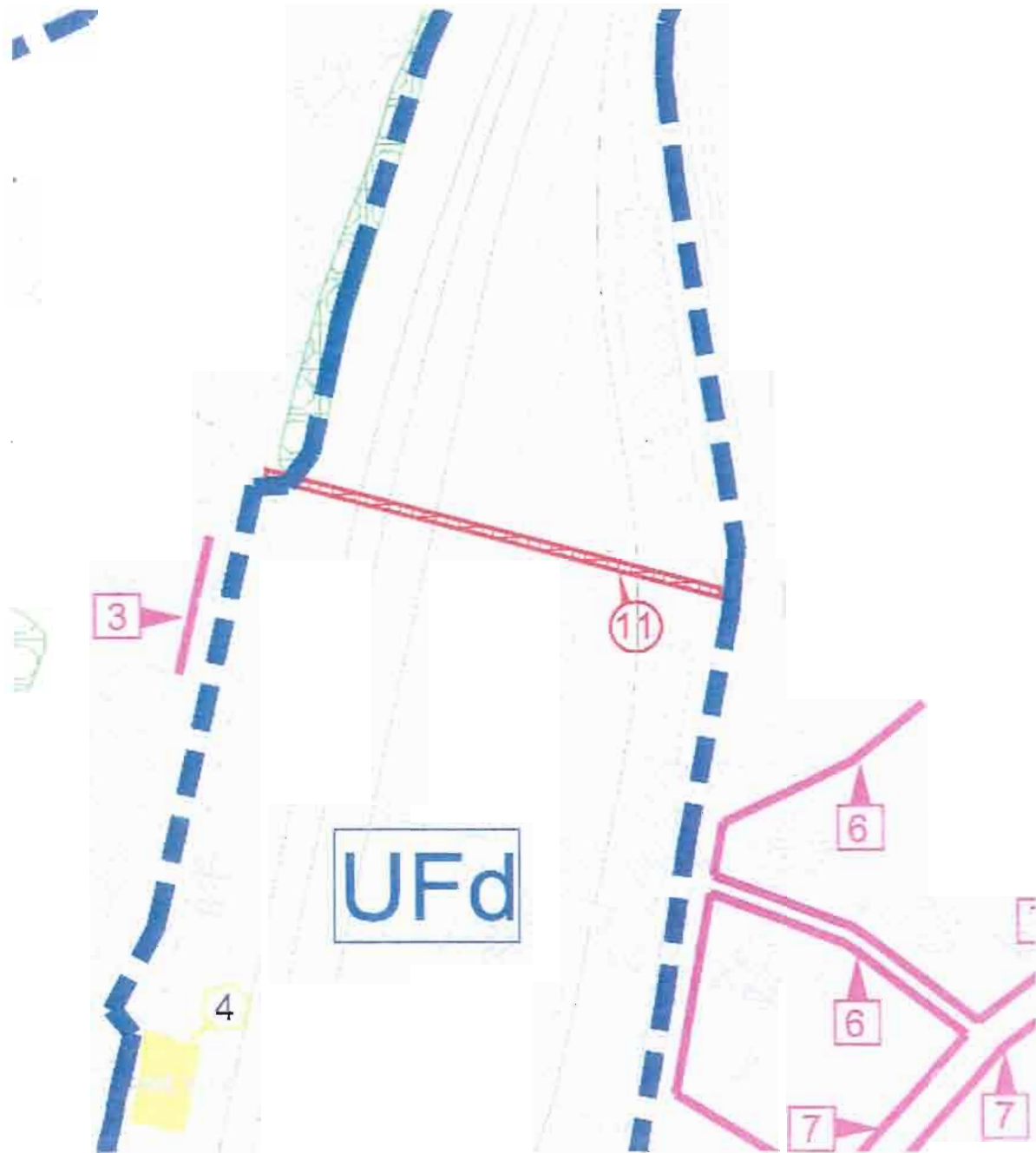


9	Commune	Impasse des Cerisiers	Création d'un passage souterrain pour circulations douces	45 m <sup>2</sup>
---	---------	-----------------------	---	-------------------

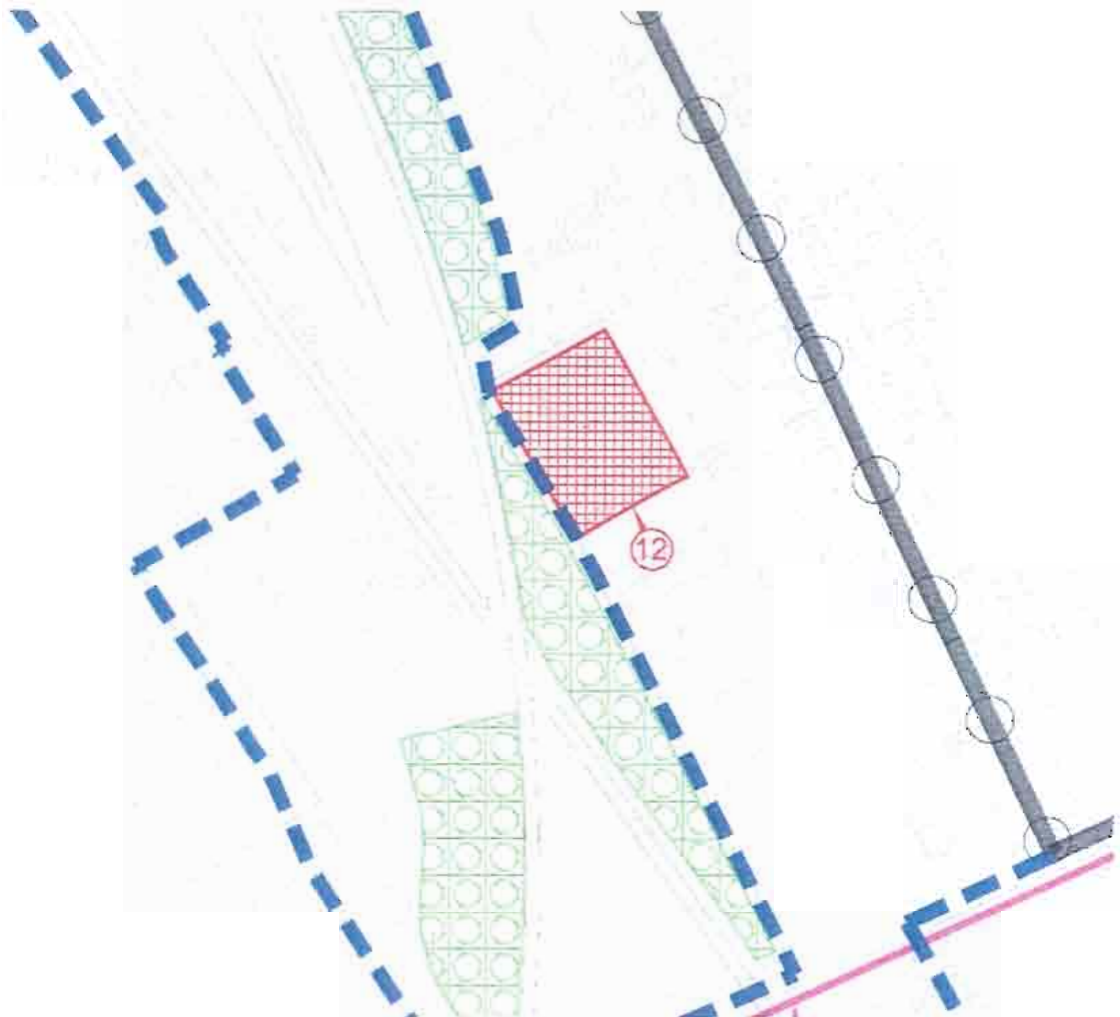
10	Commune	Dans le prolongement de la rue des Vignes	Création d'un passage souterrain pour circulations douces	60 m <sup>2</sup>
----	---------	---	---	-------------------



11	Commune	Rue des Coulons	Création d'une passerelle sur les voies S.N.C.F	205 m <sup>2</sup>
----	---------	-----------------	---	--------------------



12	Commune	Boulevard du Général Gallieni	Création de logements locatifs aidés Environ 1127 m <sup>2</sup> de SHON	1 566 m <sup>2</sup>
----	---------	-------------------------------	---	----------------------



13	Département du Val de Marne	T.V.M	Voie de bus en site propre prolongeant la ligne de Créteil à Noisy-le-Grand	14 581 m <sup>2</sup>
----	-----------------------------	-------	---	-----------------------

