Annexé à la Délibération du Conseil Municipal en date du 28 juin 2011

Ville de JOINVILLE-LE-PONT

PLAN LOCAL D'URBANISME

DOSSIER DE MODIFICATION

REGLEMENT

Document approuvé le 19 décembre 2007, modifié le 31 mai 2010, le 29 juin 2010 et le 28 juin 2011 par délibérations du Conseil Municipal

Département du Val-de-Marne

SOMMAIRE

TITRE I - DISPOSITIONS GÉNÉRALES & DÉFINITIONS

ARTICLE 1 . Champ d'application territorial du plan 1
ARTICLE 2 . Portée du règlement 1
ARTICLE 3 . Division du territoire en zones et secteurs - Emplacements réservés 1
ARTICLE 4 . Division d'un terrain bâti 2
ARTICLE 5 . Dispositions relatives aux bâtiments et éléments particuliers protégés ou remarqués 2
ARTICLE 6 . Adaptations mineures 2
ARTICLE 7 . Définitions 3

TITRE II - ZONES URBAINES

CHAPITRE I . Dispositions propres à la zone UA 9
CHAPITRE II . Dispositions propres à la zone UB 19
CHAPITRE III . Dispositions propres à la zone UC 32
CHAPITRE IV . Dispositions propres à la zone UD 40
CHAPITRE V . Dispositions propres à la zone UE 47
CHAPITRE VI . Dispositions propres à la zone UF 56
CHAPITRE VII . Dispositions propres à la zone UG 62
CHAPITRE VIII . Dispositions propres à la zone UH 71
CHAPITRE IX . Dispositions propres à la zone UL 78
CHAPITRE X . Dispositions propres à la zone UN 83
CHAPITRE XI . Dispositions propres à la zone UZ 88

TITRE III - ZONE NATURELLE. Dispositions propres à la zone N 93

TITRE IV - TERRAINS CLASSÉS (Espaces Boisés Classés). Art. L 130-1 du Code de l'Urbanisme **101**

TITRE V - SERVITUDES ET RÉGLEMENTATIONS DE PORTÉE GÉNÉRALE **102**
Liste des servitudes et contraintes particulières à la Commune de Joinville-le-Pont 102

CHAPITRE I . Monuments Historiques et Sites 104
CHAPITRE II . Électricité - Gaz 114
CHAPITRE III . Servitudes relatives au chemin de fer (SNCF - RATP) 119
CHAPITRE IV . Servitudes radioélectriques (protection contre les obstacles) 129
CHAPITRE V . Servitudes radioélectriques (protection contre les perturbations) 132
CHAPITRE VI . Servitudes relatives aux réseaux de télécommunications 135
CHAPITRE VII . Servitudes relatives aux canalisations publiques d'eau et d'assainissement 138
CHAPITRE VIII . Terrains inondables 140
CHAPITRE IX . Servitudes liées aux cours d'eaux domaniaux (halage - marchepied) 141
CHAPITRE X . Servitudes de protection des prises d'eaux de l'usine SAGEP de Joinville 144
CHAPITRE XI . Classement sonore des infrastructures de transports terrestres 151
CHAPITRE XII . Prescriptions spéciales pour les anciennes carrières et terrains sous minés 155
CHAPITRE XIII . Protection du patrimoine archéologique 156
CHAPITRE XIV . Autres servitudes et réglementations de portée générale 157

ANNEXE I . Liste des emplacements réservés au P.L.U. 158

ANNEXE II . Protection du patrimoine bâti *(liste des immeubles protégés ou remarqués)* 159

- TITRE I -

DISPOSITIONS GÉNÉRALES et DÉFINITIONS

ARTICLE 1 - Champ d'application territorial du plan

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

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

1) Les règles du plan local d'urbanisme se substituent à celles des articles R.111-1 à R.111-26 du Code de l'Urbanisme à l'exception des articles R.111-2, R.111-3-2, R 111-4, R.111-14-2, R.111-15 et R.111-21 qui demeurent applicables.

2) Le Code de l'Urbanisme dispose que lorsque l'établissement d'un projet de P.L.U. est prescrit, ou lorsque la révision d'un plan approuvé a été ordonnée, l'autorité administrative peut décider de surseoir à statuer sur les demandes d'autorisation concernant les constructions, installations ou opérations susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution du plan. En aucun cas, le sursis ne peut excéder 2 ans.

3) S'ajoutent ou se substituent aux règles propres du P.L.U. les servitudes d'utilité publique ainsi que les contraintes ou les prescriptions particulières prises au titre de législations spécifiques. L'ensemble de ces dispositions fait l'objet du titre V du présent règlement. *(Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol sont reportées, lorsque leur champ d'application le nécessite, sur le plan des servitudes annexé au P.L.U.).*

4) S'ajoutent ou se substituent aux règles propres du P.L.U. les prescriptions particulières et notamment architecturales définies par un plan d'aménagement d'ensemble ou d'un plan masse (à deux ou trois dimensions) applicables à certains périmètres délimités au P.L.U. conformément à la légende de celui-ci.

ARTICLE 3 - Division du territoire en zones et secteurs - Emplacements réservés

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

- Les zones urbanisées et à urbaniser auxquelles s'applique le présent règlement font l'objet du titre II.
- Les zones agricole et naturelle auxquelles s'applique le présent règlement fait l'objet du titre III.
- Les terrains classés par le plan comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer (TC) font l'objet du titre IV du présent règlement.

Le plan comporte également les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer (TC) en application des dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'urbanisme. Y figurent aussi les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts.

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

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

Le propriétaire d'un terrain réservé peut demander l'application des dispositions de l'article L.123-17 du Code de l'Urbanisme stipulant qu'il peut exiger qu'il soit procédé à l'acquisition dudit terrain, sous certaines conditions, par la collectivité ou le service public au bénéfice duquel l'emplacement réservé a été institué.

D'autre part, et conformément aux dispositions de l'article R.123-10 du Code de l'Urbanisme, 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 des Sols (C.O.S.) affectant la superficie du terrain qu'il cède gratuitement à la collectivité.

Si la levée de la réserve sur un terrain intervient en cours de validité du P.L.U., les règles de construction applicables au dit terrain, notamment le C.O.S., deviennent, sauf modification du P.L.U., celles qui s'appliquent à la zone ou au secteur englobant le terrain.

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

En application de l'article 18 de la Loi Urbanisme et habitat du 2 Juillet 2003, sur le territoire de la Commune de JOINVILLE-le-PONT, il sera fait application pour la gestion des droits à bâtir résiduels, en cas de division d'un terrain bâti, des dispositions du nouvel article L.123-1-1 qui stipule notamment :

Dans les zones où ont été fixés un ou des coefficients d'occupation des sols, le plan local d'urbanisme peut prévoir que, si une partie a été détachée depuis moins de dix ans d'un terrain dont les droits à construire résultant de l'application du coefficient d'occupation des sols ont été utilisés partiellement ou en totalité, il ne peut plus être construit que dans la limite des droits qui n'ont pas déjà été utilisés.

Si le coefficient d'occupation des sols applicable au terrain est augmenté après la division, la minoration des droits à construire résultant de l'application du premier alinéa est calculée en appliquant le coefficient d'occupation des sols existant à la date de la délivrance du permis de construire.

Si le coefficient d'occupation des sols applicable au terrain est diminué après la division, la minoration éventuelle des droits à construire est calculée en appliquant le coefficient d'occupation des sols existant à la date de la division.

En cas de division d'une parcelle bâtie située dans une des zones mentionnées au premier alinéa, le vendeur fournit à l'acheteur un certificat attestant la surface hors œuvre nette des bâtiments existants sur la ou les parcelles concernées. L'acte de vente atteste de l'accomplissement de cette formalité.

« Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux terrains issus d'une division effectuée à une date ou dans une zone où le plan local d'urbanisme ne prévoyait pas la règle prévue au premier alinéa ».

ARTICLE 5 - Dispositions relatives aux bâtiments et éléments particuliers protégés ou remarqués
(Application de l'art. L.123-1-7° du Code de l'Urbanisme)

A) les bâtiments et éléments particuliers protégés devront être conservés et entretenus. En cas de travaux, ces derniers ne devront pas dénaturer leur aspect.

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

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

ARTICLE 6 - Adaptations mineures

Des adaptations mineures, à l'application stricte des règles 3 à 13 des diverses zones du présent règlement, peuvent être accordées dans la mesure où elles sont rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes. (Cf. Art L 123-1 du Code de l'Urbanisme)

ARTICLE 7 - Définitions (Ces définitions sont liées aux termes utilisés pour l'application des règles des différentes zones visées aux TITRES II et III du présent règlement)

AIRE DE DESSERTE

Espace permettant le passage de véhicules et/ou de piétons vers les constructions et les aires de stationnement.

AIRE DE SERVICE

Espace sur lequel sont exercées les activités d'entretien ou de stockage autorisées dans la zone, nécessaires au fonctionnement.

AIRE DE STATIONNEMENT

Espace permettant le stationnement des véhicules.

ALIGNEMENT

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

AMÉLIORATION DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES

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

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

NOTA: la possibilité d'amélioration d'une construction ou d'un bâtiment s'applique au regard de cette construction ou de ce bâtiment. Sur un même terrain, les possibilités d'amélioration de plusieurs constructions ou bâtiments ne peuvent être reportées sur une seule construction ou sur un seul bâtiment.

ANNEXES

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

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 non fermées, d'un débord au plus égal à 0,80m 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 0,80 m. seront comptabilisés en totalité dans l'emprise de la construction)

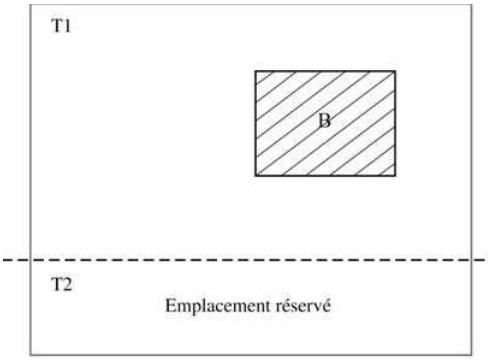
Lorsque la propriété est partiellement atteinte par une opération de voirie, la surface de la parcelle prise en compte est celle qui reste hors emprise de la voirie.

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^2 de planchers hors oeuvre nette susceptibles d'être construits par m^2 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.



Si le terrain T2 a été cédé gratuitement :
COS = SHON de B / surface de T1 + T2
CES = projection au sol de B / surface de T1

Si le terrain T2 n'a pas été cédé gratuitement :
COS = SHON de B / surface de T1
CES = projection au sol de B / surface de T1

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 local d'urbanisme 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.

DÉPÔTS ET DÉCHARGES

L'installation de dépôts de ferraille, de vieux véhicules, de matériaux, de combustibles solides ou liquides et de déchets, etc., non soumis au permis de construire, à la législation sur les installations classées ou à la réglementation concernant le camping, est subordonnée à l'obtention d'une autorisation délivrée dans les conditions fixées par les articles R.442-2 et suivants du Code de l'Urbanisme *(La demande d'autorisation doit être adressée au Maire, conformément aux dispositions prévues par l'arrêté du 25 avril 1963.).*

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

DESTINATION des LOCAUX

Ces définitions des catégories de destination des constructions sont données au sens de l'article R.123-9 du code de l'urbanisme.

Habitation :

Cette destination comprend tous les logements, y compris les logements de fonction et les chambres de service. Les ateliers utilisés par des artistes résidant sur place sont considérés comme des annexes à de l'habitation, à condition que la S.H.O.N. d'habitation proprement dite soit au moins égale a 50% de la S.H.O.N. occupée par les artistes. Dans le cas contraire, ils sont assimiles à de l'artisanat.

Hébergement hôtelier :

Cette destination comprend les établissements commerciaux d'hébergement classés de type hôtels et résidences de tourisme définies par l'arrêté du 14 février 1986 ou tout texte qui s'y substituera.

Bureaux :

Cette destination comprend les locaux et annexes dépendant d'organismes publics ou privés ou de personnes physiques, et où sont exercées principalement des fonctions telles que direction, gestion, études, conception, informatique, recherche et développement. Les professions libérales seront rattachées à cette destination.

Commerce :

Cette destination comprend :
- les commerces (boutiques) accessibles à la clientèle et affectés à la vente de produits, ainsi que les locaux et les annexes liés à leur fonctionnement.
- les locaux, accessibles ou non à la clientèle, affectés à la vente de services.

Artisanat :

Cette destination comprend les locaux et leurs annexes, accessibles ou non à la clientèle, dans lesquels sont exercées des activités de production et de transformation artisanales de produits non alimentaires.

Industrie :

Cette destination comprend les locaux principalement affectés à la fabrication industrielle de produits.

Entrepôts :

Cette destination comprend les locaux d'entreposage, de stockage et de reconditionnement de produits ou de matériaux.

FAÇADE

Chacune des faces verticales en élévation d'un bâtiment.

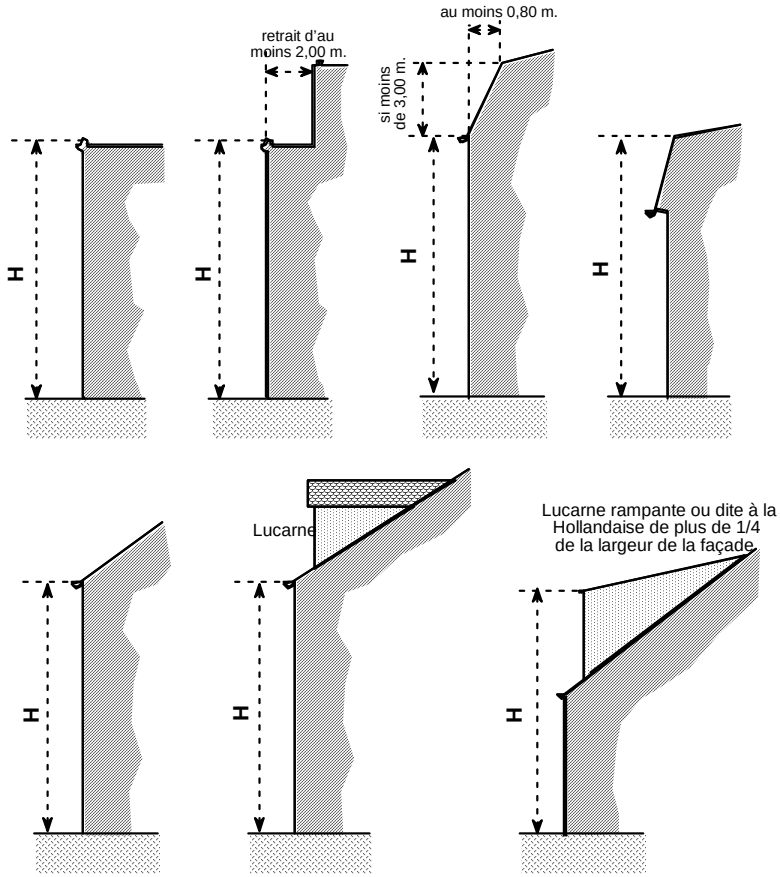
HAUTEURS - CONDITIONS DE MESURE

Hauteur maximum "plafond" ou "faîtage"

La hauteur plafond se mesure du sol 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 10% de la superficie du dernier niveau de la construction ; cette surface est portée à 50% pour les immeubles de bureaux.

Hauteur de "façade"

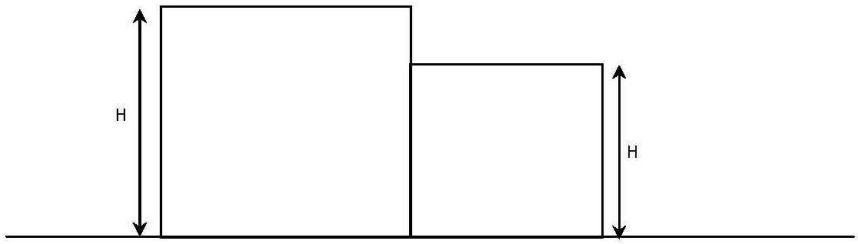
La hauteur de façade **(H)** est la mesure verticale, prise au nu de la façade entre le sol naturel et le niveau le plus élevé de la façade. Elle est mesurée dans les conditions des croquis ci-après :



Pour l'ensemble des Hauteurs

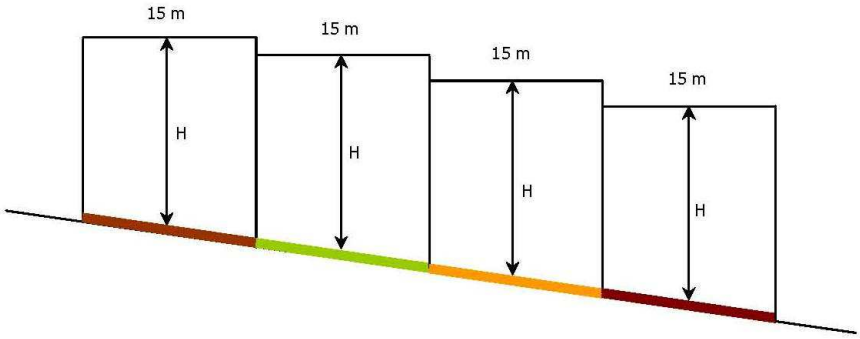
Dans une bande de 20 m comptée à partir de l'alignement des voies ou pour les voies privées de la limite en tenant lieu, le point de référence pour le calcul de la hauteur sera pris au niveau du trottoir. Au delà de la bande de 20 m, le point de référence sera pris au niveau du terrain naturel de la propriété au droit de la construction. *(Le terrain naturel correspond au terrain existant au moment du dépôt de la demande et avant tous travaux d'exhaussements ou de terrassement).*

CALCUL DE LA HAUTEUR – CAS CLASSIQUE



Lorsque le sol ou la voie est en pente, les façades des bâtiments sont divisées, pour le calcul de la hauteur, en sections égales dont chacune ne pourra dépasser 15 m de longueur ; la hauteur se mesure au milieu de la section prise en considération. Pour les façades de moins de 15 m la hauteur se mesure au milieu de la façade concernée.

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



LIMITES SEPARATIVES

Les limites séparatives correspondent aux limites entre deux propriétés.

LONGUEUR ou LARGEUR de FAÇADE

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

MARGE, ZONE de RECUL ou RETRAIT *(par rapport à de la voirie)*

La marge ou la zone de recul sont des retraits imposés à une construction à édifier en bordure d'une voie publique ou privée et résultant soit d'une indication du plan, soit d'une prescription du présent règlement.

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

Les débords de toiture de moins de 0,80 m. ainsi que les aménagements d'une emprise maximum de 3 m^2 tels que perrons, marches d'escalier etc. d'une hauteur au plus égale à 0,60 m. par rapport au terrain naturel seront admis dans la marge de recul.

PLEINE TERRE

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

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

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

PROPRIÉTÉ ou UNITE FONCIÈRE

Il est rappelé qu'une propriété est un terrain, une parcelle ou un ensemble de parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire ou à un même groupe de propriétaires.

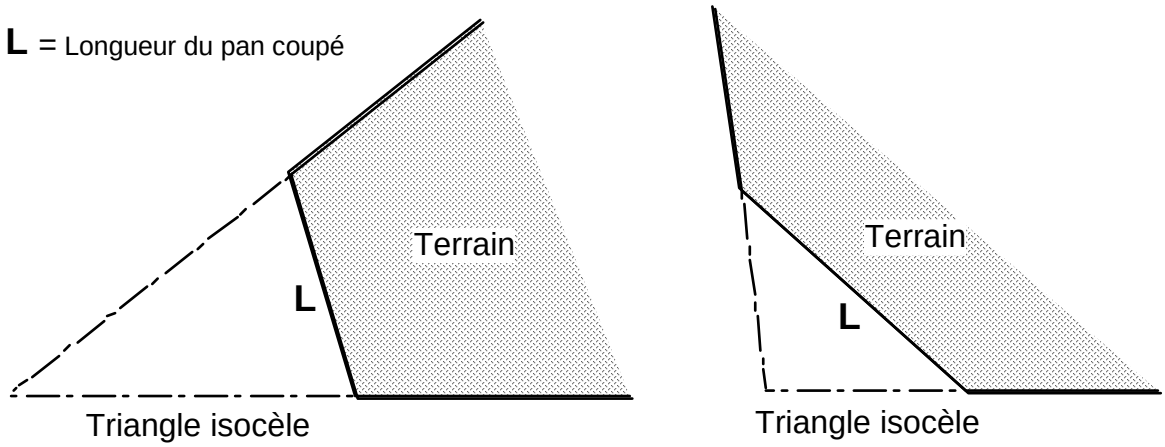
RETRAIT *(par rapport aux limites séparatives)*

On appelle retrait l'espace situé entre une construction et une limite séparative.

Sa largeur est constituée par la mesure de l'horizontale normale au nu de la façade du bâtiment considéré jusqu'à sa rencontre avec la limite de propriété.

NOTA: pour les toits en pente, les débords de toitures inférieurs à 0,80 m. seront admis en surplomb de cet espace.

PANS COUPÉS RÉGULIERS



VUES DIRECTES

La vue directe est constituée par un rectangle qui doit être laissé libre de toute construction dont la largeur est parallèle à la façade où se trouve la baie, la fenêtre ou l'ouverture ; sa largeur ne peut être inférieure à celle de la baie, la fenêtre ou l'ouverture, majorée de 0,60 m. de part et d'autre de ses tableaux latéraux. Elle doit être distante de :

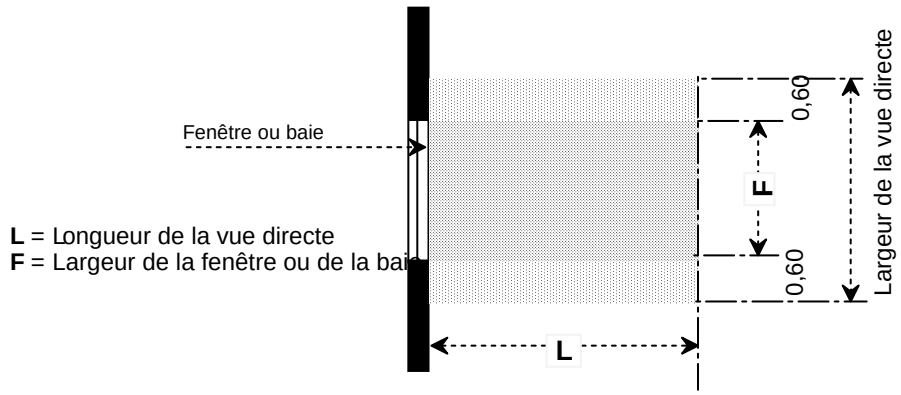
- 8 m minimum entre le nu du bâtiment et la limite séparative
- 6 m minimum entre le nu du balcon et la limite séparative.

Sa longueur est prise par rapport au nu de la baie, de la fenêtre ou de l'ouverture en tenant lieu (cf. croquis ci-dessous).

a) Sous réserve du b) ci-après, sont considérées comme créant des vues directes - au sens des articles 7 et 8 des différentes zones - les baies, fenêtres ou ouvertures situées sur les façades, les pignons ou les toitures des constructions.

b) Ne sont pas considérés comme créant des vues directes au sens des articles 7 et 8 des différentes zones :

- les baies et fenêtres des pièces telles que, WC, salle d'eau, cuisine, cage d'escalier, à condition que la surface totale vitrée de chacune de ces pièces n'excède pas 1 m^2.
- les ouvertures dont l'allège inférieure se situe à plus de 1,90 m du plancher au-dessus duquel elles sont situées ; il en sera de même pour les châssis en toiture.
- les portes et les châssis fixes, équipés de panneaux opaques ou translucides, les portes pleines.



- TITRE II -

CHAPITRE I

DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UA

La zone UA est une zone dense, où les constructions sont édifiées
en grande majorité en ordre continu, à l'alignement des voies.
Elle correspond à un lieu de centralité,
où la mixité entre l'habitat et les activités économiques est assurée.

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

La zone UA comprend 2 Secteurs : **UA a** et **UA b**.

Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article UA 1 Occupations et utilisations du sol interdites :

- L'implantation d'installations classées nouvelles autres que celles visées à l'article UA 2.
- L'affectation du rez-de-chaussée des constructions disposant d'une façade implantée en bordure de l'avenue Gallieni à un autre usage que le commerce ou les équipements publics ou d'intérêt collectif.
- Les constructions ou installations dont les critères ne correspondent pas à ceux définis à l'article UA 2 et qui sont destinées aux activités artisanales ou industrielles et aux entrepôts.
- Les constructions ou installations qui, par leur nature, leur importance, leur aspect extérieur, seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité ou le caractère du voisinage.
- Les établissements ou activités pouvant générer des nuisances sonores.
- L'ouverture et l'exploitation des carrières.
- Les campings, caravanings, dépôts de caravanes, les caravanes isolées ainsi que les bateaux ou péniches constituant un habitat permanent.
- Les entreprises de cassage de voitures, de récupération d'épaves ou de véhicules d'occasion notamment lorsqu'ils sont destinés à être vendus en pièces détachées.
- Les affouillements et exhaussements des sols qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de construction ou avec l'aménagement paysager des espaces libres.
- Les décharges ainsi que les dépôts à l'air libre.
- Les constructions implantées en bordure de l'Av. Gallieni ne répondant pas aux conditions fixées dans les articles UA 6 a) et UA 11.

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

- Les constructions ou installations destinées aux activités industrielles ou apparentées (occupant une surface hors œuvres brute – S.H.OB. - au plus égale à 2000 m^2), et dans la mesure où elles sont compatibles avec le voisinage du point de vue des nuisances et de l'environnement.
- Les constructions ou installations destinées à l'entreposage dans la mesure où elles sont compatibles avec le voisinage tant du point de vue des nuisances que de l'environnement et à la double condition :
  - ▶ Qu'elles soient directement liées à une activité admise dans la zone et implantée sur le terrain considéré.
  - ▶ Que la superficie d'entreposage représente moins de **50%** de la SHON totale de l'ensemble de l'activité.
- L'implantation et l'extension des installations classées dans la mesure où elles sont nécessaires à l'exploitation et au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
- Les installations classées directement liées au commerce ou à l'artisanat, dans la mesure où, au niveau de leur aspect extérieur et de leur exploitation, elles sont compatibles avec le voisinage tant du point de vue des nuisances que de l'environnement.
- L'aménagement des constructions ou d'installations même classées existantes à condition que les travaux aient pour effet de diminuer les nuisances ou de rendre ces installations conformes à la législation en vigueur.

Dispositions complémentaires pour la partie délimitée au plan de zonage comme **espace paysager ou récréatif à préserver :**

Ne seront admis que :

- Pour les constructions existantes dans cet espace : les travaux de réfection, rénovation, entretien et ce dans le cadre

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

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

Section 2 - Conditions de l'occupation du sol

Article UA 3 Conditions de desserte des terrains (accès et voirie) :

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.

Il peut être également 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 compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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.

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

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

Article UA 4 Conditions de desserte des terrains (réseaux eau assainissement) :

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

L'assainissement respectera les dispositions du Règlement de l'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'à la limite de propriété réalisé conformément à la réglementation en vigueur.

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

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

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

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

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

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

Article UA 5 Superficie minimale des terrains :

Néant

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

1) En bordure de l'avenue Gallieni

La façade sur rue des constructions devra être implantée à l'alignement et ce sur une hauteur minimum de **12 m.** comptée à partir du niveau du trottoir. Des retraits ou décrochements ponctuels pourront être admis pour le traitement architectural des façades.

2) En bordure des autres voies

La façade sur rue des constructions pourra être implantée à l'alignement ou en retrait ; dans ce cas, le retrait ne devra pas excéder **2,50 m.** mesuré à partir de l'alignement de la voie considérée.

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

En bordure des emprises publiques autres que de la voirie, la limite sera considérée comme une limite séparative par rapport à laquelle il sera fait application des dispositions de l'article 7.

Des dispositions différentes pourront être autorisées ou imposées :

- Pour des raisons d'harmonie ou de continuité urbaine propres à certaines voies.
- Pour permettre de traiter le recouvrement de façades aveugles situées sur le parcellaire voisin.
- Pour des ouvrages techniques liés aux divers réseaux (eaux, assainissement, électricité, gaz, etc.).
- Pour les services publics ou d'intérêt collectif.

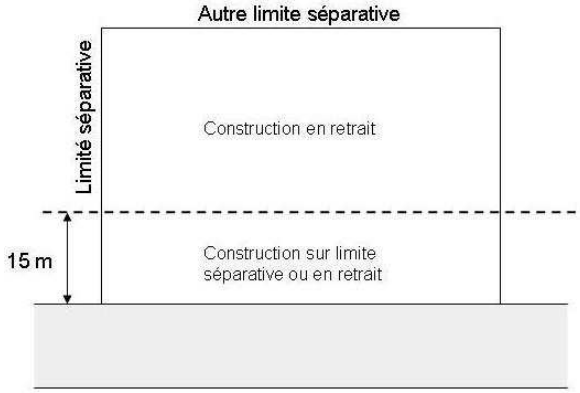
Article UA 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

I - Règles générales

1) Dans une bande de **15 m**. comptée à partir de l'alignement des voies publiques, les constructions sont autorisées sur les limites séparatives ou en retrait.

2) Au delà de cette bande, sauf dans les cas visés par les règles particulières, les constructions devront être implantées en retrait par rapport aux limites séparatives.

Illustration article UA 7.I.1 et UA 7 I.2



3) La longueur de chacune des façades implantées en limite séparative ne pourra excéder **15 m.**
Ne seront pas pris en compte dans la longueur de la façade, les constructions ou parties de construction dans la mesure où leur gabarit n'excède pas les mêmes normes que celles définies au 1) des règles particulières.

4) Calcul du retrait par rapport aux limites séparatives :

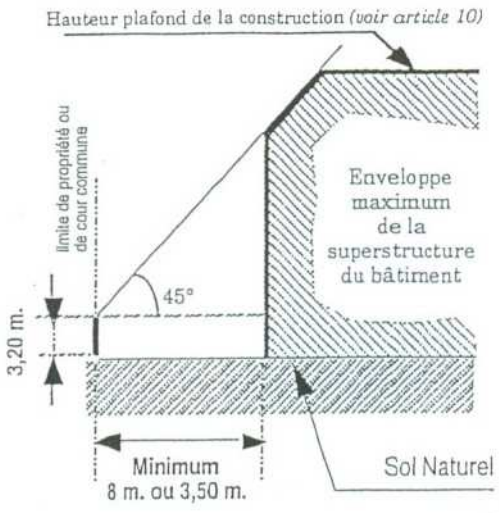
- Par rapport aux limites latérales *(limites aboutissant directement sur l'alignement des voies publiques)*, en cas de retrait, sauf convention résultant d'un contrat de "cour commune", celui-ci devra être au moins égal :

  - ▶ À **8,00 m.** si la façade comporte des vues directes.
  - ▶ À **3,50 m.** dans le cas contraire.

- Par rapport aux autres limites séparatives : les constructions ne devront pas dépasser l'enveloppe du gabarit maximum telle qu'elle est définie dans le croquis ci-après.

  - ▶ De plus si la façade comporte des vues directes les constructions en superstructure devront être implantées sauf convention de cour commune à au moins **8 m.** des limites séparatives concernées.

  - ▶ Si la façade ne comporte pas de vue directe, les constructions en superstructure devront être implantées à au moins **3,50 m.** des limites séparatives concernées.



Nota : les balcons d'un débord égal ou inférieur à **0,80 m.** seront admis à l'extérieur de l'enveloppe ainsi définie ; il en sera de même pour les lucarnes. Dans tous les cas, l'aplomb des balcons devra se situer à au moins **2 m.** des limites latérales.

Pour les constructions existantes ne respectant pas les retraits définis précédemment :

Le retrait existant (ou l'implantation existante) pourra être maintenu, dans le cas de reprise (prolongement ou surélévation) des murs sous réserve que la surface de la partie ajoutée ne soit pas supérieure à la surface existante avant travaux.

Dans le cas de prolongement de façade, la longueur de façade après travaux ne doit pas dépasser **15 m**.

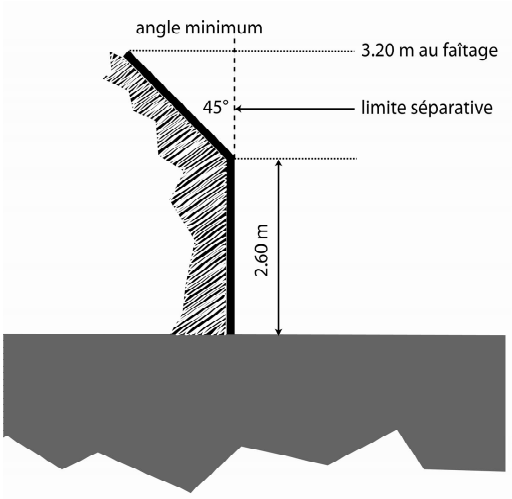
5) La longueur de vue directe à réserver par rapport aux limites de propriété est d'au moins **8 m.**, sauf convention résultant d'un contrat de "cour commune".

6) Les terrasses ou balcons élevés à plus de **1.00 m** au-dessus du terrain naturel, et implantés à moins de **4.00 m** des limites séparatives, devront être munis d'un dispositif fixe formant écran d'au moins **1.90 m** de hauteur (mur ou paroi translucide).

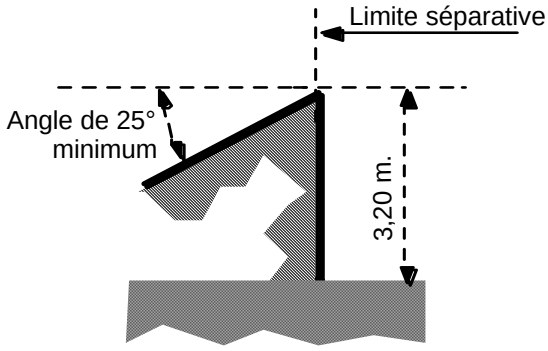
II - Règles particulières

1) Les constructions ou partie de construction pourront être construits en limite séparative dans les conditions d'implantation en limite définies ci-après :

► Pour les constructions dont la hauteur en limite séparative ne dépasse pas **2,60 m.** en hauteur façade et **3,20 m**. au faîtage dans la mesure où elles s'inscrivent dans le gabarit maximum ci-dessous.



► Pour les constructions dont la hauteur en limite séparative ne dépasse pas **3,20 m.** au faîtage lorsque la toiture est constituée par une pente d'au moins 25° dirigée vers l'intérieur de la parcelle et dans la mesure où elles s'inscrivent dans le gabarit maximum ci-dessous.



2) Les règles générales pourront être modifiées :

- Pour des raisons d'harmonie ou d'architecture, afin de tenir compte de l'implantation des constructions existantes ou projetées sur le parcellaire voisin.
- Pour tenir compte de la topographie ou de la nature du sol.
- Pour les services publics ou d'intérêt collectif.

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

Les bâtiments non contigus situés sur une même propriété doivent être implantés de telle manière que la distance au droit de tout point des façades existantes ou à construire soit égale à au moins **3,50 m.** en l'absence de vue directe, ce minimum étant porté à au moins **8,00 m.** en cas d'existence de vue directe sur l'une au moins des façades se faisant face.

Par rapport aux annexes les distances visées ci-dessus pourront être réduites sans toutefois être inférieures à **1,00 m.**

Article UA 9 Emprise au sol des constructions :

Dans une bande de **15 m.** comptée à partir de l'alignement des voies publiques :

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

Les constructions pourront occuper la totalité de la bande de **15 m**. définie par rapport à l'alignement de cette avenue.

2) En bordure des autres voies publiques :

Les constructions pourront occuper **90%** de la bande de **15 m.** définie par rapport à l'alignement de chacune des voies concernées.

Nota : Les emprises ainsi déterminées ne sont applicables que par rapport aux bandes de **15 m.** rattachées aux voies adjacentes au terrain concerné.

3) Au-delà des bandes visées précédemment, l'emprise au sol des constructions annexes comprises ne pourra excéder **20%** de la superficie du terrain située au-delà des bandes **15 m.**, ce pourcentage étant porté à **50%** pour les constructions destinées à des activités commerciales dont la hauteur maximum au faîtage ne dépasse passe pas **3,50 m.**

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

Article UA 10 Hauteur maximale des constructions :

1) Secteur UA a

- Dans une bande de **20 m.** comptée à partir de l'alignement des voies publiques :

  ▶ En bordure de l'avenue Gallieni et de la place de Verdun : les hauteurs maximales de façade et les hauteurs plafond des constructions ne pourront excéder respectivement **18 m.** et **21 m**.

  ▶ En bordure des autres voies publiques : les hauteurs maximales de façade et les hauteurs plafond des constructions ne pourront excéder respectivement **9 m.** et **12 m**.

- Au delà des bandes de **20 m.** visées précédemment, les hauteurs maximales de façade et les hauteurs plafond des constructions ne pourront excéder respectivement **7 m.** et **10 m.**

2) Secteur UA b

Les hauteurs maximales de façade et plafond constructions ne pourront excéder respectivement **9 m.** et **12 m.**

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

Article UA 11 Aspect extérieur des constructions et aménagement des abords :

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

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

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

- Dans le cadre des dispositions de l'article UA 1 concernant l'affection du rez-de-chaussée des constructions implantées en bordure de l'avenue Gallieni, les façades sur l'avenue de ces commerces devront être traitées sous la forme de devantures commerciales.

- Les constructions implantées en bordure de l'avenue Gallieni devront du côté de la voie publique disposer au minimum d'un étage en retrait ; ce retrait - d'au moins **2 m**. par rapport à la façade - devra se situer à une hauteur comprise entre **12 m.** et **14 m.** mesurée par rapport au niveau du trottoir.

- Les façades sur rue des constructions, lorsqu'elles présentent un linéaire de plus de **12 m**., devront être traitées par des changements de modénature ou par ruptures architecturales.

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

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

- Pour les constructions nouvelles, en cas de toitures à pente, celles-ci devront avoir au moins deux pans d'une inclinaison au moins égale à 15°. Les toitures terrasses seront autorisées à condition que les édicules techniques ne soient pas visibles depuis l'espace public.

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

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

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

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

- Les clôtures bordant les voies ne peuvent comporter de parties pleines sur plus de **1,10 m.** de hauteur, piliers et portails exclus. Leur hauteur est limitée à 2,00 m. à l'exclusion des piliers et portails. Dans le cas de reprise d'une clôture existante ne répondant pas à ces caractéristiques, des dispositions différentes pourront être admises.

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

- Pour les services publics ou d'intérêt collectif, la hauteur maximum de l'ensemble des clôtures est portée à 2,60 m.

Article UA 12 Aires de stationnement :

Le stationnement des véhicules et 2 roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. **75%** au moins des places de stationnement affectées aux véhicules devront être réalisées en sous-sol de la propriété.

Les dimensions minimales de chaque place de stationnement, leur distribution, leur tracé en plan et les profils en long de leurs accès, doivent être étudiés de façon à éviter des manoeuvres excessives ou difficiles, rendant l'usage de ces places illusoire voire impossible.

Les dimensions de chacune des places de stationnement ne pourront être inférieures à **5 m.** x **2,50 m.**

Les espaces à réserver pour assurer l'évolution et le stationnement seront déterminés comme ci après :

1) Réhabilitation, restructuration, rénovation et amélioration des constructions existantes

Dans ces cas, il ne sera pas fait application des normes définies au b) ci-après, sauf s'il y a création de plus de 100 m^2 de S.H.O.N. d'habitation, par rapport à la S.H.O.N. d'habitation existante avant travaux sur la propriété concernée. Dans ce cas la totalité de la S.H.O.N. supplémentaire sera prise en compte pour le calcul du nombre de places à créer (voir normes au b) ci-dessous).

Sauf dans le cas où le nombre de places correspond après travaux à la norme applicable pour les constructions neuves, les places de stationnement existantes avant travaux devront obligatoirement être conservées ou reconstituées. Il en sera de même en cas de reconstruction à l'identique après un sinistre total.

2) Normes applicables aux constructions nouvelles

Le nombre minimum de places de stationnement à réserver est déterminé par rapport à la Surface Hors Œuvre Nette (S.H.O.N.) de la façon suivante : **1** place par tranche de **60 m^2** de S.H.O.N.

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

Dans tous les cas, le nombre de places obtenu ne peut être inférieur à **1** place par logement ; de plus, il devra être prévu des places pour les deux roues et ce à raison d'un emplacement pour deux logements

3) Pour les services publics ou d'intérêt collectif :

La surface de stationnement sera déterminée en fonction des besoins induits par l'équipement et les possibilités de stationnement liées au quartier avoisinant.

Les places de stationnement situées en surface doivent, dans toute la mesure du possible, soit être implantées sur les dalles de couverture des constructions enterrées s'il en existe, soit être réalisées en dalles ajourées, de telle façon que les eaux de ruissellement puissent être absorbées par le terrain.

Article UA 13 Espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations :

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

- Au delà de la bande des **15 m.,** 1/3 de **40%** de la surface du terrain sera conservée en pleine terre. Toutefois, il ne sera pas fait application de cette disposition si la surface de pleine terre restante est inférieure à 20 m².

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

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

L'ensemble des règles du présent article n'est pas applicable aux équipements publics de type scolaire ou sportif requérant des aires récréatives extérieures.

Les espaces boisés classés (T.C.) sont définis en application de l'article L.130.1 du code de l'Urbanisme. Ils figurent sur le plan de zonage conformément à la légende de celui-ci. Les conditions s'y rattachant sont définies au TITRE IV du présent règlement.

Section 3 - Possibilités maximales d'occupation du sol

Article UA 14 Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.) :

Sous réserve du respect des autres règles de construction et des servitudes qui peuvent éventuellement grever le terrain, les possibilités de construction résulteront de l'application des dispositions prévues aux articles 1 à 13 du présent règlement.

- TITRE II -

CHAPITRE II

DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UB

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

La zone UB comprend un **secteur UBa**, qui correspond au périmètre de la ZAC des Hauts de Joinville.
La zone UB comprend un **secteur UBb**, ensemble pavillonnaire avec jardins privatifs, proche du cœur de ville, participant à la respiration du centre ville.

Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article UB 1 Occupations et utilisations du sol interdites :

Zone UB, secteurs UBa et UBb:

- L'implantation d'installations classées nouvelles autres que celles visées à l'article UB 2.

- Les constructions ou installations qui, par leur nature, leur importance, leur aspect extérieur, seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité ou le caractère du voisinage.

- Les établissements ou activités pouvant générer des nuisances sonores.

- L'ouverture et l'exploitation des carrières, sauf pour la réalisation d'accès demandés par l'IGC (Inspection Générale des Carrières).

- Les campings, caravanings, dépôts de caravanes, les caravanes isolées ainsi que les bateaux ou péniches constituant un habitat permanent.

- Les entreprises de cassage de voitures, de récupération d'épaves ou de véhicules d'occasion notamment lorsqu'ils sont destinés à être vendus en pièces détachées.

- Les affouillements et exhaussements des sols qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de construction ou avec l'aménagement paysager des espaces libres.

- Les décharges ainsi que les dépôts à l'air libre.

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

Zone UB, secteurs UBa et UBb:

- L'implantation et l'extension des installations classées dans la mesure où elles sont nécessaires à l'exploitation et au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

- Les installations classées directement liées à des commerces de détail et de proximité, dans la mesure où, au niveau de leur aspect extérieur et de leur exploitation, elles sont compatibles avec le voisinage tant du point de vue des nuisances que de l'environnement.

- L'aménagement des constructions ou d'installations même classées existantes à condition que les travaux aient pour effet de diminuer les nuisances ou de rendre ces installations conformes à la législation en vigueur.

- Les constructions ou installations destinées à l'entreposage à condition qu'elles soient directement liées à une activité implantée sur le terrain considéré et qu'elles représentent moins de **50%** de la SHON totale de l'ensemble de l'activité

Dispositions complémentaires pour la partie délimitée au plan de zonage comme **espace paysager ou récréatif à préserver :**

Ne seront admis que :

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

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

Secteur UBa uniquement :

Dispositions complémentaires pour la partie délimitée au plan de zonage comme « servitude destinée à localiser des espaces verts » (article L123-2 alinéa c) :

Ne seront admis que :

Pour les constructions existantes dans cet espace : les travaux de réfection, rénovation, entretien, et ce dans le cadre des utilisations et occupations du sol admises au présent article.

- Les travaux ou aménagements liés à l'entretien, la gestion de cet espace.
- Pour les espaces publics : les travaux ou aménagements liés à leur destination.

Section 2 - Conditions de l'occupation du sol

Article UB 3 Conditions de desserte des terrains (accès et voirie) :

Zone UB, secteurs UBa et UBb:

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.

Il peut être également 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 compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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.

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

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

Article UB 4 Conditions de desserte des terrains (réseaux eau assainissement) :

Zone UB, secteurs UBa et UBb:

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

L'assainissement respectera les dispositions du Règlement de l'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'à la limite de propriété réalisé conformément à la réglementation en vigueur.
Pour limiter l'impact du rejet des eaux pluviales sur le milieu naturel en application de la loi sur l'eau n°92-3 du 3 janvier 1992, il faudra en règle générale que la pollution par temps de pluie soit réduite et traitée en amont, et que soit maîtrisé le débit de rejet des eaux pluviales dans le réseau public ou le milieu naturel. Des prescriptions seront données en ce sens quelle que soit la nature de l'aménagement.

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

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

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

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

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

Secteurs UBa :

Le débit de rejet ne devra pas excéder 2 litres/seconde/hectare.

Article UB 5 Superficie minimale des terrains :

Zone UB, secteurs UBa et UBb:

Néant

Article UB 6Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées, et par rapport aux emprises publiques :

Zone UB:

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

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

En bordure des emprises publiques autres que de la voirie, la limite sera considérée comme une limite séparative par rapport à laquelle il sera fait application des dispositions de l'article 7.

Des dispositions différentes pourront être autorisées ou imposées :

- pour des raisons d'harmonie ou de continuité urbaine propres à certaines voies,
- pour permettre de traiter le recouvrement de façades aveugles situées sur le parcellaire voisin,
- pour des ouvrages techniques liés aux divers réseaux (eaux, assainissement, électricité, gaz, etc.)
- pour les services publics ou d'intérêt collectif.

Secteurs UBa et UBb :

6.1. Constructions nouvelles.

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

6.2. Constructions existantes.

L'extension, la surélévation et/ou l'aménagement des constructions édifiées légalement et achevées à la date d'approbation du PLU doivent respecter les règles des constructions nouvelles.

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

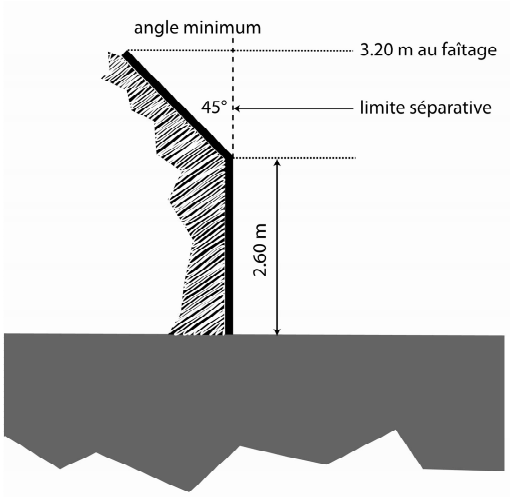
Zone UB :

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

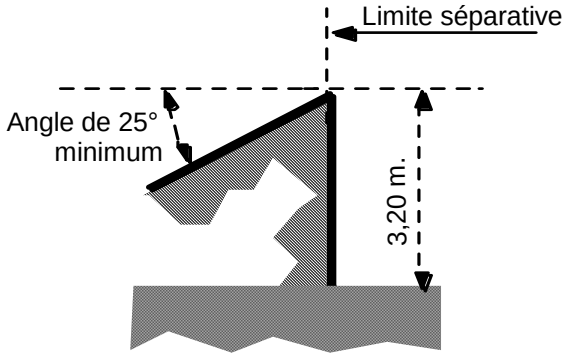
Cependant, la longueur de chacune des façades implantées en limite séparative ne pourra excéder **15 m**. Cette disposition n'est pas applicable aux constructions destinées aux services publics ou d'intérêt collectif.

Ne seront pas pris en compte dans la longueur de la façade, les constructions ou parties de construction dans la mesure où leur gabarit n'excède pas les normes définies ci après.

▶ Pour les constructions dont la hauteur en limite séparative ne dépasse pas **2,60 m**. en hauteur façade et **3,20 m.** au faîtage dans la mesure où elles s'inscrivent dans le gabarit maximum ci-dessous



▶ Pour les constructions dont la hauteur en limite séparative ne dépasse pas **3,20 m.** au faîtage lorsque la toiture est constituée par une pente d'au moins 25° dirigée vers l'intérieur de la parcelle et dans la mesure où elles s'inscrivent dans le gabarit maximum ci-dessous



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

Par rapport aux limites latérales (limites aboutissant directement sur l'alignement des voies publiques), en cas de retrait sauf convention résultant d'un contrat de "cour commune", celui-ci devra être au moins égal :

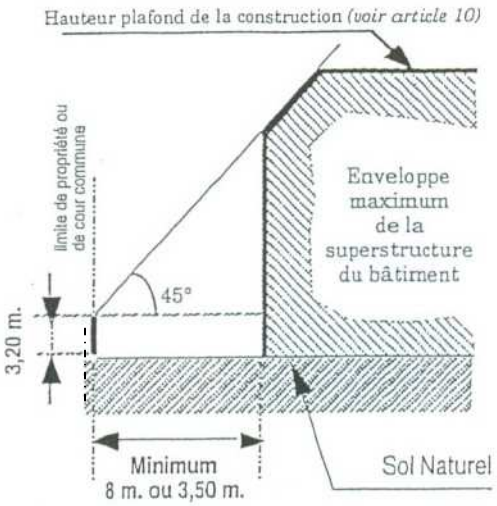
- À **8,00 m** si la façade comporte des vues directes.
- À **3,50 m** dans le cas contraire.

Par rapport aux autres limites séparatives : les constructions ne devront pas dépasser l'enveloppe du gabarit maximum telle qu'elle est définie dans le croquis ci-après.

- De plus si la façade comporte des vues directes, les constructions en superstructure devront être implantées - sauf convention de cour commune - à au moins **8 m.** des limites séparatives concernées.

- Si la façade ne comporte pas de vue directe, les constructions en superstructure devront être implantées à au moins **3,50 m**. des limites séparatives concernées.

Nota : les balcons d'un débord égal ou inférieur à **0,80 m**. seront admis à l'extérieur de l'enveloppe ainsi définie ; il en sera de même pour les lucarnes. Dans tous les cas, l'aplomb des balcons devra se situer à au moins **2 m.** des limites latérales



Pour les constructions existantes ne respectant pas les retraits définis précédemment :

Le retrait existant (ou l'implantation existante) pourra être maintenu, dans le cas de reprise (prolongement ou surélévation) des murs, sous réserve que la surface de la partie ajoutée ne soit pas supérieure à la surface existante avant travaux.

Dans le cas de prolongement de façade, la longueur de façade après travaux ne doit pas dépasser **15 m**.

3) La longueur de vue directe à réserver par rapport aux limites de propriété est d'au moins **8 m.**, sauf convention résultant d'un contrat de "cour commune".

4) Les terrasses ou balcons élevés à plus de **1.00 m** au-dessus du terrain naturel, et implantés à moins de **4.00 m** des limites séparatives, devront être munis d'un dispositif fixe formant écran d'au moins **1.90 m** de hauteur (mur ou paroi translucide).

L'ensemble des règles du présent article pourra être modifié :

- pour des raisons d'harmonie ou d'architecture, afin de tenir compte de l'implantation des constructions existantes ou projetées sur le parcellaire voisin,
- pour tenir compte de la topographie ou de la nature du sol,
- pour les services publics ou d'intérêt collectif
- pour les constructions dont la hauteur en limite séparative ne dépasse pas 2,60 m de façade avec un maximum de 3.20 m au faîtage.

Secteurs UBa et UBb :

7.1. Constructions nouvelles.

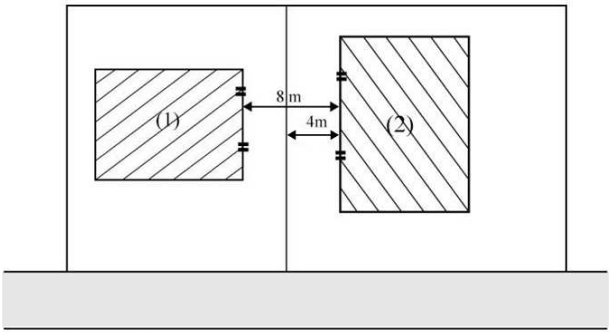
7.1.1. Règle générale

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

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

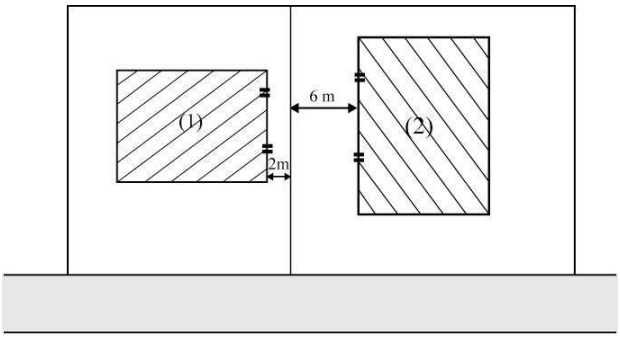
- À **4,00 m.** si la façade comporte des vues directes, sous réserve de préserver une distance d'au moins **8 m** par rapport aux façades en vis-à-vis sur les terrains voisins.
- À **3,50 m** dans le cas contraire.

Retrait en cas d'implantation en retrait et de vue directe



= Vue directe
(1) Construction existante
(2) Construction neuve

Autre possibilité de retrait en cas d'implantation en retrait et de vue directe

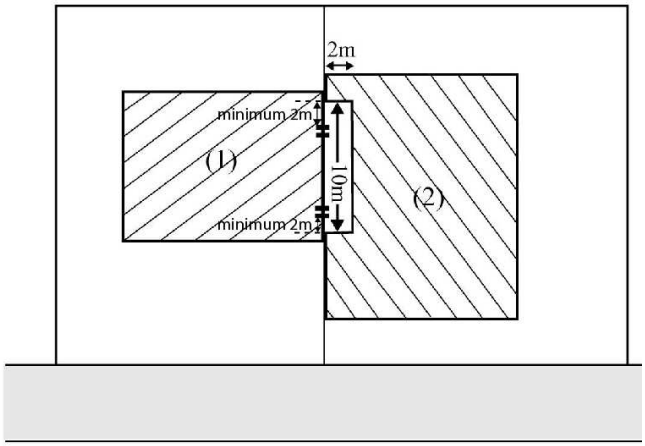


= Vue directe
(1) Construction existante
(2) Construction neuve

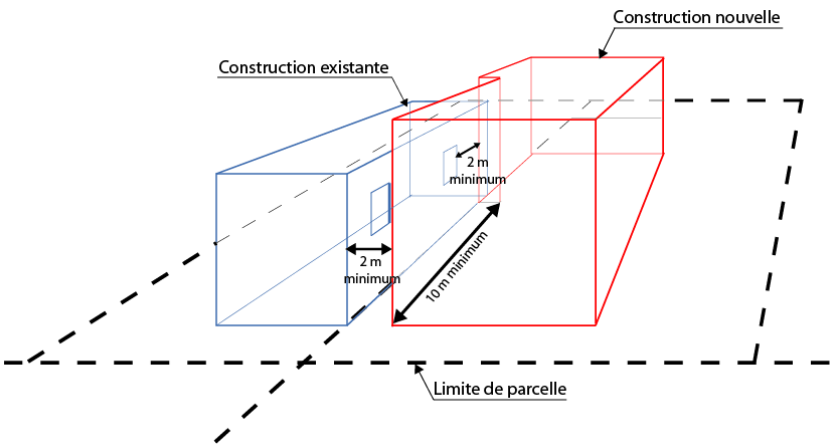
7.1.2. Règles particulières

En cas d'implantation en limite, si la façade voisine comporte des vues directes, la construction en vis-à-vis doit être, sur une longueur de **10m** minimum, en retrait d'au moins **2m.** Le retrait doit commencer à **2m** des bords extérieurs des vues concernées.

Retrait en cas d'implantation en limite et de vue directe

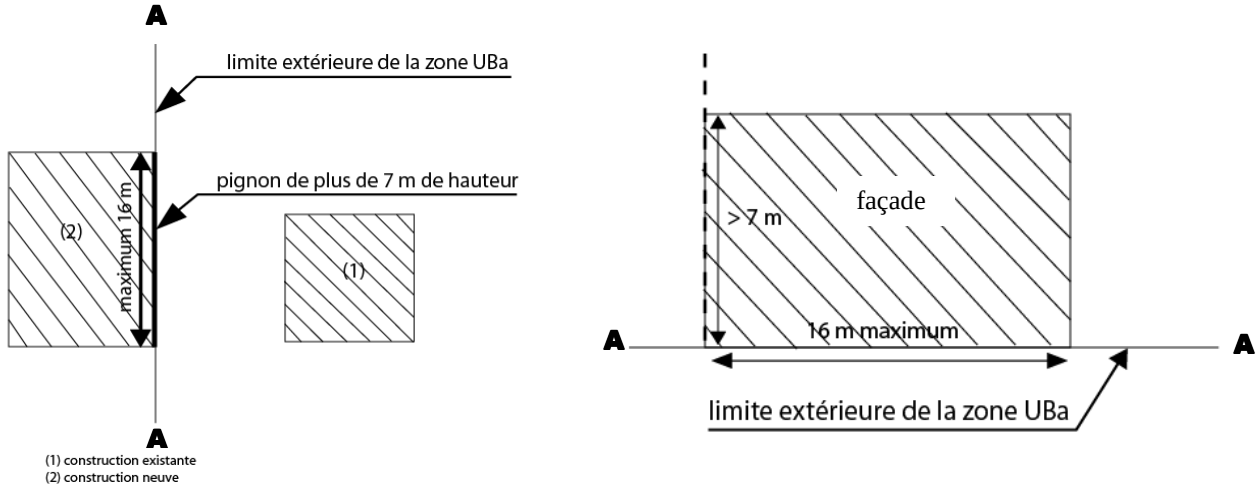


= Vue directe
(1) Construction existante
(2) Construction nouvelle



2) Sur les limites extérieures de la zone délimitée, la façade d'un bâtiment d'une hauteur supérieure à **7 m.** ne peut excéder **16 m.** de longueur.

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



7.1.3 Exception

Les dispositions prises aux alinéas 7.1.1 et 7.1.2 ne s'appliquent pas aux services publics ou d'intérêt collectif.

7.2 Les constructions existantes.

L'extension, la surélévation et/ou l'aménagement des constructions édifiées légalement, et achevées à la date d'approbation du PLU, doivent respecter les règles des constructions nouvelles.

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

Zone UB:

Les bâtiments non contigus situés sur une même propriété doivent être implantés de telle manière que la distance au droit de tout point des façades existantes ou à construire soit égale à au moins **2,50 m.** en l'absence de vue directe, ce minimum étant porté à au moins **8,00 m.** en cas d'existence de vue directe sur l'une au moins des façades se faisant face.

Par rapport aux annexes, les distances visées ci-dessus pourront être réduites sans toutefois être inférieures à **1,00 m**.

Secteurs UBa, UBb :

Non réglementé.

Article UB 9 Emprise au sol des constructions :

Zone UB :

Sauf cas particulier visé ci-après, l'emprise au sol des constructions (annexes comprises) ne pourra excéder **40%** de la superficie du terrain. Cette emprise est portée à **60%** pour les services publics ou d'intérêt collectif.

Pour les constructions destinées aux équipements sportifs, il n'est pas fixé d'emprise au sol.

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

Secteurs UBa et UBb :

Non réglementé.

Article UB 10 Hauteur maximale des constructions :

Zone UB

La hauteur maximum des constructions nouvelles ne pourra excéder **21 m**.

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

Secteur UBa :

La hauteur maximum des constructions ne pourra excéder **25 m**.
Les bâtiments publics et d'intérêt collectif ont des caractéristiques spécifiques. On ne peut donc pas définir à l'avance leur hauteur. Par conséquent, leur hauteur n'est pas réglementée.

Secteur UBb :

La hauteur maximum des constructions ne pourra excéder **10 m** à l'égout du toit et **14 m** au faîtage.

Article UB 11 Aspect extérieur des constructions et aménagement des abords :

Zone UB, secteurs UBa et UBb:

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

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

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

- Les façades sur rue des constructions lorsqu'elles présentent un linéaire de plus de 12 m., devront être traitées par des changements de modénatures ou par ruptures architecturales

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

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

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

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

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

Règles relatives aux clôtures, *sauf dispositions contraires liées au PPRI (Plan de Prévention du Risque Inondation)*

- Les clôtures bordant les voies ne peuvent comporter de parties pleines sur plus de **1,10 m**. de hauteur, piliers et portails exclus. Leur hauteur est limitée à **2,00 m**. à l'exclusion des piliers et portails. Dans le cas de reprise d'une clôture existante ne répondant pas à ces caractéristiques, des dispositions différentes pourront être admises.

- Les clôtures entre voisins ne peuvent excéder une hauteur de **2,20 m**., sauf dispositions particulières liées à la topographie des lieux.

- Pour les services publics ou d'intérêt collectif, la hauteur maximum de l'ensemble des clôtures est portée à **2,60 m.**

Zone UB

Pour les constructions nouvelles, les toitures devront avoir au moins deux pans. Aucune pente de la toiture ne pourra être inférieure à **15°**.

Secteurs UBa et UBb :

Sont autorisées les toitures terrasses, les toitures végétalisées, les toitures en pente et les toitures propres à recevoir de l'exploitation solaire. En cas de toiture à pente, cette dernière ne pourra être inférieure à **15°**.

Les façades des commerces à rez-de-chaussée sur la rue de Paris devront être traitées sous la forme de devantures commerciales.

Article UB 12 Aires de stationnement :

Zone UB :

Le stationnement des véhicules et 2 roues 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 doivent être réalisés en partie ou en totalité en sous-sol de la propriété.

Les dimensions minimales de chaque place de stationnement, leur distribution, leur tracé en plan et les profils en long de leurs accès, doivent être étudiés de façon à éviter des manoeuvres excessives ou difficiles, rendant l'usage de ces places illusoire voire impossible.

Les dimensions de chacune des places de stationnement ne pourront être inférieures à **5 m. x 2,50 m**.

Les espaces à réserver pour assurer l'évolution et le stationnement seront déterminés comme ci-après :

1) Réhabilitation, restructuration, rénovation et amélioration des constructions existantes :

Dans ces cas, il ne sera pas fait application des normes définies au b) ci-après, sauf s'il y a création de plus de **100 m²** de S.H.O.N. d'habitation, par rapport à la S.H.O.N. d'habitation existante avant travaux sur la propriété concernée. Dans ce cas, la totalité de la S.H.O.N. supplémentaire sera prise en compte pour le calcul du nombre de places à créer (voir normes au b) ci-dessous).

Sauf dans le cas où le nombre de places correspond après travaux à la norme applicable pour les constructions neuves, les places de stationnement existantes avant travaux devront obligatoirement être conservées ou reconstituées. Il en sera de même en cas de reconstruction à l'identique après un sinistre total.

2) Normes applicables aux constructions nouvelles :

Le nombre minimum de places de stationnement à réserver est déterminé par rapport à la Surface Hors Œuvre Nette (S.H.O.N.) de la façon suivante : **1** place par tranche de **60 m²** de S.H.O.N.

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

Dans tous les cas, le nombre de places obtenu ne peut être inférieur à **1** place par logement. De plus, il devra être prévu des places pour les deux roues et ce à raison d'un emplacement pour deux logements

3) Pour les services publics ou d'intérêt collectif :

La surface de stationnement sera déterminée en fonction des besoins induits par l'équipement et les possibilités de stationnement liées au quartier avoisinant.

Les places de stationnement situées en surface doivent, dans toute la mesure du possible, soit être implantées sur les dalles de couverture des constructions enterrées s'il en existe, soit être réalisées en dalles ajourées, de telle façon que les eaux de ruissellement puissent être absorbées par le terrain.

Secteurs UBa et UBb:

Le stationnement des véhicules et 2 roues 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 doivent être réalisés en partie ou en totalité en sous-sol de la propriété.

Les dimensions minimales de chaque place de stationnement, leur distribution, leur tracé en plan et les profils en long de leurs accès, doivent être étudiés de façon à éviter des manœuvres excessives ou difficiles, rendant l'usage de ces places illusoire voir impossible.

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

Les espaces à réserver pour assurer le stationnement seront déterminés comme ci-après, **et** pourront être créés sur la parcelle ou à proximité : dans son environnement immédiat, par l'obtention d'une concession à long terme, ou dans un parc privé de stationnement, conformément à l'article L.123-1-2 du code de l'urbanisme.

En l'absence d'un tel parc, le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable peut être tenu de verser à la commune une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dans les conditions définies par l'article L.332-7-1.

1) Réhabilitation, restructuration, rénovation et amélioration des constructions existantes :

Dans ces cas, il ne sera pas fait application des normes définies au 2) ci-après, sauf s'il y a création de plus de 100 m^2 de S.H.O.N. d'habitation, par rapport à la S.H.O.N. d'habitation existante avant travaux, sur la propriété concernée. Dans ce cas, la totalité de la S.H.O.N. supplémentaire sera prise en compte pour le calcul du nombre de places à créer.

Sauf dans le cas où le nombre de places correspond après travaux à la norme applicable pour les constructions neuves, les places de stationnement existantes avant travaux devront obligatoirement être conservées ou reconstituées. Il en sera de même en cas de reconstruction à l'identique après un sinistre total.

2) Normes applicables aux constructions nouvelles :

Le nombre minimum de places de stationnement à réserver pour un logement est déterminé par rapport à la Surface Hors Œuvre Nette (S.H.O.N.) de la façon suivante : **1** place par tranche de **60 m^2** de S.H.O.N.

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

Dans tous les cas, le nombre de places obtenu ne peut être inférieur à **1** place par logement. De plus, il devra être prévu des places pour les vélos, et ce à raison d'un emplacement pour deux logements

3) Pour les activités économiques, les services publics ou d'intérêt collectif et les résidences de services (résidences de personnes âgées, résidences étudiantes…) :

La surface de stationnement sera déterminée en fonction des besoins induits par l'équipement et les possibilités de stationnement liées au quartier avoisinant.

Les places de stationnement situées en surface doivent, dans toute la mesure du possible, soit être implantées sur les dalles de couverture des constructions enterrées s'il en existe, soit être réalisées en dalles ajourées, de telle façon que les eaux de ruissellement puissent être absorbées par le terrain.

Article UB 13 Espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations :

Zone UB

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

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

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

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

L'ensemble des règles du présent article n'est pas applicable aux équipements publics de type scolaire ou sportif requérant des aires récréatives extérieures.

Les espaces boisés classés (T.C.) sont définis en application de l'article L.130-1 du code de l'Urbanisme. Ils figurent sur le plan de zonage conformément à la légende de celui-ci. Les conditions s'y rattachant sont définies au TITRE IV du présent règlement.

Secteur UBa :

L'emplacement réservé figurant au document graphique est réservé aux espaces verts.

Secteurs UBb:

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

Section 3 - Possibilités maximales d'occupation du sol

Article UB 14 Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.) :

Zone UB :

1) Sous réserve du respect des autres règles de construction et des servitudes qui peuvent éventuellement grever le terrain, les possibilités maximales de construction sont déterminées par le C.O.S. fixé ci-après :

1,20 + 0,40 en vue de l'incitation à la création d'activités économiques,
soit un C.O.S. total de 1,60 dont 1,20 maximum utilisable pour de l'habitation.

2) Les possibilités de construction et d'aménagement des services publics ou d'intérêt collectif résulteront de l'application des règles d'urbanisme définies aux articles 3 à 13 du règlement de la zone UB.

Secteurs UBa et UBb:

Sous réserve du respect des autres règles de construction et des servitudes qui peuvent éventuellement grever le terrain, les possibilités de construction résulteront de l'application des dispositions prévues aux articles 1 à 13 du présent règlement.

- TITRE II -

CHAPITRE III

DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UC

La zone UC est située sur la partie haute de la commune, le long d'axes structurants.
Elle accueille majoritairement de petits immeubles collectifs.

Cette zone se trouve en partie sur le quartier Vautier / Leclerc,
et en partie sur le quartier Europe, le long du Boulevard Henri Barbusse.

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

Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article UC 1 Occupations et utilisations du sol interdites :

- L'implantation d'installations classées nouvelles autres que celles visées à l'article UC 2.
- les constructions ou installations destinées aux activités dont les critères ne correspondent pas à ceux définis à l'article UC 2.
- Les constructions ou installations qui, par leur nature, leur importance, leur aspect extérieur, seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité ou le caractère du voisinage.
- Les établissements ou activités pouvant générer des nuisances sonores.
- Les campings, caravanings, dépôts de caravanes, les caravanes isolées ainsi que les bateaux ou péniches constituant un habitat permanent.
- Les entreprises de cassage de voitures, de récupération d'épaves ou de véhicules d'occasion notamment lorsqu'ils sont destinés à être vendus en pièces détachées.
- Les affouillements et exhaussements des sols qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de construction ou avec l'aménagement paysager des espaces libres.
- L'ouverture et l'exploitation des carrières, ainsi que les décharges et les dépôts à l'air libre.

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

- les constructions ou installations destinées aux activités économiques (activité artisanale ou apparentée, commerces, activités tertiaires ou professions libérales) dans la mesure où elles sont compatibles avec le voisinage du point de vue des nuisances et de l'environnement et occupent une SHOB (surface hors œuvres brute) au plus égale à 300 m^2.
- L'implantation et l'extension des installations classées dans la mesure où elles sont nécessaires à l'exploitation et au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
- Les installations classées directement liées à des commerces de détail et de proximité, dans la mesure où, au niveau de leur aspect extérieur et de leur exploitation, elles sont compatibles avec le voisinage tant du point de vue des nuisances que de l'environnement.
- L'aménagement des constructions ou d'installations même classées existantes à condition que les travaux aient pour effet de diminuer les nuisances ou de rendre ces installations conformes à la législation en vigueur.
- Les constructions ou installations destinées à l'entreposage à condition qu'elles soient directement liées à une activité implantée sur le terrain considéré et qu'elles représentent moins de **50%** de la SHON totale de l'ensemble de l'activité.

Section 2 - Conditions de l'occupation du sol

Article UC 3 Conditions de desserte des terrains (accès et voirie) :

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.

Il peut être également 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 compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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.

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

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

Article UC 4 Conditions de desserte des terrains (réseaux eau assainissement) :

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

L'assainissement respectera les dispositions du Règlement de l'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'à la limite de propriété réalisé conformément à la réglementation en vigueur.

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

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

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

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

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

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

Article UC 5 Superficie minimale des terrains :

Néant

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

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

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

En bordure des emprises publiques autres que de la voirie, la limite sera considérée comme une limite séparative par rapport à laquelle il sera fait application des dispositions de l'article 7.

Des dispositions différentes pourront être autorisées ou imposées :

- Pour des raisons d'harmonie ou de continuité urbaine propres à certaines voies.
- Pour permettre de traiter le recouvrement de façades aveugles situées sur le parcellaire voisin.
- Pour des ouvrages techniques liés aux divers réseaux (eaux, assainissement, électricité, gaz, etc.).
- Pour les services publics ou d'intérêt collectif.

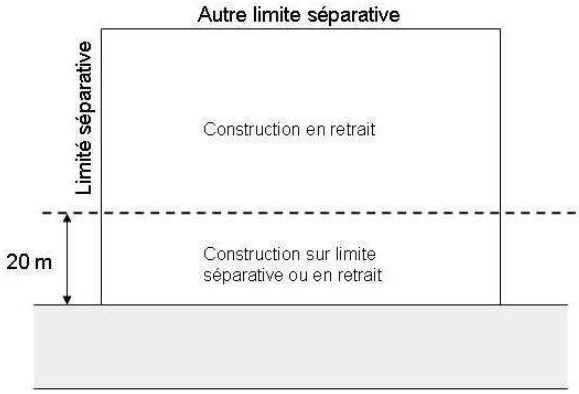
Article UC 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

I - Règles générales

1) Dans une bande de **20 m.** comptée à partir de l'alignement des voies publiques, les constructions sont autorisées sur les limites séparatives ou en retrait.

2) Au-delà de cette bande de **20 m.** sauf dans les cas visés par les règles particulières, les constructions devront être implantées en retrait par rapport aux limites séparatives.

Illustration des dispositions UC 7.I.1 et UC 7.I.2



3) La longueur de chacune des façades implantées en limite séparative ne pourra excéder **15 m.**
Ne seront pas pris en compte dans la longueur de la façade, les constructions ou parties de construction, dans la mesure où leur gabarit n'excède pas les mêmes normes que celles définies au 1) des règles particulières.

4) En cas de retrait, sauf convention résultant d'un contrat de "cour commune", celui-ci devra être au moins égal :

- À **8,00 m.** si la façade comporte des vues directes.
- À **3,50 m.** dans le cas contraire.

Pour les constructions existantes ne respectant pas ces retraits :

Le retrait existant (ou l'implantation existante) pourra être maintenu, dans le cas de reprise (prolongement ou surélévation) des murs sous réserve que la surface de la partie ajoutée ne soit pas supérieure à la surface existante avant travaux**.**

Dans le cas de prolongement de façade, la longueur de façade après travaux ne doit pas dépasser **15 m**.

5) La longueur de vue directe à réserver par rapport aux limites de propriété est d'au moins **8 m.**, sauf convention résultant d'un contrat de "cour commune".

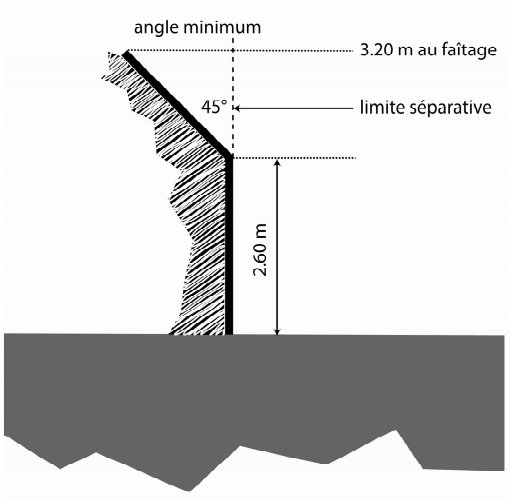
6) Les terrasses ou balcons élevés à plus de **1.00 m** au-dessus du terrain naturel, et implantés à moins de **4.00 m** des limites séparatives, devront être munis d'un dispositif fixe formant écran d'au moins **1.90 m** de hauteur (mur ou paroi translucide).

II - Règles particulières

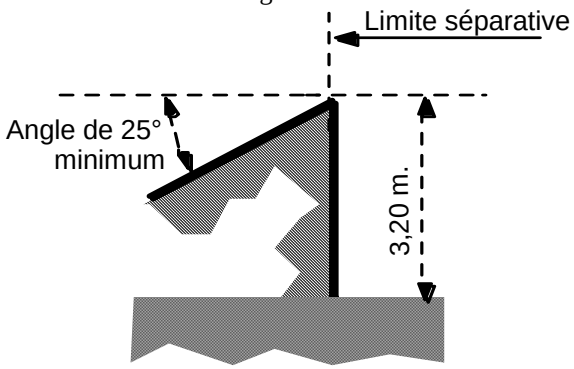
1) Les constructions ou partie de construction pourront être construites en limite séparative dans les conditions

d'implantation en limite définies ci-après :

► Pour les constructions dont la hauteur en limite séparative ne dépasse pas **2,60 m.** en hauteur façade et **3,20 m**. au faîtage dans la mesure où elles s'inscrivent dans le gabarit maximum ci-dessous.



► Pour les constructions dont la hauteur en limite séparative ne dépasse pas **3,20 m.** au faîtage lorsque la toiture est constituée par une pente d'au moins 25° dirigée vers l'intérieur de la parcelle et dans la mesure où elles s'inscrivent dans le gabarit maximum ci-dessous.



2) Les règles générales pourront être modifiées:

- Pour des raisons d'harmonie ou d'architecture, afin de tenir compte de l'implantation des constructions existantes ou projetées sur le parcellaire voisin.
- Pour tenir compte de la topographie ou de la nature du sol.
- Pour les services publics ou d'intérêt collectif.

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

Les bâtiments non contigus situés sur une même propriété doivent être implantés de telle manière que la distance au droit de tout point des façades existantes ou à construire soit égale à au moins **2,50 m.** en l'absence de vue directe, ce minimum étant porté à au moins **8,00 m.** en cas d'existence de vue directe sur l'une au moins des façades se faisant face.

Par rapport aux annexes les distances visées ci-dessus pourront être réduites sans toutefois être inférieures à **1,00 m.**

Article UC 9 Emprise au sol des constructions :

Sauf cas particulier visé ci-après, l'emprise au sol des constructions (annexes comprises) ne pourra excéder **40%** de la superficie du terrain.

Pour le secteur UCa, l'emprise au sol est portée à **50%.**

Dans l'ensemble de la zone, l'emprise est portée à **60%** pour les services publics ou d'intérêt collectif.

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

Article UC 10 Hauteur maximale des constructions :

1) Pour les constructions situées dans une bande de 30 m. mesurée à partir de l'alignement du boulevard du Maréchal Leclerc et des rues de Paris et Henri Barbusse, les hauteurs maximales de façade et plafond des constructions ne pourront excéder respectivement **15 m.** et **18 m.**

2) Pour les constructions situées en dehors de la bande de 30 m. visée ci-dessus, les hauteurs maximales de façade et plafond sont ramenées à. **12 m**. et **15 m.**

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

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

Article UC 11 Aspect extérieur des constructions et aménagement des abords :

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

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

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

- Les façades sur rue des constructions, lorsqu'elles présentent un linéaire de plus de 12 m., devront être traitées par des changements de modénatures ou par ruptures architecturales

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

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

- Pour les constructions nouvelles, les toitures devront avoir au moins deux pans. Aucune pente de la toiture ne pourra être inférieure à 15°.

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

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

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

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

- Les clôtures bordant les voies ne peuvent comporter de parties pleines sur plus de **1,10 m.** de hauteur, piliers et portails exclus. Leur hauteur est limitée à **2,00 m.** à l'exclusion des piliers et portails. Dans le cas de reprise d'une clôture existante ne répondant pas à ces caractéristiques, des dispositions différentes pourront être admises.

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

- Pour les services publics ou d'intérêt collectif, la hauteur maximum de l'ensemble des clôtures est portée à **2,60 m**.

Article UC 12 Aires de stationnement :

Le stationnement des véhicules et 2 roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. **50%** au moins des places de stationnement affectées aux véhicules devront être réalisées en sous-sol de la propriété.

Les dimensions minimales de chaque place de stationnement, leur distribution, leur tracé en plan et les profils en long de leurs accès, doivent être étudiés de façon à éviter des manoeuvres excessives ou difficiles, rendant l'usage de ces places illusoire voire impossible.

Les dimensions de chacune des places de stationnement ne pourront être inférieures à **5 m.** X **2,50 m.**

Les espaces à réserver pour assurer l'évolution et le stationnement seront déterminés comme ci après :

1) Réhabilitation, restructuration, rénovation et amélioration des constructions existantes

Dans ces cas, il ne sera pas fait application des normes définies au b) ci-après, sauf s'il y a création de plus de 100 m^2 de S.H.O.N. d'habitation, par rapport à la S.H.O.N. d'habitation existante avant travaux sur la propriété concernée. Dans ce cas, la totalité de la S.H.O.N. supplémentaire sera prise en compte pour le calcul du nombre de places à créer (voir normes au b) ci-dessous).

Sauf dans le cas où le nombre de places correspond après travaux à la norme applicable pour les constructions neuves, les places de stationnement existantes avant travaux devront obligatoirement être conservées ou reconstituées. Il en sera de même en cas de reconstruction à l'identique après un sinistre total.

2) Normes applicables aux constructions nouvelles :

Le nombre minimum de places de stationnement à réserver est déterminé par rapport à la Surface Hors Œuvre Nette (S.H.O.N.) de la façon suivante : **1** place par tranche de **60 m^2** de S.H.O.N,

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

Dans tous les cas, le nombre de places obtenu ne peut être inférieur à **1** place par logement. De plus, il devra être prévu des places pour les deux roues et ce à raison d'un emplacement pour deux logements

3) Pour les services publics ou d'intérêt collectif :

La surface de stationnement sera déterminée en fonction des besoins induits par l'équipement et les possibilités de stationnement liées au quartier avoisinant.

Les places de stationnement situées en surface doivent, dans toute la mesure du possible, soit être implantées sur les dalles de couverture des constructions enterrées s'il en existe, soit être réalisées en dalles ajourées, de telle façon que les eaux de ruissellement puissent être absorbées par le terrain.

Article UC 13 Espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations :

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

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

- Il sera exigé un arbre à développement de plus de **2,50 m.** pour **100 m²** de surface de pleine terre (la quantité sera arrondie au nombre entier supérieur).

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

L'ensemble des règles du présent article n'est pas applicable aux équipements publics de type scolaire ou sportif requérant des aires récréatives extérieures.

Les espaces boisés classés (T.C.) sont définis en application de l'article L 130 1 du code de l'Urbanisme. Ils figurent sur le plan de zonage conformément à la légende de celui-ci. Les conditions s'y rattachant sont définies au TITRE IV du présent règlement.

Section 3 - Possibilités maximales d'occupation du sol

Article UC 14 Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.) :

1) Sous réserve du respect des autres règles de construction et des servitudes qui peuvent éventuellement grever le terrain, sauf pour le secteur UC a, les possibilités maximales de construction sont déterminées par le C.O.S. fixé ci-après :

1,20 + 0,40 en vue de l'incitation à la création d'activités économiques,
soit un C.O.S. total de **1,60** dont **1,20** maximum utilisable pour de l'habitation.

2) Pour le secteur UC a :

Sous réserve du respect des autres règles de construction et des servitudes qui peuvent éventuellement grever le terrain, les possibilités de construction résulteront de l'application des dispositions prévues aux articles 1 à 13 du présent règlement.

3) Les possibilités de construction et d'aménagement des services publics ou d'intérêt collectif résulteront de l'application des règles d'urbanisme définies aux articles 3 à 13 du règlement de la zone UC.

- TITRE II -

CHAPITRE IV

DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UD

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

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

Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article UD 1 Occupations et utilisations du sol interdites :

- L'implantation d'installations classées nouvelles autres que celles visées à l'article UD 2.
- Les constructions ou installations dont les critères ne correspondent pas à ceux définis à l'article UD 2.
- Les constructions ou installations destinées à des activités industrielles.
- Les constructions ou installations qui, par leur nature, leur importance, leur aspect extérieur, seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité ou le caractère du voisinage.
- Les établissements ou activités pouvant générer des nuisances sonores.
- Les campings, caravanings, dépôts de caravanes, les caravanes isolées ainsi que les bateaux ou péniches constituant un habitat permanent.
- Les entreprises de cassage de voitures, de récupération d'épaves ou de véhicules d'occasion notamment lorsqu'ils sont destinés à être vendus en pièces détachées.
- Les affouillements et exhaussements des sols qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de construction ou avec l'aménagement paysager des espaces libres.
- L'ouverture et l'exploitation des carrières ainsi que les décharges ainsi que les dépôts à l'air libre.

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

- Les constructions ou installations destinées aux activités économiques ou apparentées (occupant une S.H.O.B. Surface Hors Œuvre Brute au plus égale à 2000 m^2), et dans la mesure où elles sont compatibles avec le voisinage du point de vue des nuisances et de l'environnement.
- Les constructions ou installations destinées à l'entreposage dans la mesure où elles sont compatibles avec le voisinage tant du point de vue des nuisances que de l'environnement et à la double condition :
  - ▶ Qu'elles soient directement liées à une activité admise dans la zone et implantées sur le terrain considéré.
  - ▶ Que la superficie d'entreposage représente moins de **50%** de la SHON totale de l'ensemble de l'activité.
- L'implantation et l'extension des installations classées dans la mesure où elles sont nécessaires à l'exploitation et au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
- Les installations classées directement liées au commerce ou à l'artisanat, dans la mesure où, au niveau de leur aspect extérieur et de leur exploitation, elles sont compatibles avec le voisinage tant du point de vue des nuisances que de l'environnement.
- L'aménagement des constructions ou d'installations même classées existantes à condition que les travaux aient pour effet de diminuer les nuisances ou de rendre ces installations conformes à la législation en vigueur.

Dispositions complémentaires pour la partie délimitée au plan de zonage comme **espace paysager ou récréatif à préserver :**

Ne seront admis que :

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

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

Section 2 - Conditions de l'occupation du sol

Article UD 3 Conditions de desserte des terrains (accès et voirie) :

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.

Il peut être également 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 compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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.

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

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

Article UD 4 Conditions de desserte des terrains (réseaux eau assainissement) :

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

L'assainissement respectera les dispositions du Règlement de l'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'à la limite de propriété réalisé conformément à la réglementation en vigueur.

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

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

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

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

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

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

Article UD 5 Superficie minimale des terrains :

Néant

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

La façade sur rue des constructions devra être implantée à l'alignement.

Des retraits ou décrochements ponctuels pourront être admis pour le traitement architectural des façades**.**

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

En bordure des emprises publiques autres que de la voirie, la limite sera considérée comme une limite séparative par rapport à laquelle il sera fait application des dispositions de l'article 7.

Des dispositions différentes pourront être autorisées ou imposées :

- Pour des raisons d'harmonie ou de continuité urbaine propres à certaines voies.
- Pour permettre de traiter le recouvrement de façades aveugles situées sur le parcellaire voisin.
- Pour des ouvrages techniques liés aux divers réseaux (eaux, assainissement, électricité, gaz, etc.).
- Pour les services publics ou d'intérêt collectif.

Article UD 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

1) Les constructions sont autorisées sur les limites séparatives ou en retrait

2) En cas de retrait, sauf convention résultant d'un contrat de "cour commune", celui-ci devra être au moins égal :

- À **6,00 m.** si la façade comporte des vues directes.
- À **2,50 m.** dans le cas contraire.

La longueur de chacune des façades de plus de **3,20 m.** de hauteur implantées en limite séparative ne pourra excéder **15 m.**

Pour les constructions existantes ne respectant pas les retraits définis précédemment :

Le retrait existant (ou l'implantation existante) pourra être maintenu dans le cas de reprise (prolongement ou surélévation) des murs, sous réserve que la surface de la partie ajoutée ne soit pas supérieure à la surface existante avant travaux.

Dans le cas de prolongement de façade, la longueur de façade après travaux ne doit pas dépasser **15 m**.

3) La longueur de vue directe à réserver par rapport aux limites de propriété est d'au moins **6** mètres, sauf convention résultant d'un contrat de "cour commune".

4) Les terrasses ou balcons élevés à plus de **1.00 m** au-dessus du terrain naturel, et implantés à moins de **4.00 m** des limites séparatives, devront être munis d'un dispositif fixe formant écran d'au moins **1.90 m** de hauteur (mur ou paroi translucide).

Les règles précédentes pourront être modifiées :

- Pour des raisons d'harmonie ou d'architecture, afin de tenir compte de l'implantation des constructions existantes ou projetées sur le parcellaire voisin.
- Pour tenir compte de la topographie ou de la nature du sol.
- Pour les services publics ou d'intérêt collectif.

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

Les bâtiments non contigus situés sur une même propriété doivent être implantés de telle manière que la distance au droit de tout point des façades existantes ou à construire soit égale à au moins **2,50 m.** en l'absence de vue directe, ce minimum étant porté à au moins **6,00 m.** en cas d'existence de vue directe sur l'une au moins des façades se faisant face.

Par rapport aux annexes, les distances visées ci-dessus pourront être réduites sans toutefois être inférieures à **1,00 m.**

Article UD 9 Emprise au sol des constructions :

1) L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder **80%** d'une bande de **15 m**. mesurée par rapport à l'alignement des voies publiques. *(cette possibilité n'est applicable que dans les bandes de 15 m. rattachées aux voies adjacentes au terrain concerné).*

2) Au delà de la bande de **15 m**. visée ci-dessus, l'emprise au sol des constructions ne pourra excéder **40%** de la superficie du terrain situé au dehors de la bande de **15 m.**

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

Article UD 10 Hauteur maximale des constructions :

La hauteur plafond constructions ne pourra excéder **15** mètres.

Article UD 11 Aspect extérieur des constructions et aménagement des abords :

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

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

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

- Les façades sur rue des constructions, lorsqu'elles présentent un linéaire de plus de 12 m., devront être traitées par des changements de modénatures ou par ruptures architecturales

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

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

- Pour les constructions nouvelles, les toitures devront avoir au moins deux pans. Aucune pente de la toiture ne pourra être inférieure à 15°.

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

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

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

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

- Les clôtures bordant les voies ne peuvent comporter de parties pleines sur plus de **1,10 m** de hauteur, piliers et portails exclus. Leur hauteur est limitée à **2,00 m**. à l'exclusion des piliers et portails. Dans le cas de reprise d'une clôture existante ne répondant pas à ces caractéristiques, des dispositions différentes pourront être admises.

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

- Pour les services publics ou d'intérêt collectif, la hauteur maximum de l'ensemble des clôtures est portée à **2,60 m.**

Article UD 12 Aires de stationnement :

Le stationnement des véhicules et 2 roues 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 doivent être réalisés en partie ou en totalité en sous-sol de la propriété.

Les dimensions minimales de chaque place de stationnement, leur distribution, leur tracé en plan et les profils en long de leurs accès, doivent être étudiés de façon à éviter des manoeuvres excessives ou difficiles, rendant l'usage de ces places illusoire voire impossible.

Les dimensions de chacune des places de stationnement ne pourront être inférieures à **5 m**. X **2,50 m.**

Les espaces à réserver pour assurer l'évolution et le stationnement seront déterminés comme ci-après :

1) Réhabilitation, restructuration, rénovation et amélioration des constructions existantes

Dans ces cas, il ne sera pas fait application des normes définies au b) ci-après, sauf s'il y a création de plus de 100 m^2 de S.H.O.N. d'habitation, par rapport à la S.H.O.N. d'habitation existante avant travaux sur la propriété concernée. Dans ce cas, la totalité de la S.H.O.N. supplémentaire sera prise en compte pour le calcul du nombre de places à créer (voir normes au b) ci-dessous).

Sauf dans le cas où le nombre de places correspond après travaux à la norme applicable pour les constructions neuves, les places de stationnement existantes avant travaux devront obligatoirement être conservées ou reconstituées. Il en sera de même en cas de reconstruction à l'identique après un sinistre total.

2) Normes applicables aux constructions nouvelles :

Le nombre minimum de places de stationnement à réserver est déterminé par rapport à la Surface Hors-Œuvre Nette (S.H.O.N.) de la façon suivante : **1** place par tranche de **60** m^2 de S.H.O.N.

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

Dans tous les cas, le nombre de places obtenu ne peut être inférieur à **1** place par logement, de plus il devra être prévu des places pour les deux roues et ce à raison d'un emplacement pour deux logements

3) Pour les services publics ou d'intérêt collectif :

La surface de stationnement sera déterminée en fonction des besoins induits par l'équipement et les possibilités de stationnement liées au quartier avoisinant.

Les places de stationnement situées en surface doivent, dans toute la mesure du possible, soit être implantées sur les dalles de couverture des constructions enterrées s'il en existe, soit être réalisées en dalles ajourées, de telle façon que les eaux de ruissellement puissent être absorbées par le terrain.

Article UD 13 Espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations :

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

- **10%** de la surface du terrain sera conservé en espace libre.

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

L'ensemble des règles du présent article n'est pas applicable aux équipements publics de type scolaire ou sportif requérant des aires récréatives extérieures.

Les espaces boisés classés (T.C.) sont définis en application de l'article L.130 1 du code de l'Urbanisme. Ils figurent sur le plan de zonage conformément à la légende de celui-ci Les conditions s'y rattachant sont définies au TITRE IV du présent règlement.

Section 3 - Possibilités maximales d'occupation du sol

Article UD 14 Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.) :

Sous réserve du respect des autres règles de construction et des servitudes qui peuvent éventuellement grever le terrain, les possibilités de construction résulteront de l'application des dispositions prévues aux articles 1 à 13 du présent règlement.

- TITRE II -

CHAPITRE V

DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UE

Il s'agit d'une zone principalement composée d'habitations basses de type pavillonnaire, avec jardin. Y sont néanmoins admises les activités économiques, dans la mesure où elles ne constituent pas une source de nuisances pour le voisinage.

La zone UE comprend 2 Secteurs : **UE a** et **UE b**.

Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article UE 1 Occupations et utilisations du sol interdites :

- L'implantation d'installations classées nouvelles autres que celles visées à l'article UE 2.
- Les constructions ou installations destinées à l'industrie ou à l'artisanat.
- Les construction ou installations destinées à l'entreposage ne répondant aux conditions fixées dans d'article 2.
- Les constructions ou installations qui, par leur nature, leur importance, leur aspect extérieur, seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité ou le caractère du voisinage.
- L'ouverture et l'exploitation des carrières, ainsi que les décharges, et les dépôts à l'air libre.
- Les campings, caravanings, dépôts de caravanes, les caravanes isolées ainsi que les bateaux ou péniches constituant un habitat permanent.
- Les entreprises de cassage de voitures, de récupération d'épaves ou de véhicules d'occasion notamment lorsqu'ils sont destinés à être vendus en pièces détachées.
- Les affouillements et exhaussements des sols qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de construction ou avec l'aménagement paysager des espaces libres.
- Toutes activités économiques dans l'espace paysager.

Article UE 2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières :

- Les constructions ou installations destinées aux activités économiques non interdites à l'article 1, à condition qu'elles occupent une S.H.O.B. (Surface Hors Œuvre Brute) au plus égale à 300 m^2,
- Les constructions ou installations destinées à l'entreposage ou au stockage, à conditions qu'elles soient directement liées à une activité implantée sur le terrain considéré et qu'elles représentent moins de **50%** de la SHON totale de l'ensemble de l'activité
- L'implantation et l'extension des installations classées dans la mesure où elles sont nécessaires à l'exploitation et au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
- Les installations classées directement liées à des commerces de détail et de proximité, dans la mesure où, au niveau de leur aspect extérieur et de leur exploitation, elles sont compatibles avec le voisinage tant du point de vue des nuisances que de l'environnement.
- L'aménagement des constructions ou d'installations même classées existantes à condition que les travaux aient pour effet de diminuer les nuisances ou de rendre ces installations conformes à la législation en vigueur.

Dispositions complémentaires pour la partie délimitée au plan de zonage comme **espace paysager ou récréatif à préserver :**

Ne seront admis que :

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

Dans tous les cas les travaux ainsi autorisés ne pourront porter atteinte à la qualité ou à l'intégrité de cet espace et les arbres existants devront êtres conservés.

Section 2 - Conditions de l'occupation du sol

Article UE 3 Conditions de desserte des terrains (accès et voirie) :

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.

Il peut être également 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 compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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.

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

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

Article UE 4 Conditions de desserte des terrains (réseaux eau assainissement) :

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

L'assainissement respectera les dispositions du Règlement de l'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'à la limite de propriété réalisé conformément à la réglementation en vigueur.

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

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

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

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

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

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

Article UE 5 Superficie minimale des terrains :

Afin de ne pas déstructurer le tissu urbain et de préserver l'urbanisation traditionnelle de la zone, **pour être constructible un terrain devra disposer d'une superficie d'au moins 250 m^2.**

De plus, pour qu'un terrain soit constructible dans le cadre d'une opération de lotissement, de division de propriété ou de détachement de parcelles, chacun des lots concernés par cette opération devra disposer de cette superficie minimum de **250 m^2**. Cette condition de surface ne sera pas exigée pour le ou les lots destinés à un remembrement entre voisins.

Les constructions existantes sur des terrains d'une superficie inférieure à 250 m^2 pourront faire l'objet de travaux de d'aménagement, de transformation ou d'amélioration. Elles pourront également faire l'objet d'une reconstruction et ce dans le respect des autres règles de la zone.

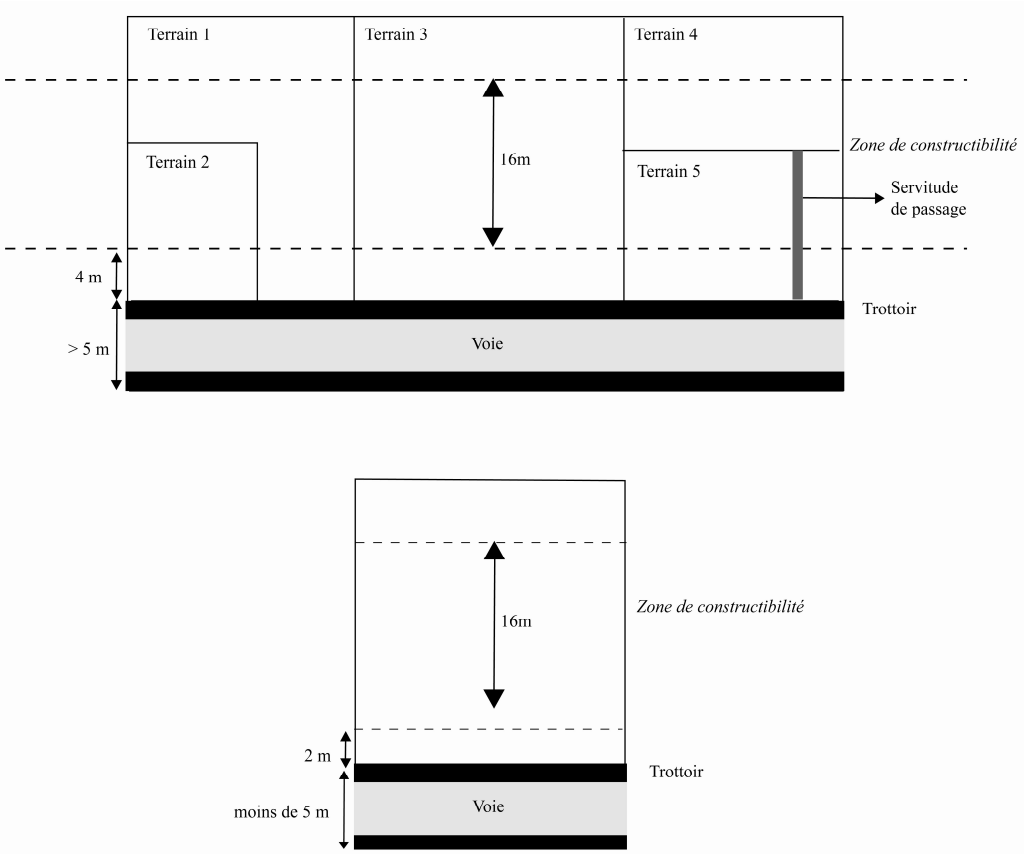
Cette condition de surface n'est pas applicable aux terrains destinés à la construction des services publics ou d'intérêt collectif nécessaires à la vie de la zone ou du secteur.

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

1) Par rapport à l'alignement (actuel ou futur si le P.L.U. prévoit un élargissement de la voie) ou par rapport à la limite tenant lieu d'alignement pour les voies privées (existantes ou à créer) et desservant au moins 3 propriétés, la façade sur rue des constructions devra respecter une marge de recul d'au moins **4 m.** ce minimum étant ramené à **2 m.** pour les voies d'une largeur inférieure à **5 m.**

2) Sauf cas particulier visé ci-après, l'ensemble des constructions devra être implanté à l'intérieur d'une bande de **16 m.** *(zone de constructibilité)* comptée à partir de la marge de recul visée ci-dessus. La bande de constructibilité ainsi définie n'est applicable que par rapport aux voies adjacentes au terrain concerné.

Illustration des articles UE 6.1 et UE 6.2



3) Pourront être implantés au delà de la bande des 16 m. visée ci-dessus et dans la limite d'un seul type de chaque construction par unité foncière et sous réserve de respecter l'emprise totale définie à l'article le UE9 :

▶ Les constructions destinées au stationnement ainsi que les véranda, d'une emprise au sol au plus égale

à **15 m²** et d'une hauteur maximum au faîtage de **3,20 m.**

- Les abris de jardin d'une emprise au sol au plus égale à **9 m²** et d'une hauteur maximum au faîtage de **2,60 m.**

Les constructions existantes ne respectant pas les règles fixées aux alinéas précédents pourront faire l'objet de travaux d'aménagement, d'amélioration, de transformation.

En bordure des emprises publiques autres que de la voirie, la limite sera considérée comme une limite séparative par rapport à laquelle il sera fait application des dispositions de l'article 7.

Des dispositions différentes pourront être autorisées ou imposées :

- Pour des raisons d'harmonie ou de continuité urbaine propres à certaines voies.
- Pour permettre de traiter le recouvrement de façades aveugles situées sur le parcellaire voisin.
- Pour des ouvrages techniques liés aux divers réseaux (eaux, assainissement, électricité, gaz, etc.).
- Pour les services publics ou d'intérêt collectif.

Article UE 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

I - Règles générales

1) À l'intérieur de la zone de constructibilité définie à l'article UE 6, les constructions sont autorisées sur les limites séparatives ou en retrait ; cependant, sur rue, la longueur développée de la façade de chaque construction ne pourra excéder **15 m.**

2) Au-delà de cette zone de constructibilité sauf dans les cas visés par les règles particulières, les constructions devront être implantées en retrait par rapport aux limites séparatives.

3) La longueur de chacune des façades implantées en limite séparative ne pourra excéder **13 m**.
Ne seront pas pris en compte dans la longueur de la façade, les constructions ou parties de construction, dans la mesure où leur gabarit n'excède pas les mêmes normes que celles définies au 1) des règles particulières.

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

- À **8,00 m.** si la façade comporte des vues directes.
- À **2,50 m.** dans le cas contraire.

Les retraits ainsi définis ne pourront être réduits par des contrats de cour commune.

Pour les constructions existantes ne respectant pas ces retraits :

Le retrait existant (ou l'implantation existante) pourra être maintenu, dans le cas de reprise (prolongement ou surélévation) des murs, sous réserve que la surface de la partie ajoutée ne soit pas supérieure à la surface existante avant travaux**.**

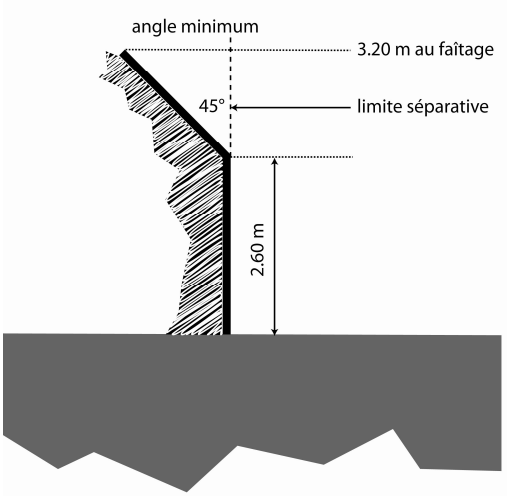
Dans le cas de prolongement de façade, la longueur de façade après travaux ne doit pas dépasser **13 m**.

5) Les terrasses ou balcons élevés à plus de **1.00 m** au-dessus du terrain naturel, et implantés à moins de **4.00 m** des limites séparatives, devront être munis d'un dispositif fixe formant écran d'au moins **1.90 m** de hauteur (mur ou paroi translucide).

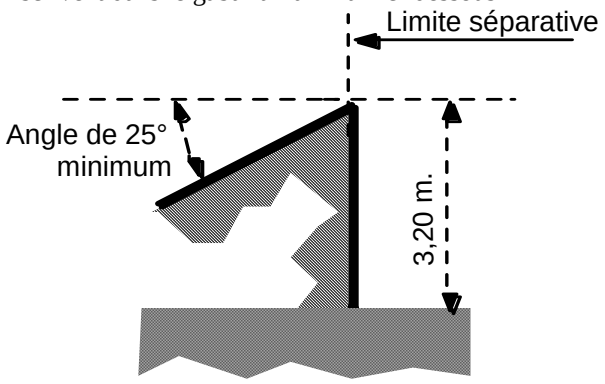
II - Règles particulières

1) Les constructions ou partie de construction pourront être construits en limite séparative dans les conditions d'implantation en limite définies ci-après :

► Pour les constructions dont la hauteur en limite séparative ne dépasse pas **2,60 m**. en hauteur façade et **3,20 m**. au faîtage dans la mesure où elles s'inscrivent dans le gabarit maximum ci-dessous



► Pour les constructions dont la hauteur en limite séparative ne dépasse pas **3,20** m au faîtage lorsque la toiture est constituée par une pente d'au moins 25° dirigée vers l'intérieur de la parcelle et dans la mesure où elles s'inscrivent dans le gabarit maximum ci-dessous



2) Les règles générales pourront être modifiées :

- Pour des raisons d'harmonie ou d'architecture, afin de tenir compte de l'implantation des constructions existantes ou projetées sur le parcellaire voisin.
- Pour tenir compte de la topographie ou de la nature du sol.
- Pour les services publics ou d'intérêt collectif.

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

Les bâtiments non contigus situés sur une même propriété doivent être implantés de telle manière que la distance au droit de tout point des façades existantes ou à construire soit égale à au moins **2,50 m.** en l'absence de vue directe, ce minimum étant porté à au moins **8,00 m**. en cas d'existence de vue directe sur l'une au moins des façades se faisant face.

Par rapport aux annexes, les distances visées ci-dessus pourront être réduites sans toutefois être inférieures à **1,00 m.**

Cette disposition n'est pas applicable pour les services publics ou d'intérêt collectif.

Article UE 9 Emprise au sol des constructions :

Sauf cas particulier visé ci-après, l'emprise au sol des constructions (annexes comprises) ne pourra excéder **40%** de la superficie du terrain. Cette emprise est portée à **60%** pour les services publics ou d'intérêt collectif.

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

Article UE 10 Hauteur maximale des constructions :

Les hauteurs maximales de façade et plafond constructions ne pourront excéder respectivement **7 m.** et **10 m.**

Nota : La hauteur plafond pourra être ramenée à **7 m**. dans le cadre des dispositions de l'article UE 11.

Il ne sera pas fait application de la hauteur façade pour les services publics ou d'intérêt collectif, qui pourront atteindre une hauteur plafond de **12 m.**

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

Article UE 11 Aspect extérieur des constructions et aménagement des abords :

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

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

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

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

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

- Pour les constructions nouvelles, les toitures devront avoir au moins deux pans. Aucune des pentes de la toiture ne pourra être inférieure à 25°. Cependant, des toitures non accessibles d'une pente inférieure à 25° pourront être admises ; dans ce cas, la hauteur plafond de la construction sera ramenée à **7,00 m.** *(sauf disposition liée au PPRI).*

- Les lucarnes ne pourront excéder une largeur hors tout supérieure à **1,20 m.**

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

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

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

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

- Les clôtures bordant les voies devront être constituées d'un mur bahut d'une hauteur comprise entre **0,50 m.** et **0,70 m**. piliers *(section maxi 50 cm X 50 cm)* et portails exclus. Le mur bahut sera surmonté d'une grille à barreaudage vertical (les grillages à simple torsion ou à mailles souples sont interdits).

- La hauteur totale de la clôture est limitée à **2,00 m.** à l'exclusion des piliers et portails.

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

- Les clôtures entre voisins ne peuvent excéder une hauteur de **2,20 m.** Cependant, la partie de la clôture située dans la marge de recul visée à l'article 6 devra respecter les mêmes caractéristiques que la clôture sur rue.

- Pour les services publics ou d'intérêt collectif, la hauteur maximum de l'ensemble des clôtures est portée à **2,60 m.**

Article UE 12 Aires de stationnement :

Le stationnement des véhicules et 2 roues 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 doivent être réalisés en partie ou en totalité en sous-sol de la propriété.

Les places de stationnement situées en surface doivent, dans toute la mesure du possible, soit être implantées sur les dalles de couverture des constructions enterrées s'il en existe, soit être réalisées en dalles ajourées, de telle façon que les eaux de ruissellement puissent être absorbées par le terrain.

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

Les espaces à réserver pour assurer l'évolution et le stationnement seront déterminés comme ci-après :

1) Réhabilitation, restructuration, rénovation et amélioration des constructions existantes

Dans ces cas, il ne sera pas fait application des normes définies au b) ci-après, sauf s'il y a création de plus de 100 m^2 de S.H.O.N. d'habitation, par rapport à la S.H.O.N. d'habitation existante avant travaux sur la propriété concernée. Dans ce cas, la totalité de la S.H.O.N. supplémentaire sera prise en compte pour le calcul du nombre de places à créer (voir normes au b) ci-dessous).

Cependant, en cas de création de logement, il sera exigé au moins une place de stationnement par logement supplémentaire.

Sauf dans le cas où le nombre de places correspond après travaux à la norme applicable pour les constructions neuves, les places de stationnement existantes avant travaux devront obligatoirement être conservées ou reconstituées. Il en sera de même en cas de reconstruction à l'identique après un sinistre total.

2) Normes applicables aux constructions nouvelles :

Le nombre minimum de places de stationnement à réserver est déterminé par rapport à la Surface Hors Œuvre Nette (S.H.O.N.) de la façon suivante :

- pour toutes les destinations autres que le logement **: 1** place par tranche de **60 m^2** de S.H.O.N.
- pour le logement :
  - **2** places de stationnement pour les surfaces comprises entre 0 et 150 m² SHON inclus
  - **3** places maximum pour les surfaces supérieures à 150 m² SHON.

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

Dans tous les cas, le nombre de places obtenu ne peut être inférieur à **1** place par logement. De plus, il devra être prévu des places pour les deux roues et ce à raison d'un emplacement pour deux logements.

3) Pour les services publics ou d'intérêt collectif :

La surface de stationnement sera déterminée en fonction des besoins induits par l'équipement et les possibilités de stationnement liées au quartier avoisinant.

Article UE 13 Espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations :

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

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

- Il sera exigé un arbre à développement de plus de **2,50 m**. pour **100 m²** de surface de pleine terre (la quantité sera arrondie au nombre entier supérieur).

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

L'ensemble des règles du présent article n'est pas applicable aux équipements publics ou d'intérêt collectif.

Les espaces boisés classés (T.C.) sont définis en application de l'article L.130 1 du code de l'Urbanisme. Ils figurent sur le plan de zonage conformément à la légende de celui-ci. Les conditions s'y rattachant sont définies au TITRE IV du présent règlement.

Section 3 - Possibilités maximales d'occupation du sol

Article UE 14 Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.) :

1) Sous réserve du respect des autres règles de construction et des servitudes qui peuvent éventuellement grever le terrain, le coefficient d'occupation du sol (C.O.S.) applicable est fixé comme suit :

Secteur UE a : **0,40**

Secteur UE b : **0,60**

2) Les possibilités de construction et d'aménagement des services publics ou d'intérêt collectif résulteront de l'application des règles d'urbanisme définies aux articles 3 à 13 du règlement de la zone UE.

- TITRE II -

CHAPITRE VI

DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UF

La zone UF est destinée principalement à accueillir des activités économiques.

Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article UF 1 Occupations et utilisations du sol interdites :

- Les constructions ou installations destinées à l'habitation, sauf cas visé à l'article UF 2.
- L'implantation d'installations classées nouvelles qui ne sont pas compatibles avec le voisinage tant du point de vue des nuisances que de l'environnement.
- Les constructions ou installations dont les critères ne correspondent pas à ceux définis à l'article UF 2 et qui sont destinées aux activités artisanales ou industrielles et aux entrepôts.
- Les constructions ou installations qui, par leur nature, leur importance, leur aspect extérieur, seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité ou le caractère du voisinage.
- Les établissements ou activités pouvant générer des nuisances sonores (discothèques, dancings ou assimilés ...).
- L'ouverture et l'exploitation des carrières.
- Les campings, caravanings, dépôts de caravanes, les caravanes isolées ainsi que les bateaux ou péniches constituant un habitat permanent.
- Les entreprises de cassage de voitures, de récupération d'épaves ou de véhicules d'occasion notamment lorsqu'ils sont destinés à être vendus en pièces détachées.
- Les affouillements et exhaussements des sols qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de construction ou avec l'aménagement paysager des espaces libres.
- Les décharges ainsi que les dépôts à l'air libre.

Article UF 2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières :

- Les constructions ou installations destinées à l'habitation à condition qu'elles soient directement liées aux activités autorisées dans la zone.
- Les constructions ou installations destinées aux activités industrielles ou apparentées à condition qu'elles soient compatibles avec le voisinage du point de vue des nuisances et de l'environnement.
- Les constructions ou installations destinées à l'entreposage dans la mesure où elles sont compatibles avec le voisinage tant du point de vue des nuisances que de l'environnement et à la double condition :
  - ▶ Qu'elles soient directement liées à une activité admise dans la zone et implantées sur le terrain considéré.
  - ▶ Que la superficie d'entreposage représente moins de **50%** de la SHON totale de l'ensemble de l'activité.
- Les installations classées, dans la mesure où, au niveau de leur aspect extérieur et de leur exploitation, elles sont compatibles avec le voisinage tant du point de vue des nuisances que de l'environnement.
- L'aménagement des constructions ou d'installations classées existantes à condition que les travaux aient pour effet de diminuer les nuisances ou de rendre ces installations conformes à la législation en vigueur.

Section 2 - Conditions de l'occupation du sol

Article UF 3 Conditions de desserte des terrains (accès et voirie) :

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.

Il peut être également 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 compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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.

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

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

Article UF 4 Conditions de desserte des terrains (réseaux eau assainissement) :

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

L'assainissement respectera les dispositions du Règlement de l'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'à la limite de propriété réalisé conformément à la réglementation en vigueur.

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

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

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

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

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

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

Article UF 5 Superficie minimale des terrains :

Néant

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

Les constructions pourront être implantées à l'alignement ou en retrait.

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

En bordure des emprises publiques autres que de la voirie, la limite sera considérée comme une limite séparative par rapport à laquelle il sera fait application des dispositions de l'article 7.

Des dispositions différentes pourront être autorisées ou imposées :

- Pour des raisons d'harmonie ou de continuité urbaine propres à certaines voies.
- Pour permettre de traiter le recouvrement de façades aveugles situées sur le parcellaire voisin.
- Pour des ouvrages techniques liés aux divers réseaux (eaux, assainissement, électricité, gaz, etc.).
- Pour les services publics ou d'intérêt collectif.

Article UF 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

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

2) En cas de retrait, sauf convention résultant d'un contrat de "cour commune", celui-ci devra être au moins égal :

- À **4,00 m.** si la façade comporte des vues directes.
- À **2,50 m.** dans le cas contraire.

Pour les constructions existantes ne respectant pas les retraits définis précédemment :

Le retrait existant (ou l'implantation existante) pourra être maintenu, dans le cas de reprise (prolongement ou surélévation) des murs sous réserve que la surface de la partie ajoutée ne soit pas supérieure à la surface existante avant travaux.

3) La longueur de vue directe à réserver par rapport aux limites de propriété est d'au moins **4 m.** sauf convention résultant d'un contrat de "cour commune".

4) Les terrasses ou balcons élevés à plus de **1.00 m** au-dessus du terrain naturel, et implantés à moins de **4.00 m** des limites séparatives, devront être munis d'un dispositif fixe formant écran d'au moins **1.90 m** de hauteur (mur ou paroi translucide).

Les règles précédentes pourront être modifiées :

- Pour des raisons d'harmonie ou d'architecture, afin de tenir compte de l'implantation des constructions existantes ou projetées sur le parcellaire voisin.
- Pour tenir compte de la topographie ou de la nature du sol.
- Pour les services publics ou d'intérêt collectif.

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

Les bâtiments non contigus situés sur une même propriété doivent être implantés de telle manière que la distance au droit de tout point des façades existantes ou à construire soit égale à au moins **2,50 m.** en l'absence de vue directe, ce minimum étant porté à au moins **4,00 m.** en cas d'existence de vue directe sur l'une au moins des façades se faisant face.

Par rapport aux annexes, les distances visées ci-dessus pourront être réduites sans toutefois être inférieures à **1,00 m.**

Article UF 9 Emprise au sol des constructions :

L'emprise au sol des constructions (annexes comprises) ne pourra excéder **75%** de la superficie du terrain.

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

Article UF 10 Hauteur maximale des constructions :

Les hauteurs maximales de façade et les hauteurs plafond des constructions ne pourront excéder respectivement **9 m.** et **12 m.**

Cependant, elles sont portées respectivement à **15 m.** et **18 m**. dans une bande de **20 m.** comptée à partir des alignements de la rue de Paris et du boulevard du Maréchal Leclerc.

Article UF 11 Aspect extérieur des constructions et aménagement des abords :

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

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

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

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

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

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

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

- Les clôtures bordant les voies ne peuvent comporter de parties pleines sur plus de **1,10 m** de hauteur, piliers et portails exclus. Leur hauteur est limitée à **2,00 m**. à l'exclusion des piliers et portails. Dans le cas de reprise d'une clôture existante ne répondant pas à ces caractéristiques, des dispositions différentes pourront être admises.

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

- Pour les services publics ou d'intérêt collectif, la hauteur maximum de l'ensemble des clôtures est portée à **2,60 m**.

Article UF 12 Aires de stationnement :

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

Les dimensions minimales de chaque place de stationnement, leur distribution, leur tracé en plan et les profils en long de leurs accès, doivent être étudiés de façon à éviter des manoeuvres excessives ou difficiles, rendant l'usage de ces places illusoire voire impossible.

Les dimensions de chacune des places de stationnement ne pourront être inférieures à **5 m**.X **2,50 m**.

Les espaces à réserver pour assurer l'évolution et le stationnement seront déterminés comme ci-après :

1) Le nombre minimum de places de stationnement à réserver est déterminé par rapport à la Surface Hors Œuvre Nette (S.H.O.N.) de la façon suivante : **1** place par tranche de **250 m²** de S.H.O.N. Le nombre de places obtenu sera arrondi au nombre entier supérieur.

2) Pour les services publics ou d'intérêt collectif : la surface de stationnement sera déterminée en fonction des besoins induits par l'équipement et les possibilités de stationnement liées au quartier avoisinant.

Les places de stationnement situées en surface doivent, dans toute la mesure du possible, soit être implantées sur les dalles de couverture des constructions enterrées s'il en existe, soit être réalisées en dalles ajourées, de telle façon que les eaux de ruissellement puissent être absorbées par le terrain.

Article UF 13 Espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations :

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

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

Section 3 - Possibilités maximales d'occupation du sol

Article UF 14 Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.) :

Sous réserve du respect des autres règles de construction et des servitudes qui peuvent éventuellement grever le terrain, les possibilités de construction résulteront de l'application des dispositions prévues aux articles 1 à 13 du présent règlement.

- TITRE II -

CHAPITRE VII

DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UG

La zone UG est située à proximité immédiate du pôle R.E.R.
Elle est destinée principalement à accueillir des activités économiques.

Cette zone se trouve en partie sur la rue Chapsal et
en partie sur l'avenue Jean Jaurès, face aux voies ferrées.

Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article UG 1 Occupations et utilisations du sol interdites :

- Les constructions ou installations destinées à l'habitation sauf cas visé à l'article UG 2.
- L'implantation d'installations classées nouvelles autres que celles visées à l'art. UG 2.
- Les constructions ou installations dont les critères ne correspondent pas à ceux définis à l'article UG 2 et qui sont destinées aux activités artisanales ou industrielles et aux entrepôts.
- Les constructions ou installations qui, par leur nature, leur importance, leur aspect extérieur, seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité ou le caractère du voisinage.
- Les établissements ou activités pouvant générer des nuisances sonores.
- L'ouverture et l'exploitation des carrières.
- Les campings, caravanings, dépôts de caravanes, les caravanes isolées ainsi que les bateaux ou péniches constituant un habitat permanent.
- Les entreprises de cassage de voitures, de récupération d'épaves ou de véhicules d'occasion notamment lorsqu'ils sont destinés à être vendus en pièces détachées.
- Les affouillements et exhaussements des sols qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de construction ou avec l'aménagement paysager des espaces libres.
- Les décharges ainsi que les dépôts à l'air libre.

Article UG 2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières :

- Les constructions ou installations destinées à l'habitation à condition qu'elles soient intégrées dans un programme mixte *(activité économique et habitat)* et sous réserve que la S.H.O.N. affectée aux logements n'excède pas **30%** de la S.H.O.N de l'ensemble du programme.
- Les constructions ou installations destinées aux activités industrielles ou apparentées (occupant une S.H.O.B. Surface Hors Œuvre Brute au plus égale à 2000 m^2), et dans la mesure où elles sont compatibles avec le voisinage du point de vue des nuisances et de l'environnement.
- Les constructions ou installations destinées à l'entreposage dans la mesure où elles sont compatibles avec le voisinage tant du point de vue des nuisances que de l'environnement et à la double condition :

  ► Qu'elles soient directement liées à une activité admise dans la zone et implantées sur le terrain considéré,

  ► Que la superficie d'entreposage représente moins de **50%** de la SHON totale de l'ensemble de l'activité.

- L'implantation et l'extension des installations classées dans la mesure où elles sont nécessaires à l'exploitation et au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
- Les installations classées directement liées au commerce ou à l'artisanat, dans la mesure où, au niveau de leur aspect extérieur et de leur exploitation, elles sont compatibles avec le voisinage tant du point de vue des nuisances que de l'environnement.
- L'aménagement des constructions ou d'installations même classées existantes à condition que les travaux aient pour effet de diminuer les nuisances ou de rendre ces installations conformes à la législation en vigueur.

Section 2 - Conditions de l'occupation du sol

Article UG 3 Conditions de desserte des terrains (accès et voirie) :

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.

Il peut être également 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 compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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.

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

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

Article UG 4 Conditions de desserte des terrains (réseaux eau assainissement) :

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

L'assainissement respectera les dispositions du Règlement de l'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'à la limite de propriété réalisé conformément à la réglementation en vigueur.

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

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

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

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

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

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

Article UG 5 Superficie minimale des terrains :

Néant

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

1) En bordure de l'avenue Jean Jaurès et de la rue Chapsal :

La façade sur rue des constructions devra être implantée à l'alignement. Des retraits ou décrochements ponctuels pourront être admis pour le traitement architectural des façades.

2) En bordure des autres voies :

La façade sur rue des constructions pourra être implantée à l'alignement ou en retrait. Dans ce cas, le retrait ne devra pas excéder 2,50 m. mesuré à partir de l'alignement de la voie considérée.

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

En bordure des emprises publiques autres que de la voirie, la limite sera considérée comme une limite séparative par rapport à laquelle il sera fait application des dispositions de l'article 7.

Des dispositions différentes pourront être autorisées ou imposées :

- Pour des raisons d'harmonie ou de continuité urbaine propres à certaines voies.
- Pour permettre de traiter le recouvrement de façades aveugles situées sur le parcellaire voisin.
- Pour des ouvrages techniques liés aux divers réseaux (eaux, assainissement, électricité, gaz, etc.).
- Pour les services publics ou d'intérêt collectif.

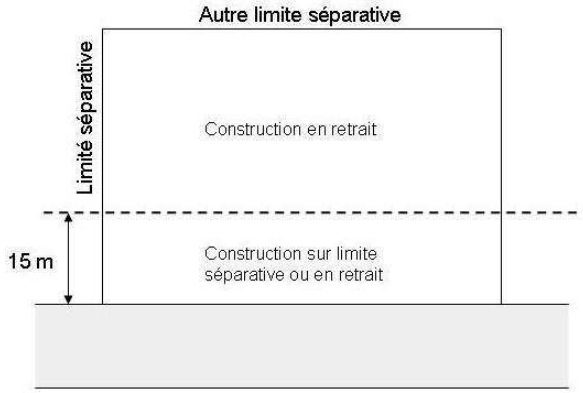
Article UG 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

I - Règles générales

1) Dans une bande de **15 m.** comptée à partir de l'alignement des voies publiques, les constructions sont autorisées sur les limites séparatives ou en retrait.

2) Au-delà de cette bande, sauf dans les cas visés par les règles particulières, les constructions devront être implantées en retrait par rapport aux limites séparatives.

Illustration des dispositions UG 7.I.1 et UG 7.I.2



3) La longueur de chacune des façades implantées en limite séparative ne pourra excéder **15 m.**
Ne seront pas pris en compte dans la longueur de la façade, les constructions ou parties de construction, dans la mesure où leur gabarit n'excède pas les mêmes normes que celles définies au 1) des règles particulières.

4) Calcul du retrait par rapport aux limites séparatives :

- En cas de retrait, sauf convention résultant d'un contrat de "cour commune", celui-ci devra être au moins égal :

  - ► À **8,00 m.** si la façade comporte des vues directes.
  - ► À **3,50 m.** dans le cas contraire.

Pour les constructions existantes ne respectant pas les retraits définis précédemment :

Le retrait existant (ou l'implantation existante) pourra être maintenu, dans le cas de reprise (prolongement ou surélévation) des murs, sous réserve que la surface de la partie ajoutée ne soit pas supérieure à la surface existante avant travaux.

Dans le cas de prolongement de façade, la longueur de façade après travaux ne doit pas dépasser **15 m**.

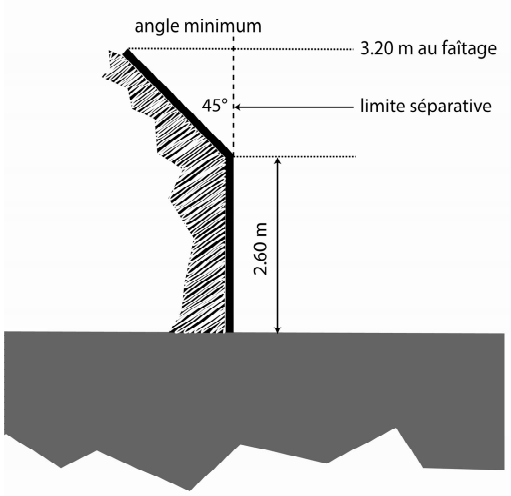
5) La longueur de vue directe à réserver par rapport aux limites de propriété est d'au moins **8 m,** sauf convention résultant d'un contrat de "cour commune".

6) Les terrasses ou balcons élevés à plus de **1.00 m** au-dessus du terrain naturel, et implantés à moins de **4.00 m** des limites séparatives, devront être munis d'un dispositif fixe formant écran d'au moins **1.90 m** de hauteur (mur ou paroi translucide).

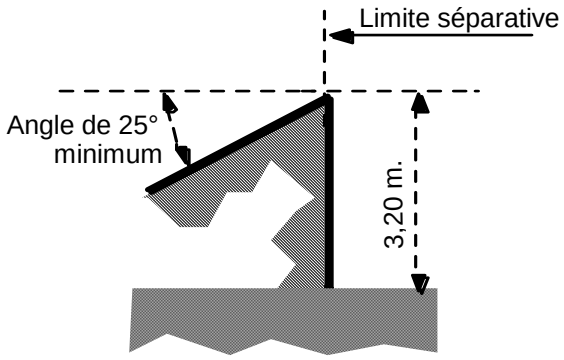
II - Règles particulières

1) Les constructions ou partie de construction pourront être construits en limite séparative dans les conditions d'implantation en limite définies ci-après :

► Pour les constructions dont la hauteur en limite séparative ne dépasse pas **2,60 m.** en hauteur façade et **3,20 m**. au faîtage dans la mesure où elles s'inscrivent dans le gabarit maximum ci-dessous.



► Pour les constructions dont la hauteur en limite séparative ne dépasse pas **3,20 m.** au faîtage lorsque la toiture est constituée par une pente d'au moins 25° dirigée vers l'intérieur de la parcelle et dans la mesure où elles s'inscrivent dans le gabarit maximum ci-dessous.



2) Les règles générales pourront être modifiées :

- Pour des raisons d'harmonie ou d'architecture, afin de tenir compte de l'implantation des constructions existantes ou projetées sur le parcellaire voisin.
- Pour tenir compte de la topographie ou de la nature du sol.
- Pour les services publics ou d'intérêt collectif.

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

Les bâtiments non contigus situés sur une même propriété doivent être implantés de telle manière que la distance au droit de tout point des façades existantes ou à construire soit égale à au moins **3,50 m.** en l'absence de vue directe, ce minimum étant porté à au moins **8,00 m.** en cas d'existence de vue directe sur l'une au moins des façades se faisant face.

Par rapport aux annexes, les distances visées ci-dessus pourront être réduites sans toutefois être inférieures à **1,00 m.**

Article UG 9 Emprise au sol des constructions :

Dans une bande de 15 m. comptée à partir de l'alignement des voies publiques :

1) En bordure de l'avenue Jean Jaurès et de la rue Chapsal :

Les constructions pourront occuper la totalité de la bande de **15 m.** définie par rapport à l'alignement de cette avenue.

2) En bordure des autres voies publiques :

Les constructions pourront occuper **90%** de la bande de **15 m.** définie par rapport à l'alignement de chacune des voies concernées.

Nota : Les emprises ainsi déterminées ne sont applicables que par rapport aux bandes de **15 m.** rattachées aux voies adjacentes au terrain concerné.

3) Au-delà des bandes visées précédemment :

L'emprise au sol des constructions (annexes comprises) ne pourra excéder **20%** de la superficie du terrain située au-delà des bandes **15 m.**, ce pourcentage étant porté à **50%** pour les constructions destinées à des activités commerciales dont la hauteur maximum au faîtage ne dépasse pas **3,50 m.**

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

Article UG 10 Hauteur maximale des constructions :

1) Dans une bande de 15 m. comptée à partir de l'alignement :

- de l'avenue Jean Jaurès, les hauteurs maximales de façade et les hauteurs plafond des constructions ne pourront excéder respectivement **15 m.** et **18 m**.

- de la rue Chapsal, les hauteurs maximales de façade et les hauteurs plafond des constructions ne pourront excéder respectivement **12 m.** et **15 m.**

2) Au-delà de la bande de 15 m visée précédemment, la hauteur plafond des constructions ne pourra excéder **7 m.**

Article UG 11 Aspect extérieur des constructions et aménagement des abords :

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

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

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

- Les constructions implantées en bordure de l'avenue Jean Jaurès devront, du coté de la voie publique, disposer au minimum d'un étage en retrait ; ce retrait d'au moins **2 m.** par rapport à la façade devra se situer à une hauteur comprise entre **12 m.** et **14 m**. mesurée par rapport au niveau du trottoir.

- Les façades sur rue des constructions lorsqu'elles présentent un linéaire de plus de **12 m**, devront être traitées par des changement de modénature ou par ruptures architecturales
- Le traitement des constructions annexes, garages, extension doit être en harmonie avec la construction principale, tant par le choix des matériaux que par la qualité de finition.

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

- Pour les constructions nouvelles, les toitures devront avoir au moins deux pans. Aucune pente de la toiture ne pourra être inférieure à 15°.

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

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

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

Règles relatives aux clôtures,

- Les clôtures bordant les voies ne peuvent comporter de parties pleines sur plus de **1,10 m** de hauteur, piliers et portails exclus. Leur hauteur est limitée à **2,00 m.** à l'exclusion des piliers et portails. Dans le cas de reprise d'une clôture existante ne répondant pas à ces caractéristiques, des dispositions différentes pourront être admises.

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

- Pour les services publics ou d'intérêt collectif, la hauteur maximum de l'ensemble des clôtures est portée à **2,60 m.**

Article UG 12 Aires de stationnement :

Le stationnement des véhicules et 2 roues 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 doivent être réalisés en partie ou en totalité en sous-sol de la propriété.

Les dimensions minimales de chaque place de stationnement, leur distribution, leur tracé en plan et les profils en long de leurs accès, doivent être étudiés de façon à éviter des manoeuvres excessives ou difficiles, rendant l'usage de ces places illusoire voire impossible.

Les dimensions de chacune des places de stationnement ne pourront être inférieures à **5 m.**X **2,50 m.**

Les espaces à réserver pour assurer l'évolution et le stationnement seront déterminés comme ci-après :

1) Réhabilitation, restructuration, rénovation et amélioration des constructions existantes

Dans ces cas, il ne sera pas fait application des normes définies au b) ci-après, sauf s'il y a création de plus de **100 m²** de S.H.O.N. d'habitation, par rapport à la S.H.O.N. d'habitation existante avant travaux sur la propriété concernée. Dans ce cas, la totalité de la S.H.O.N. supplémentaire sera prise en compte pour le calcul du nombre de places à créer (voir normes au b) ci-dessous).

Sauf dans le cas où le nombre de places correspond après travaux à la norme applicable pour les constructions neuves, les places de stationnement existantes avant travaux devront obligatoirement être conservées ou reconstituées. Il en sera de même en cas de reconstruction à l'identique après un sinistre total.

2) Normes applicables aux constructions nouvelles :

Le nombre minimum de places de stationnement à réserver est déterminé par rapport à la Surface Hors Œuvre Nette (S.H.O.N.) de la façon suivante :

- **1** place par tranche de **60 m²** de S.H.O.N destinée à l'habitation.
- **1** place par tranche de **150 m²** de SHON pour les autres destinations.

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

Dans tous les cas, le nombre de places obtenu ne peut être inférieur à 1 place par logement. De plus, il devra être prévu des places pour les deux roues et ce à raison d'un emplacement pour deux logements

3) Pour les services publics ou d'intérêt collectif :

La surface de stationnement sera déterminée en fonction des besoins induits par l'équipement et les possibilités de stationnement liées au quartier avoisinant.

Les places de stationnement situées en surface doivent, dans toute la mesure du possible, soit être implantées sur les dalles de couverture des constructions enterrées s'il en existe, soit être réalisées en dalles ajourées, de telle façon que les eaux de ruissellement puissent être absorbées par le terrain.

Article UG 13 Espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations :

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

- La surface réservée aux espaces verts et paysagers représentera au moins **40%** de la surface du terrain. De plus, **10%** de la surface de terrain seront conservés en pleine terre.

- Il sera exigé un arbre à développement de plus de **2,50 m.** pour **100 m²** de surface de pleine terre (la quantité sera arrondie au nombre entier supérieur).

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

L'ensemble des règles du présent article n'est pas applicable aux équipements publics de type scolaire ou sportif requérant des aires récréatives extérieures.

Les espaces boisés classés (T.C.) sont définis en application de l'article L.130-1 du code de l'Urbanisme. Ils figurent sur le plan de zonage conformément à la légende de celui-ci. Les conditions s'y rattachant sont définies au TITRE IV du présent règlement.

Section 3 - Possibilités maximales d'occupation du sol

Article UG 14 Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.) :

Sous réserve du respect des autres règles de construction et des servitudes qui peuvent éventuellement grever le terrain, les possibilités de construction résulteront de l'application des dispositions prévues aux articles 1 à 13 du présent règlement.

Il est rappelé qu'en cas de programme mixte (habitat activité) la S.H.O.N. affectée aux logements ne pourra excéder **30%** de la S.H.O.N de l'ensemble du programme.

- TITRE II -

CHAPITRE VIII

DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UH

La zone UH correspond au secteur des activités cinématographiques de Joinville-le-Pont, constitué de bâtiments industriels emblématiques du début du 20ème siècle.

Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article UH 1 Occupations et utilisations du sol interdites :

- Les constructions ou installations nouvelles situées en dehors des zones de constructibilité définies au plan annexé au présent règlement.
- Les constructions ou installations destinées à l'habitation sauf cas visé à l'article UH 2.
- L'implantation d'installations classées nouvelles qui ne sont pas compatibles avec le voisinage tant du point de vue des nuisances que de l'environnement.
- Les constructions ou installations dont les critères ne correspondent pas à ceux définis à l'article UH 2 et qui sont destinées aux activités artisanales ou industrielles et aux entrepôts.
- Les constructions ou installations qui, par leur nature, leur importance, leur aspect extérieur, seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité ou le caractère du voisinage.
- Les établissements ou activités pouvant générer des nuisances sonores (discothèques, dancings ou assimilés...)
- L'ouverture et l'exploitation des carrières.
- Les campings, caravanings, dépôts de caravanes, les caravanes isolées ainsi que les bateaux ou péniches constituant un habitat permanent.
- Les entreprises de cassage de voitures, de récupération d'épaves ou de véhicules d'occasion notamment lorsqu'ils sont destinés à être vendus en pièces détachées.
- Les affouillements et exhaussements des sols qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de construction ou avec l'aménagement paysager des espaces libres.
- Les décharges ainsi que les dépôts à l'air libre.

Article UH 2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières :

- Les constructions ou installations destinées à l'habitation à condition qu'elles soient directement liées aux activités autorisées dans la zone.
- Les constructions ou installations destinées aux activités industrielles ou apparentées à condition qu'elles soient compatibles avec le voisinage du point de vue des nuisances et de l'environnement.
- Les constructions ou installations destinées à l'entreposage dans la mesure où elles sont compatibles avec le voisinage tant du point de vue des nuisances que de l'environnement et à la double condition :
  - ▶ Qu'elles soient directement liées à une activité admise dans la zone et implantées sur le terrain considéré.
  - ▶ Que la superficie d'entreposage représente moins de **50%** de la SHON totale de l'ensemble de l'activité.
- Les installations classées, dans la mesure où, au niveau de leur aspect extérieur et de leur exploitation, elles sont compatibles avec le voisinage tant du point de vue des nuisances que de l'environnement.
- L'aménagement des constructions ou d'installations classées existantes à condition que les travaux aient pour effet de diminuer les nuisances ou de rendre ces installations conformes à la législation en vigueur.
- L'aménagement, la réhabilitation ou la transformation des bâtiments existants à condition de respecter les volumes et les structures existantes.

Section 2 - Conditions de l'occupation du sol

Article UH 3 Conditions de desserte des terrains (accès et voirie) :

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.

Il peut être également 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 compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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.

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

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

Article UH 4 Conditions de desserte des terrains (réseaux eau assainissement) :

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

L'assainissement respectera les dispositions du Règlement de l'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'à la limite de propriété réalisé conformément à la réglementation en vigueur.

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

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

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

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

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

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

Article UH 5 Superficie minimale des terrains :

Néant

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

Les constructions nouvelles devront se situer dans les zones d'implantation maximum délimitées sur le document graphique annexé au présent règlement.

Des dispositions différentes pourront être autorisées ou imposées :

- Pour des raisons d'harmonie ou de continuité urbaine propres à certaines voies.
- Pour permettre de traiter le recouvrement de façades aveugles situées sur le parcellaire voisin.
- Pour des ouvrages techniques liés aux divers réseaux (eaux, assainissement, électricité, gaz, etc.).
- Pour les services publics ou d'intérêt collectif.

Article UH 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

1) **Les constructions sont autorisées sur les limites séparatives ou en retrait** et devront se situer dans les zones d'implantation maximum délimitées sur le document graphique annexé au présent règlement.

2) La longueur de vue directe à réserver par rapport aux limites de propriété est d'au moins **4 m.** sauf convention résultant d'un contrat de "cour commune ".

3) Les terrasses ou balcons élevés à plus de **1.00 m** au-dessus du terrain naturel, et implantés à moins de **4.00 m** des limites séparatives, devront être munis d'un dispositif fixe formant écran d'au moins **1.90 m** de hauteur (mur ou paroi translucide).

Les règles de présent article pourront être modifiées:

- Pour des raisons d'harmonie ou d'architecture, afin de tenir compte de l'implantation des constructions existantes ou projetées sur le parcellaire voisin.
- Pour tenir compte de la topographie ou de la nature du sol.
- Pour les services publics ou d'intérêt collectif.

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

Néant

Article UH 9 Emprise au sol des constructions :

Les constructions nouvelles devront se situer dans les zones d'implantation maximum délimitées sur le document graphique annexé au présent règlement de la zone UH.

Pour les bâtiments existants, l'aménagement, la réhabilitation ou la transformation sont autorisés dans leurs emprises actuelles, à condition de respecter les volumes et les structures existantes.

Article UH 10 Hauteur maximale des constructions :

La hauteur maximum des constructions nouvelles est indiquée sur le document graphique annexé au présent règlement de la zone UH. *(Elle est définie par rapport au Nivellement Général de la France N.G.F.)*

Pour les bâtiments existants, l'aménagement, la réhabilitation ou la transformation sont autorisés à condition de respecter les volumes et les structures existantes.

Article UH 11 Aspect extérieur des constructions et aménagement des abords :

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

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

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

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

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

- Les constructions nouvelles devront s'intégrer de façon harmonieuse au bâtiment d'origine et une attention toute particulière devra être prise en considération pour les toitures.

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

- Les antennes visibles de la voie publique devront être installées sur les toitures.

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

- Les clôtures bordant les voies ne peuvent comporter de parties pleines sur plus de **1,10 m** de hauteur, piliers et portails exclus. Leur hauteur est limitée à **2,00 m**. à l'exclusion des piliers et portails. Dans le cas de reprise d'une clôture existante ne répondant pas à ces caractéristiques, des dispositions différentes pourront être admises.

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

- Pour les services publics ou d'intérêt collectif, la hauteur maximum de l'ensemble des clôtures est portée à **2,60 m.**

Article UH 12 Aires de stationnement :

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

Les dimensions minimales de chaque place de stationnement, leur distribution, leur tracé en plan et les profils en long de leurs accès, doivent être étudiés de façon à éviter des manoeuvres excessives ou difficiles, rendant l'usage de ces places illusoire voire impossible.

Les dimensions de chacune des places de stationnement ne pourront être inférieures à **5 m.** X **2,50 m.**

Les espaces à réserver pour assurer l'évolution et le stationnement seront déterminés comme ci-après :

1) Le nombre minimum de places de stationnement à réserver est déterminé par rapport à la Surface Hors Œuvre Nette (S.H.O.N.) de la façon suivante : **1** place par tranche de **150 m²** de S.H.O.N. Le nombre de places obtenu sera arrondi au nombre entier supérieur.

2) Pour les services publics ou d'intérêt collectif : la surface de stationnement sera déterminée en fonction des besoins induits par l'équipement et les possibilités de stationnement liées au quartier avoisinant.

Les places de stationnement situées en surface doivent, dans toute la mesure du possible, soit être implantées sur les dalles de couverture des constructions enterrées s'il en existe, soit être réalisées en dalles ajourées, de telle façon que les eaux de ruissellement puissent être absorbées par le terrain.

Article UH 13 Espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations :

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

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

Section 3 - Possibilités maximales d'occupation du sol

Article UH 14 Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.) :

Sous réserve du respect des autres règles de construction et des servitudes qui peuvent éventuellement grever le terrain, les possibilités de construction résulteront de l'application des dispositions prévues aux articles 1 à 13 du présent règlement.

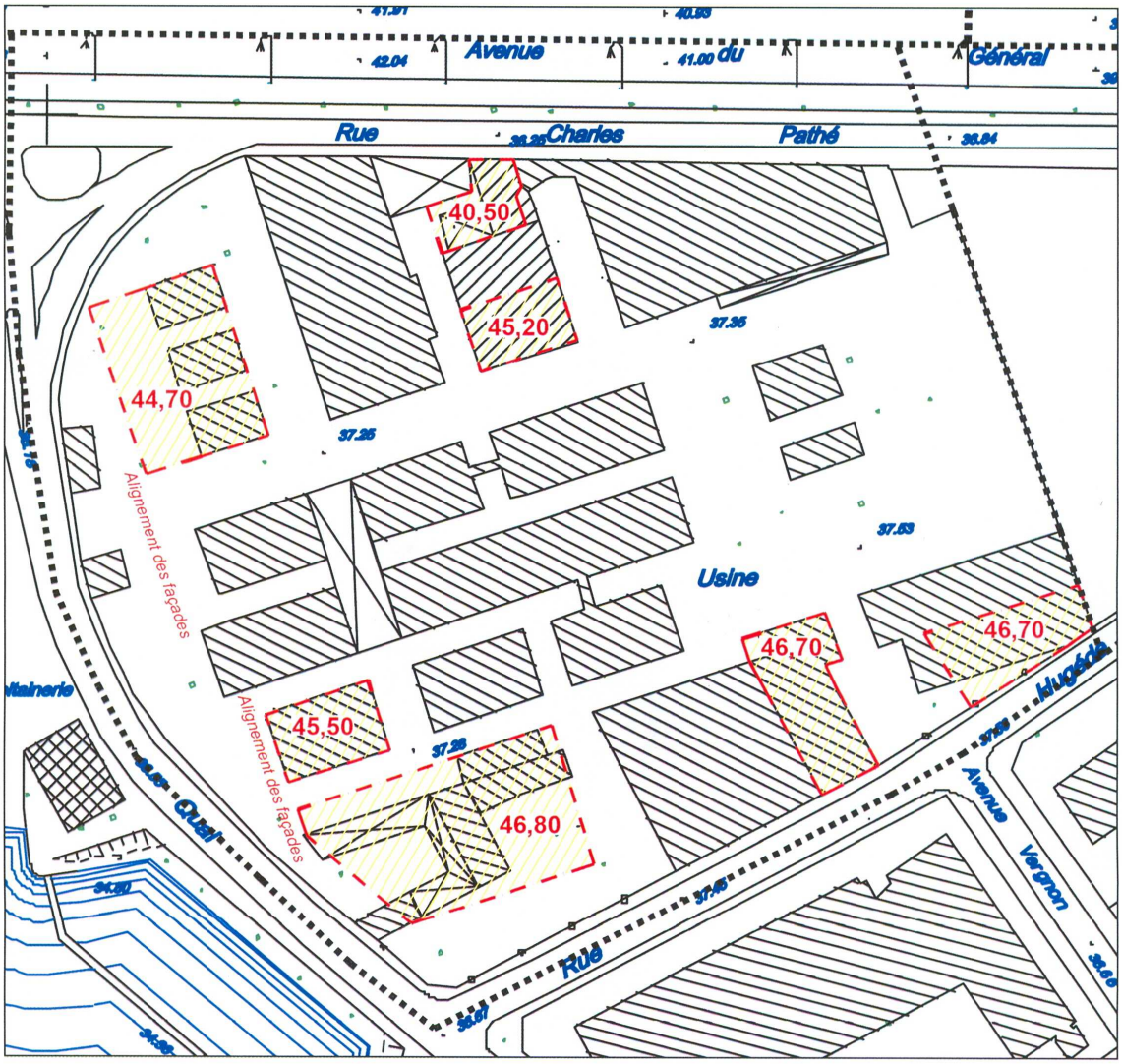
Zone UH

Constructions existantes

Emprise maximum pour les constructions nouvelles

44,70 Hauteurs maximales des constructions nouvelles

(exprimées par rapport au Nivellement Général de la France N.G.F.)



Echelle 1 / 1000

- TITRE II -

CHAPITRE IX

DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UL

La zone UL est destinée à accueillir des activités de loisirs emblématiques de Joinville-le-Pont, liées à la proximité des bords de Marne (restaurants, guinguettes, bowling…)

Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article UL 1 Occupations et utilisations du sol interdites :
(sous réserve des dispositions de l'article UL 2)

- L'implantation d'installations classées.
- Toutes constructions ou installations nouvelles exception faite pour les activités liées aux loisirs et qui correspondent à la vocation de la zone.
- Les constructions ou installations qui, par leur nature, leur importance, leur aspect extérieur, seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité ou le caractère du voisinage.
- L'ouverture et l'exploitation des carrières, ainsi que les décharges ainsi que les dépôts à l'air libre.
- Les campings, caravanings, dépôts de caravanes, les caravanes isolées ainsi que les bateaux ou péniches constituant un habitat permanent.
- Les entreprises de cassage de voitures, de récupération d'épaves ou de véhicules d'occasion notamment lorsqu'ils sont destinés à être vendus en pièces détachées.
- Les affouillements et exhaussements des sols qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de construction ou avec l'aménagement paysager des espaces libres.

Article UL 2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières :

- Les installations classées dans la mesure où elles sont nécessaires à l'exploitation et au fonctionnement des activités admises à l'article UL 1.
- Les habitations dans la mesure où elles sont directement liées à l'exploitation et au fonctionnement des activités admises à l'article UL 1 et ce dans la limite de 150 m^2 de S.H.O.N.
- L'aménagement des constructions ou d'installations même classées existantes à condition que les travaux aient pour effet de diminuer les nuisances ou de rendre ces installations conformes à la législation en vigueur.
- Les ouvrages techniques à conditions qu'ils soient liés aux divers réseaux (eaux, assainissement, électricité, gaz, etc.)

Section 2 - Conditions de l'occupation du sol

Article UL 3 Conditions de desserte des terrains (accès et voirie) :

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.

Il peut être également 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 compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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.

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

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

Article UL 4 Conditions de desserte des terrains (réseaux eau assainissement) :

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

L'assainissement respectera les dispositions du Règlement de l'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'à la limite de propriété réalisé conformément à la réglementation en vigueur.

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

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

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

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

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

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

Article UL 5 Superficie minimale des terrains :

Néant

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

Les constructions pourront être implantées à l'alignement ou en retrait.

Article UL 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

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

2) En cas de retrait, celui-ci devra être au moins égal :

- À **8,00 m.** si la façade comporte des vues directes.
- À **2,50 m.** dans le cas contraire.

Les retraits ainsi définis ne pourront être réduits par des contrats de cour commune.

Pour les constructions existantes ne respectant pas les retraits définis précédemment :

Le retrait existant (ou l'implantation existante) pourra être maintenu dans le cas de reprise (prolongement ou surélévation) des murs.

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

Les bâtiments non contigus situés sur une même propriété doivent être implantés de telle manière que la distance au droit de tout point des façades existantes ou à construire soit égale à au moins **2,50 m.** en l'absence de vue directe, ce minimum étant porté à au moins **8,00 m.** en cas d'existence de vue directe sur l'une au moins des façades se faisant face.

Par rapport aux annexes, les distances visées ci-dessus pourront être réduites sans toutefois être inférieures à **1,00 m.**

Article UL 9 Emprise au sol des constructions :

Sauf cas particulier visé ci-après, l'emprise au sol des constructions (annexes comprises) ne pourra excéder **60%** de la superficie du terrain.

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

Article UL 10 Hauteur maximale des constructions :

La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder **13,50 m**.

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

Article UL 11 Aspect extérieur des constructions et aménagement des abords :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- Les clôtures bordant les voies devront être constituées d'un mur bahut d'une hauteur comprise entre **0,50 m.** et **0,70 m**. piliers *(section maxi 50 cm X 50 cm)* et portails exclus. Le mur bahut sera surmonté d'une grille à barreaudage vertical (les grillage à simple torsion ou à mailles souples sont interdits).

- La hauteur totale de la clôture est limitée à **2,00 m.** à l'exclusion des piliers et portails.

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

- Les clôtures entre voisins ne peuvent excéder une hauteur de **2,20 m.** Cependant, la partie de la clôture située dans la marge de recul visée à l'article 6 devra respecter les mêmes caractéristiques de la clôture sur rue.

- Pour les services publics ou d'intérêt collectif, la hauteur maximum de l'ensemble des clôtures est portée à **2,60 m.**

Article UL 12 Aires de stationnement :

La surface de stationnement sera déterminée en fonction des besoins induits par l'activité et les possibilités de stationnement liées au quartier avoisinant.

Article UL 13 Espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations :

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

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

Section 3 - Possibilités maximales d'occupation du sol

Article UL 14 Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.) :

Sous réserve du respect des autres règles de construction et des servitudes qui peuvent éventuellement grever le terrain, le coefficient d'occupation du sol (C.O.S.) applicable est fixé à **0,85.**

- TITRE II -

CHAPITRE X

DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UN

La zone UN est affectée à des espaces libres ou des équipements tels que :
des aires de sport ou de loisirs, des équipements scolaires et des équipements collectifs,
dont les caractéristiques ou la destination ne correspondent pas
aux règles classiques des diverses zones urbaines.

La zone UN comprend 2 secteurs : **UN a** et **UN b**.

Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article UN 1 Occupations et utilisations du sol interdites :

- Toutes les constructions ou installations nouvelles, sauf celles définies à l'article UN 2.
- Les entreprises de cassage de voitures, de récupération d'épaves ou de véhicules d'occasion.
- 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 tant du point de vu des nuisances ou de l'environnement.

Article UN 2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières :

- Les constructions ou installations ayant un rapport avec des activités sportives, de plein air ou de loisirs.
- Les constructions ou installations destinées aux services publics ainsi que leurs annexes, ainsi que celles nécessaires à la gestion et à l'exploitation du domaine fluvial ou ferroviaire.
- Les installations et constructions nécessaires à la vocation et au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
- Les constructions ou installations destinées à l'habitation ou l'hébergement dans la mesure où cette destination est directement liée à un équipement collectif.
- La modification du nivellement du sol par affouillement ou exhaussements dans la mesure où il est compatible avec l'environnement ou l'aspect paysager du secteur.

Dispositions complémentaires pour la partie délimitée au plan de zonage comme **espace paysager ou récréatif à préserver :**

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

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

Section 2 - Conditions de l'occupation du sol

Article UN 3 Conditions de desserte des terrains (accès et voirie) :

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.

Il peut être également 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 compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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.

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.

Desserte des places de stationnement :

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.

Article UN 4 Conditions de desserte des terrains (réseaux eau assainissement) :

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

L'assainissement respectera les dispositions du Règlement de l'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'à la limite de propriété réalisé conformément à la réglementation en vigueur.

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

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

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

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

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

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

Il devra être prévu dans les constructions des locaux accessibles depuis la voie publique offrant la possibilité de stockage des containers liés à la mise en place de la collecte sélective des ordures ménagères.

Les bâtiments, locaux ou installations soumis à permis de construire doivent, sauf impossibilité, comporter des locaux de stockage des déchets dimensionnés de manière à recevoir et permettre de manipuler sans difficulté tous les récipients nécessaires à la collecte sélective des déchets générés par ces bâtiments, locaux ou installations.

Les locaux de stockage des déchets doivent, dans les constructions destinées à l'habitation, être aménagés de préférence à rez-de-chaussée. Dans le cas où ils sont implantés en sous-sol, un dispositif permettant la mise en œuvre de la collecte sélective depuis les parties communes de l'immeuble à rez-de-chaussée doit être prévu.

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 ainsi que l'épuration des eaux usées à l'aide des dispositifs de traitement conformément aux réglementations en vigueur.

Les dispositifs ainsi autorisés devront être conçus de façon à pouvoir être mis hors service dès lors que la construction pourra être raccordée au réseau collectif d'assainissement dès sa réalisation.

L'article 35 de la loi sur l'eau transposé au Code Général des Collectivités Territoriales confère à la commune le contrôle des systèmes d'assainissement non collectif.

L'article 36 de la loi sur l'eau ajoute un article L.35-10 au Code de la Santé Publique ainsi rédigé : "les agents du service assainissement ont accès aux propriétés privées pour l'application des articles L.35-1 et L.35-3 ou pour assurer le contrôle des installations d'assainissement non collectif et leur entretien si la commune a décidé sa prise en charge par le service".

Article UN 5 Superficie minimale des terrains :

Néant

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

Les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait.

Article UN 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

1) Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives ou en retrait.

2) En cas de retrait, sauf convention résultant d'un contrat de "cour commune", celui-ci devra être au moins égal :

- À **8,00 m.** si la façade comporte des vues directes.
- À **2,50 m.** dans le cas contraire.

3) En zone UNb, spécifiquement pour la limite séparative de fond de parcelle parallèle au Boulevard des Alliés, le retrait obligatoire sera défini comme suit : retrait = hauteur du bâtiment projeté.

Pour les constructions existantes ne respectant pas les retraits définis précédemment :

Le retrait existant (ou l'implantation existante) pourra être maintenu, dans le cas de reprise (prolongement ou surélévation) des murs sous réserve que la surface de la partie ajoutée ne soit pas supérieure à la surface existante avant travaux.

Dans le cas de prolongement de façade, la longueur de façade après travaux ne doit pas dépasser **15 m**.

4) Les terrasses ou balcons élevés à plus de **1.00 m** au-dessus du terrain naturel, et implantés à moins de **4.00 m** des limites séparatives, devront être munis d'un dispositif fixe formant écran d'au moins **1.90 m** de hauteur (mur ou paroi translucide).

Les règles générales pourront être modifiées :

- Pour des raisons d'harmonie ou d'architecture, afin de tenir compte de l'implantation des constructions existantes ou projetées sur le parcellaire voisin.
- Pour tenir compte de la topographie ou de la nature du sol.
- Pour les services publics ou d'intérêt collectif.

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

Les bâtiments non contigus situés sur une même propriété doivent être implantés de telle manière que la distance au droit de tout point des façades existantes ou à construire soit égale à au moins **2,50 m**. en l'absence de vue directe, ce minimum étant porté à au moins **8,00 m**. en cas d'existence de vue directe sur l'une au moins des façades se faisant face.

Par rapport aux annexes, les distances visées ci-dessus pourront être réduites sans toutefois être inférieures à **1,00 m.**

Article UN 9 Emprise au sol des constructions :

- Pour le secteur UN a, l'emprise au sol maximum est fixée à **20%** de la superficie du terrain
- Pour le secteur UN b, il n'est pas fixé d'emprise au sol maximum.

Article UN 10 Hauteur maximale des constructions :

Les constructions ne pourront excéder, suivant les secteurs, une hauteur plafond de :

- Dans le secteur UN a : **10 m**.
- Dans le secteur UN b : **12 m**. Cependant cette hauteur est portée à **24 m**. et ce dans une bande de **40 m.** comptée à partir de l'alignement de l'avenue Pierre Mendès-France (RD 48 E) ou du boulevard des Alliés.

Les hauteurs fixées ci-dessus pourront être dépassées, dans le cas d'intégration des constructions avec des équipements ou des structures existantes ; il en sera de même pour les installations nécessaires à l'exploitation du réseau ferroviaire.

Article UN 11 Aspect extérieur des constructions et aménagement des abords :

- Les terrains non bâtis, les constructions de toute nature doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue de l'agglomération, ni à l'harmonie des paysages ou de l'architecture régionale, locale ou de la zone ou du secteur.

- Les différents murs d'un bâtiment y compris les annexes, qu'ils soient aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent être construits en matériaux de même nature ou ayant entre eux une suffisante parenté d'aspect et de couleur. Ils devront présenter un aspect harmonieux et donner des garanties de bonne conservation.

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

Article UN 12 Aires de stationnement :

La surface de stationnement sera déterminée en fonction des besoins induits par l'activité et les possibilités de stationnement liés au quartier avoisinant.

Article UN 13 Espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations :

La protection des plantations existantes devra être assurée au maximum. Pour en juger, l'implantation des arbres existants devra figurer sur le plan de masse de la demande de permis de construire. Les parties de terrain non construites et non occupées par les aires sportives et les aires de stationnement ou de service seront obligatoirement traitées en espaces verts (pelouses avec arbres).

Les aires de stationnement seront également plantées (un arbre de haute tige pour 200 m^2).

Les espaces boisés classés (T.C.) sont définis en application de l'article L 130 1 du code de l'Urbanisme. Ils figurent sur le plan de zonage conformément à la légende de celui-ci. Les conditions s'y rattachant sont définies au TITRE IV du présent règlement.

Section 3 - Possibilités maximales d'occupation du sol

Article UN 14 Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.) :

Sous réserve du respect des autres règles de construction et des servitudes qui peuvent éventuellement grever le terrain, les possibilités de construction résulteront de l'application des dispositions prévues aux articles 1 à 13 du présent règlement.

- TITRE II -

CHAPITRE XI

DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UZ

La zone UZ est destinée principalement à recevoir des activités économiques.
Elle se compose de deux secteurs : « UZa » et « UZb ».

Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article UZ 1 Occupations et utilisations du sol interdites :

- Les constructions ou installations destinées à l'habitation sauf cas visé à l'article UZ 2.
- L'implantation d'installations classées sauf cas visé à l'article UZ 2.
- Les constructions ou installations qui, par leur nature, leur importance, leur aspect extérieur, seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité ou le caractère du voisinage.
- L'ouverture et l'exploitation des carrières, ainsi que les décharges et les dépôts à l'air libre.
- Les campings, caravanings, dépôts de caravanes, les caravanes isolées constituant un habitat permanent.
- Les entreprises de cassage de voitures, de récupération d'épaves ou de véhicules d'occasion notamment lorsqu'ils sont destinés à être vendus en pièces détachées.
- Les affouillements et exhaussements des sols qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de construction ou avec l'aménagement paysager des espaces libres.

Article UZ 2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières :

- Les constructions ou installations destinées à l'habitation à condition qu'elles soient nécessaires et directement liées aux activités autorisées dans la zone.
- Les constructions ou installations destinées aux activités industrielles ou apparentées à condition qu'elles soient compatibles avec le voisinage du point de vue des nuisances et de l'environnement.
- Les constructions ou installations destinées à l'entreposage dans la mesure où elles sont compatibles avec le voisinage tant du point de vue des nuisances que de l'environnement et à la double condition :
  - Qu'elles soient directement liées à une activité admise dans la zone et implantées sur le terrain considéré.
  - Que la superficie d'entreposage représente moins de **50%** de la SHON totale de l'ensemble de l'activité.
- L'aménagement des constructions ou d'installations classées existantes à condition que les travaux aient pour effet de diminuer les nuisances ou de rendre ces installations conformes à la législation en vigueur.
- Toute construction ou installation même classée, nécessaire au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ou à la gestion des constructions admises dans la zone. Dans tous les cas, les installations classées ainsi admises devront, au niveau de leur aspect extérieur et de leur exploitation, être compatibles avec le voisinage tant du point de vue des nuisances que de l'environnement.

Section 2 - Conditions de l'occupation du sol

Article UZ 3 Conditions de desserte des terrains (accès et voirie) :

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.

Il peut être également 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 compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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.

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

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

Article UZ 4 Conditions de desserte des terrains (réseaux eau assainissement):

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

L'assainissement respectera les dispositions du Règlement de l'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'à la limite de propriété réalisé conformément à la réglementation en vigueur.

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

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

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

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

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

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

Article UZ 5 Superficie minimale des terrains :

Néant

Article UZ 6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, et aux voies privées :

Les constructions pourront être implantées à l'alignement ou en retrait.

Un surplomb des voies et emprises publiques, et des voies privées, pourra être autorisé sous réserve de ne pas faire une saillie de plus de **0,80 m.** par rapport à la façade du bâtiment et que sa partie inférieure se situe à au moins **4,50 m.** au-dessus du niveau du trottoir. Dans tous les cas, ce surplomb devra être accordé dans le cadre d'une autorisation délivrée par le gestionnaire de la voie.

Des dispositions différentes pourront être autorisées ou imposées :

- Pour des raisons d'harmonie ou de continuité urbaine propres à certaines voies.
- Pour permettre de traiter le recouvrement de façades aveugles situées sur le parcellaire voisin.
- Pour des ouvrages techniques liés aux divers réseaux (eaux, assainissement, électricité,
- gaz, etc.).
- Pour les services publics ou d'intérêt collectif.

Article UZ 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

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

2) En cas de retrait, celui-ci ne pourra être supérieur à **10 m**.

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

Une distance d'au moins **8 m.** est imposée au droit de tout point des façades de bâtiments non contigus ; pour des raisons techniques liées à l'exploitation des différents réseaux, cette distance pourra être réduite sans toutefois être inférieure à **1 m.**

Article UZ 9 Emprise au sol des constructions :

Secteur UZa :

L'emprise au sol des constructions situées au-dessus de la cote **54 m** N.G.F. *(Nivellement général de la France)* ne pourra excéder **75%** de la superficie du terrain.

Secteur UZb :

Il n'est pas fixé de règle.

Article UZ 10 Hauteur maximale des constructions :

Secteur UZa :

Les hauteurs maximales des constructions ne pourront excéder la cote de **87 m**. N.G.F.

Secteur UZb :

Les hauteurs maximales des constructions ne pourront excéder la cote de **62 m**. N.G.F.

Article UZ 11 Aspect extérieur des constructions et aménagement des abords :

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

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

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

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

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

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

Article UZ 12 Aires de stationnement :

Le stationnement des véhicules et 2 roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques et les parkings devront être réalisés dans leur totalité en sous-sol des constructions *(cette condition n'étant pas applicable aux parcs publics de stationnement).*

Les dimensions minimales de chaque place de stationnement, leur distribution, leur tracé en plan et les profils en long de leurs accès, doivent être étudiés de façon à éviter des manœuvres excessives ou difficiles, rendant l'usage de ces places illusoire voire impossible.

Exception faite pour les services publics ou d'intérêt collectif, où le nombre de place de stationnement sera déterminé en fonction des besoins induits par l'équipement et les possibilités de stationnement liées au quartier avoisinant, la surface affectée au stationnement représentera **25%** minimum de la SHON des constructions considérées.

Article UZ 13 Espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations :

- Les parties de terrain non construites et non occupées par les aires de stationnement, de desserte (cheminements, parvis…) ou de service, seront obligatoirement traitées en espaces verts engazonnés, avec au minimum un arbre de haute tige pour 100 m² de surface restée libre.

- Pour les espaces verts situés sur dalle, les dalles de couverture des constructions en sous-sol devront être engazonnées, avec une épaisseur d'au moins **60 cm** de terre végétale.

Section 3 - Possibilités maximales d'occupation du sol

Article UZ 14 Coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S.) :

Sous réserve du respect des autres règles de construction et des servitudes qui peuvent éventuellement grever le terrain, les possibilités de construction résulteront de l'application des dispositions prévues aux articles 1 à 13 du présent règlement.

- TITRE III -

DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE N

La zone N correspondant à l'île Fanac : il s'agit d'une zone à protéger
en raison de la qualité de son site, de son milieu naturel et de son paysage.

Ce secteur comprend divers types d'occupation :
des habitations basses de type pavillonnaire avec jardin, des équipements et des espaces publics.

Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article N 1 Occupations et utilisations du sol interdites :

- Toutes les constructions, installations et activités nouvelles dont les critères ne correspondent pas à ceux définis à l'article N 2.

- Les constructions ou installations qui, par leur nature, leur importance, leur aspect extérieur, seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité ou le caractère du voisinage.

- Les établissements ou activités pouvant générer des nuisances sonores.

- Les campings, les bateaux ou péniches constituant un habitat permanent.

- Les affouillements et exhaussements des sols qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de construction ou avec l'aménagement paysager des espaces libres.

- L'ouverture et l'exploitation des carrières ainsi que les décharges ainsi que les dépôts à l'air libre.

Article N 2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières :

- L'aménagement, l'agrandissement, la confortation ou la reconstruction après sinistre des constructions existantes et ce dans le respect des dispositions du Plan de Prévention du risque Inondation (P.P.R.I.)

- la construction de bâtiments annexes dans le respect des dispositions du (P.P.R.I.)

Dispositions complémentaires pour la partie délimitée au plan de zonage comme **espace paysager ou récréatif à préserver :**

Ne seront admis que :

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

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

Section 2 - Conditions de l'occupation du sol

Article N 3 Conditions de desserte des terrains (accès et voirie) :

Néant

Article N 4 Conditions de desserte des terrains (réseaux eau assainissement) :

Lorsqu'ils existent, tous les bâtiments sont assujettis à l'obligation de raccordement aux réseaux publics d'assainissement.

Toutes les constructions devront disposer d'un réseau intérieur de type séparatif jusqu'à la limite de propriété réalisé conformément à la réglementation en vigueur.

Pour limiter l'impact du rejet des eaux pluviales sur le milieu naturel en application de la loi sur l'eau n°92-3 du 03 janvier 1992, il faudra en règle générale que la pollution par temps de pluie soit réduite et traitée en amont, et que soit maîtrisé le débit de rejet des eaux pluviales dans le réseau public ou le milieu naturel. Des prescriptions seront données en ce sens quelle que soit la nature de l'aménagement.

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

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

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

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

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

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 ainsi que l'épuration des eaux usées à l'aide des dispositifs de traitement conformément aux réglementations en vigueur.

Les dispositifs ainsi autorisés devront être conçus de façon à pouvoir être mis hors service dès lors que la construction pourra être raccordée au réseau collectif d'assainissement dès sa réalisation.

L'article 35 de la loi sur l'eau transposé au Code Général des Collectivités Territoriales confère à la commune le contrôle des systèmes d'assainissement non collectif.

L'article 36 de la loi sur l'eau ajoute un article L.35-10 au Code de la Santé Publique ainsi rédigé : "les agents du service assainissement ont accès aux propriétés privées pour l'application des articles L.35-1 et L.35-3 ou pour assurer le contrôle des installations d'assainissement non collectif et leur entretien si la commune a décidé sa prise en charge par le service".

Article N 5 Superficie minimale des terrains :

Néant

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

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

Dans tous les cas, un retrait d'au moins **3 m.** devra être observé par rapport à la crête de berge. Les constructions existantes ne respectant cette règle pourront faire l'objet de travaux d'aménagement, d'amélioration, de transformation dans la limite de leur emprise existante

---

Des dispositions différentes pourront être autorisées ou imposées :

- Pour des raisons d'harmonie ou de continuité urbaine propres à certaines voies.
- Pour permettre de traiter le recouvrement de façades aveugles situées sur le parcellaire voisin.
- Pour des ouvrages techniques liés aux divers réseaux (eaux, assainissement, électricité, gaz, etc.).
- Pour les services publics ou d'intérêt collectif.

Article N 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

I - Règles générales

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

2) La longueur de chacune des façades implantées en limite séparative ne pourra excéder **13 m.**
Ne seront pas pris en compte dans la longueur de la façade, les constructions ou parties de construction, dans la mesure où leur gabarit n'excède pas les mêmes normes que celles définies au 1) des règles particulières.

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

- À **8,00 m.** si la façade comporte des vues directes.
- À **2,50 m.** dans le cas contraire.

Les retraits ainsi définis ne pourront être réduits par des contrats de cour commune.

Pour les constructions existantes ne respectant pas les retraits définis précédemment :

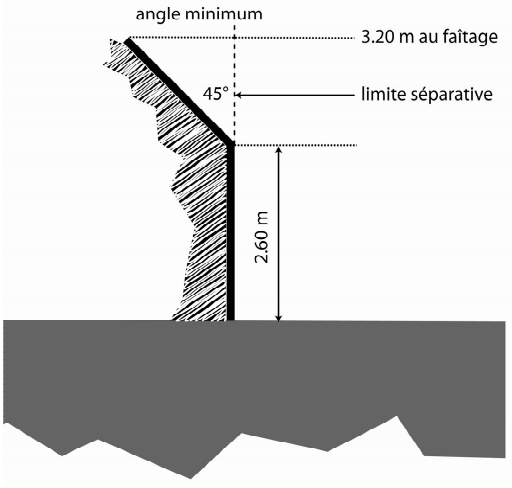
Dans le cas de reprise (prolongement ou surélévation) des murs, et sous réserve que la surface de la partie ajoutée ne soit pas supérieure à la surface existante avant travaux, la façade ainsi créée ne pourra excéder une longueur totale de **13 m** après travaux**.**

4) Les terrasses ou balcons élevés à plus de **1.00 m** au-dessus du terrain naturel, et implantés à moins de **4.00 m** des limites séparatives, devront être munis d'un dispositif fixe formant écran d'au moins **1.90 m** de hauteur (mur ou paroi translucide).

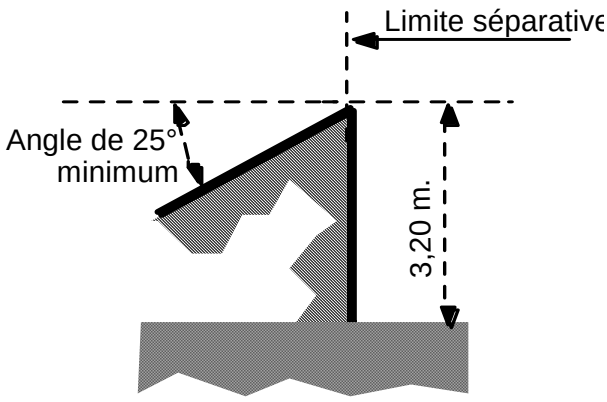
II - Règles particulières

1) Les constructions ou partie de construction pourront être construits en limite séparative dans les conditions d'implantation en limite définies ci-après :

► Pour les constructions dont la hauteur en limite séparative ne dépasse pas **2,60 m.** en hauteur façade et **3,20 m**. au faîtage dans la mesure où elles s'inscrivent dans le gabarit maximum ci-dessous.



► Pour les constructions dont la hauteur en limite séparative ne dépasse pas **3,20 m.** au faîtage lorsque la toiture est constituée par une pente d'au moins 25° dirigée vers l'intérieur de la parcelle et dans la mesure où elles s'inscrivent dans le gabarit maximum ci-dessous.



2) Les règles générales pourront être modifiées :

- Pour des raisons d'harmonie ou d'architecture, afin de tenir compte de l'implantation des constructions existantes ou projetées sur le parcellaire voisin.
- Pour tenir compte de la topographie ou de la nature du sol.
- Pour les services publics ou d'intérêt collectif.

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

Les bâtiments non contigus situés sur une même propriété doivent être implantés de telle manière que la distance au droit de tout point des façades existantes ou à construire soit égale à au moins **2,50 m.** en l'absence de vue directe, ce minimum étant porté à au moins **8,00 m.** en cas d'existence de vue directe sur l'une au moins des façades se faisant face.

Par rapport aux annexes, les distances visées ci-dessus pourront être réduites sans toutefois être inférieures à **1,00 m.**

Article N 9 Emprise au sol des constructions :

Sauf cas particulier visé ci-après, l'emprise au sol des constructions (annexes comprises) ne pourra excéder **30%** de la superficie du terrain.

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

Article N 10 Hauteur maximale des constructions :

Les hauteurs maximales de façade et plafond constructions ne pourront excéder respectivement **7 m.** et **10 m.**

Nota : La hauteur plafond pourra être ramenée à **8,50 m**. dans le cadre des dispositions de l'article N 11

Il ne sera pas fait application de la hauteur façade pour les services publics ou d'intérêt collectif, qui pourront atteindre une hauteur plafond de 12 m.

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

Article N 11 Aspect extérieur des constructions et aménagement des abords :

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

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

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

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

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

- Pour les constructions nouvelles, les toitures devront avoir au moins deux pans. Aucune des pentes de la toiture ne pourra être inférieure à 25°. Cependant, des toitures non accessibles d'une pente inférieure à 25° pourront être admises. Dans ce cas, la hauteur plafond de la construction sera ramenée à **8,50 m.**

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

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

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

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

- Les clôtures bordant les voies devront être constituées d'un mur bahut d'une hauteur comprise entre **0,50 m.** et **0,70 m.** piliers *(section maxi 50 cm X 50 cm)* et portails exclus. Le mur bahut sera surmonté d'une grille à barreaudage vertical (les grillage à simple torsion ou à mailles souples sont interdits).

- La hauteur totale de la clôture est limitée à **2,00 m.** à l'exclusion des piliers et portails.

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

- Les clôtures entre voisins ne peuvent excéder une hauteur de **2,20 m.** Cependant, la partie de la clôture située dans la marge de recul visée à l'article 6 devra respecter les mêmes caractéristiques que la clôture sur rue.

- Pour les services publics ou d'intérêt collectif, la hauteur maximum de l'ensemble des clôtures est portée à **2,60 m.**

Article N 12 Aires de stationnement :

Néant

Article N 13 Espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations :

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

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

- Il sera exigé un arbre à développement de plus de **2,50 m**. pour **100 m²** de surface de pleine terre (la quantité sera arrondie au nombre entier supérieur).

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

L'ensemble des règles du présent article n'est pas applicable aux équipements de type scolaire ou sportif requérant des aires récréatives extérieures.

Les espaces boisés classés (T.C.) sont définis en application de l'article L 130 1 du code de l'Urbanisme. Ils figurent sur le plan de zonage conformément à la légende de celui-ci. Les conditions s'y rattachant sont définies au TITRE IV du présent règlement.

Section 3 - Possibilités maximales d'occupation du sol

Article N 14 Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.) :

Sous réserve du respect des autres règles de construction et des servitudes qui peuvent éventuellement grever le terrain, les possibilités de construction et d'aménagement résulteront de l'application des règles d'urbanisme définies aux articles 1 à 13 du règlement de la zone N ainsi que des dispositions prévues dans le cadre du P.P.R.I.

- TITRE IV -

TERRAINS CLASSÉS PAR LE PLAN

COMME ESPACES BOISÉS A CONSERVER PROTÉGER OU CRÉER

Les terrains classés par le plan comme espaces boisés à conserver, protéger ou créer sont désignés au plan de zonage du P.L.U. par l'indice T.C.

La construction, de toute installation classée, de bâtiments de toute nature, exception faite des bâtiments strictement nécessaires à l'exploitation forestière, y est interdite.

Ces terrains sont soumis à un régime spécial qui n'est pas défini par le plan, mais par l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

L'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme stipule que :

Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements.

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres Ier et II du titre Ier [du] livre III du Code forestier».

Il est fait exception à ces interdictions pour l'exploitation des produits minéraux importants pour l'économie nationale ou régionale, et dont les gisements ont fait l'objet d'une reconnaissance par un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé avant le 10 juillet 1973 ou par le document d'urbanisme en tenant lieu approuvé avant la même date. Dans ce cas, l'autorisation ne peut être accordée que si le pétitionnaire s'engage préalablement à réaménager le site exploité et si les conséquences de l'exploitation, au vu de l'étude d'impact, ne sont pas dommageables pour l'environnement. Un décret en Conseil d'État détermine les conditions d'application du présent alinéa.

Dans les bois, forêts ou parcs situés sur le territoire de communes où l'établissement d'un plan local d'urbanisme a été prescrit, ainsi que dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable, sauf dans les cas suivants :

- s'il est fait application des dispositions du livre I du code forestier;

- s'il est fait application d'un plan simple de gestion agréé conformément à l'article L. 222-1 du code forestier ou d'un règlement type de gestion approuvé conformément aux dispositions du II de l'article L. 8 et de l'article L. 222-6 du même code;»

- si les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, après avis du centre régional de la propriété forestière».

La décision prescrivant l'élaboration d'un plan local d'urbanisme peut également soumettre à l'autorisation préalable prévue aux quatre alinéas précédents, sur tout ou partie du territoire concerné par ce plan, les coupes ou abattages d'arbres isolés, de haies ou réseaux de haies et de plantations d'alignement.

L'autorisation de coupe et d'abattage d'arbres est délivrée dans les formes, conditions et délais déterminés par décret en Conseil d'État :

a) Dans les communes où un plan local d'urbanisme a été approuvé, au nom de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale ou de l'État, selon les cas et modalités prévus aux articles L. 421-2-1 à L. 421-2-8. Toutefois, par dérogation aux dispositions de la loi no 82-213 du 2 mars 1982 modifiée relative aux droits et libertés des communes, des départements et des régions et à l'article L. 421-2-4, la décision ne devient exécutoire que quinze jours après qu'il a été procédé à sa notification et à sa transmission au représentant de l'État. Les dispositions de l'article L. 421-9 sont alors applicables;

b) Dans les autres communes, au nom de l'État.

- TITRE V -

SERVITUDES ET RÉGLEMENTATIONS

PARTICULIÈRES

Les contraintes que les réglementations particulières ou les servitudes impliquent ont pour but :

- soit de protéger les sites et monuments historiques contre les initiatives de toute nature qui porteraient atteinte à leur qualité,
- soit d'interdire, de restreindre ou de soumettre à condition l'édification de constructions et la réalisation de travaux sur des terrains présentant des inconvénients ou des risques, (pour la sécurité, la santé ou la tranquillité des futurs occupants, pour la bonne conservation et la bonne exploitation des ouvrages publics).

Les règles figurant par le présent titre V, selon le cas:

- soit annulent et se substituent aux dispositions définies par le règlement de chacune des zones,
- soit se superposent et se cumulent avec celles-ci.

Les périmètres auxquels s'appliquent les servitudes ou les réglementations particulières sont indiqués:

- soit sur le plan des servitudes et explicités par la légende de celui-ci,
- soit sur des plans particuliers annexés à la suite de chacun des chapitres concernés du présent TITRE V,
- soit à titre exceptionnel sur le plan de zonage du P.L.U.

Des adaptations ou dispositions différentes à l'ensemble des servitudes ou réglementations particulières peuvent être accordées sous réserve de l'accord des Services gestionnaires concernés.

Servitudes et réglementations particulières concernant la Commune de Joinville-le-Pont

A - SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE

I) Servitudes relatives à la protection des monuments historiques (périmètre de protection modifié) en ce qui concerne :

Monuments Historiques et Sites (situés sur la Commune de Joinville le Pont)
- Monument - Château du Parangon 68, rue de Paris (Inv. M.H. 3 août 1976)
- Site - Ile Fanac (Site Classé en grande partie et Site Inscrit 3 Septembre 1965 pour le reste)

Monuments Historiques (situés à l'extérieur de la Commune)

Sur la Commune de Saint Maur des Fossés
- Église Saint Nicolas (Cl. M.H. 3 Février 1947)
- Ancienne Abbaye de St Maur (Cl. M.H. 9 Septembre 1924 et Inv. M.H. 5 Juillet 1962)
- Ancien Hôtel de l'Argentière 5-7 rue de Paris (Inv M.H. 5 Mars 1971)

Sur la Commune de Maisons Alfort
- Groupe Scolaire Condorcet (Inv. M.H. 19 Juillet 1994)

Sur la Commune de Nogent sur Marne
- Pavillon Baltard (Cl. M.H. 20 Octobre 1982)

Sur Paris (XII°)
- Divers pavillons et monuments du jardin d'agronomie tropical (Inv M.H. 1er Juin 1994)

II) Servitudes générales ELECTRICITE (ancrage, appui, passage, élagage et abattage d'arbres) et GAZ (ancrage, appui, passage).

III) Servitudes liées au chemin de fer (emprises ferroviaires)

IV)Servitudes radioélectriques relatives aux faisceaux hertziens (protection contre les obstacles) :
- Faisceau Charenton - Chennevières (largeur 100 m - altitude 105 m NGF)

V) Servitudes radioélectriques relatives aux stations hertziennes : contre les perturbations électromagnétiques :
- Station de Fontenay sous Bois (zone de protection "R 3000 m")

VI)Servitudes relatives aux réseaux de télécommunications en application des articles L 45-1 et suivants du code des postes et télécommunications électroniques.

VII) Servitudes relatives aux passages des canalisations publiques d'eau et d'assainissement.

VIII) Plan de Prévention du Risque Inondation de la Seine et de la Marne approuvé par arrêté préfectoral du 12 novembre 2007

IX)Servitudes liées aux cours d'eaux domaniaux :
- Servitudes de halage (9,75 m)

X) Protection de l'usine des Eaux exploitée par la S.A.G.E.P. à Joinville le Pont
(Périmètres de protection : immédiate et rapprochée "Zones X et Y")

B - REGLES ET CONTRAINTES PARTICULIERES (Respect)

XI) Application des arrêtés préfectoraux du 3 janvier 2002 relatifs aux classements sonores des infrastructures de transports terrestres pris en application des articles 13 et 14 de la loi du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le

XII) Application des arrêtés préfectoraux du 19 septembre 2000 et du 06 octobre 2000 relatifs aux zones à risque d'exposition au plomb pour le département du Val-de-Marne

XIII) Prescriptions spéciales pour les anciennes carrières et terrains sous minés

XIV) Contraintes liées à la protection du patrimoine archéologique

- TITRE V -

CHAPITRE I

(MONUMENTS HISTORIQUES ET SITES NATURELS ET URBAINS)

MONUMENTS HISTORIQUES

" GÉNÉRALITÉS "

Loi du 31 décembre 1913 modifiée et complétée par les lois du 31 décembre 1921, 23 juillet 1927, 27 août 1941, 25 février 1943, 10 mai 1946, 21 juillet 1962, 30 décembre 1966, 23 décembre 1970, 31 décembre 1976, 30 décembre 1977, 15 juillet 1980, 12 juillet 1985 et du 6 janvier 1986, et par décrets du 7 janvier 1959, 18 avril 1961, 6 février 1969, 10 septembre 1970, 7 juillet 1977 et 15 novembre 1984.

Loi du 2 mai 1930 (art. 28) modifiée par l'article 72 de la loi n° 83-8 du 7 janvier 1983.

Loi n° 79.1150 du 29 décembre 1979 relative à la publicité, aux enseignes et pré enseignes, complétée par la loi n° 85-729 du 18 juillet 1985 et décrets d'application n° 80.923 et n°80.924 du 21 novembre 1980, n° 82-211 du 24 février 1982, n° 82-220 du 25 février 1982, n° 82-723 du 13 août 1982, n° 82-764 du 6 septembre 1982, n° 82-1044 du 7 décembre 1982 et n° 89-422 du 27 juin 1989.

Décret du 18 mars 1924 modifié par le décret du 13 janvier 1940 et par le décret n° 70.836 du 10 septembre 1970 (art 11), n° 84-1006 du 15 novembre 1984.

Décret n° 70.836 du 10 septembre 1970 pris pour l'application de la loi du 30 décembre 1966, complétée par le décret n° 82-68 du 20 janvier 1982 (art. 4).

Décret n° 70.837 du 10/9/1970 approuvant le cahier des charges-type pour l'application de l'art 2 de la loi du 30/12/1966.

Code de l'urbanisme, articles L 410-1, L 421.1, L 421.6, L 422-1, L 422-2, L 422-4, L 430.1,L 430-8, L 441.1, L 441.2, R 410-4, R 421-19 et suivants, R 422-8 , R 430-4 et suivants, R 441-3 , R 442-1 et suivants, R 443-9, R 443-10, R 443-13.

Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, article R. 11-15 et article 11 de la loi du 31 décembre 1913.

Décret n° 79.180 du 6 mars 1979 instituant des services départementaux de l'architecture.

Décret n° 79.181 du 6 mars 1979 instituant des délégués régionaux à l'architecture et à l'environnement.

Décret n° 80-911 du 20 novembre 1980 portant statut particulier des architectes en chef des monuments historiques modifié par le décret n° 88-698 du 9 mai 1988.

Décret n° 84-1455 du 27 février 1984 portant statut particulier des architectes des bâtiments de France.

Décret n° 84-1007 du 15 novembre 1984 instituant auprès des préfets de région une commission régionale du patrimoine historique, archéologique et ethnologique.

Décret n° 85-771 du 24 juillet 1985 relatif à la commission supérieure des monuments historiques.

Décret n° 86-538 du 14/3/1986 relatif aux attributions et à l'organisation des directions régionales des affaires culturelles.

Circulaire du 2 décembre 1977 (Ministère de la culture et de l'environnement) relative au report en annexe des plans d'occupations des sols, des servitudes d'utilité publique concernant les monuments historiques et les sites.

Circulaire n° 80.51 du 15 avril 1980 (Ministère environnement et cadre de vie) relative à la responsabilité des délégués régionaux à l'architecture et à l'environnement en matière de protection de sites, abords et paysages.

" EFFETS DE LA SERVITUDE "

A. Prérogatives de la puissance publique

1° Prérogatives exercées directement par la puissance publique

a) Classement

Possibilité pour le ministre chargé des affaires culturelles de faire exécuter par les soins de l'administration et aux frais de l'État et avec le concours éventuel des intéressés, les travaux de réparation ou d'entretien jugés indispensables à la conservation des monuments classés (article 9 de la loi modifiée du 31 décembre 1913).

Possibilité pour le ministre chargé des affaires culturelles de faire exécuter d'office par son administration, les travaux de réparation ou d'entretien faute desquels la conservation serait gravement compromise et auxquels le propriétaire n'aurait pas procédé après mise en demeure ou décision de la juridiction administrative en cas de contestation. La participation de l'État au coût des travaux ne pourra être inférieure à 50%. Le propriétaire peut s'exonérer de sa dette en faisant abandon de l'immeuble à l'État (loi du 30/12/1966, article 2; décret n° 70.836 du 10/9/1970, titre II). (1)

Possibilité pour le ministre chargé des affaires culturelles, de poursuivre l'expropriation de l'immeuble au nom de l'État, dans le cas où les travaux de réparation ou d'entretien, faute desquels la conservation serait gravement compromise, n'auraient pas été entrepris par les 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'État l'expropriation d'un immeuble classé ou en instance de classement en raison de l'intérêt public qu'il offre du point de vue de l'histoire ou de l'art. Cette possibilité est également offerte aux départements et aux communes (art. 6 de la loi du 31 décembre 1913).

Possibilité pour le ministre chargé des affaires culturelles de poursuivre l'expropriation d'un immeuble non classé. Tous les effets du classement s'appliquent au propriétaire dès que l'administration lui a notifié son intention d'exproprier. Il s cessent de s'appliquer si la déclaration d'utilité publique n'intervient pas dans les douze mois de cette notification (art. 7 de la loi du 31 décembre 1913).

Possibilité de céder de gré à gré à des personnes publiques ou privées les immeubles classés expropriés. La cession à une personne privée doit être approuvée par décret en Conseil d'État (art. 9-2 de la loi du 31 décembre 1913, décret n° 70-836 du 10 septembre 1970).

b) Inscription sur l'inventaire supplémentaire des monuments historiques

Possibilité pour le ministre chargé des affaires culturelles d'ordonner qu'il soit sursis à des travaux devant conduire au morcellement ou au dépeçage de l'édifice dans le seul but de vendre des matériaux ainsi détachés. Cette possibilité de surseoir aux travaux ne peut être utilisée qu'en l'absence de mesure de classement qui doit en tout état de cause, intervenir dans le délai de cinq ans.

2° Obligation de faire imposées au propriétaire

a) Classement (article 9 de la loi du 31 décembre 1913 et art. 10 du décret du 18 mars 1924)

Obligation pour le propriétaire de demander l'accord du ministre chargé des monuments historiques avant d'entreprendre tout travail de restauration, de réparation ou de modification, de procéder à tout déplacement ou destruction de l'immeuble. La démolition de ces immeubles demeure soumise aux dispositions de la loi du 31 décembre 1913 (article L.430.1 dernier alinéa du code de l'urbanisme).

Les travaux autorisés sont exécutés sous la surveillance du service de monuments historiques. Il est à noter que les travaux exécutés sur les immeubles classés sont exemptés du permis de construire (art. R.422.2 b du code de l'urbanisme), dès lors qu'ils entrent dans le champ d'application du permis de construire.

---

(1) Lorsque l'administration se charge de la réparation ou de l'entretien d'un immeuble classé, l'État répond des dommages causés au propriétaire, par l'exécution des travaux ou à l'occasion de ces travaux, sauf faute du propriétaire ou cas de force majeure (Conseil d'État, 5 mars 1982, Guettre Jean : rec., p. 100).

Lorsque les travaux nécessitent une autorisation au titre des installations et travaux divers du code de l'urbanisme (art. R 442-2), le service instructeur doit recueillir l'accord du ministre chargé des monuments historiques, prévu à l'article 9 de la loi du 31 décembre 1913. Cette autorisation qui doit être accordée de manière expresse, n'est pas soumise à aucun délai d'instruction et peut-être délivrée indépendamment de l'autorisation d'installation et travaux divers. Les mêmes règles s'appliquent pour d'autres travaux soumis à autorisation ou déclaration en vertu du code de l'urbanisme (clôtures, terrains de camping et caravanes, etc.).

Obligation pour le propriétaire après mise en demeure, d'exécuter les travaux d'entretien ou de réparation faute desquels la conservation d'un immeuble classé serait gravement compromise. La mise en demeure doit préciser le délai d'exécution des travaux et la part des dépenses qui sera supportée par l'État et qui ne pourra être inférieure à 50%

Obligation d'obtenir du ministre chargé des monuments historiques, une autorisation spéciale pour adosser une construction neuve à un immeuble classé (art. 12 de la loi du 31/12/1913). Aussi le permis de construire concernant un immeuble adossé à un immeuble classé ne peut-il être délivré qu'avec l'accord exprès du ministre chargé des monuments historiques ou de son délégué (art R.421.38.3 du code de l'urbanisme) (1).

Ce permis de construire ne peut être obtenu tacitement (art. R. 421-12 et R. 421-19 du code de l'urbanisme). Un exemplaire de la demande de permis de construire est transmis par le service instructeur, au directeur régional des affaires culturelles (art. R. 421-38-3 du code de l'urbanisme).

Lorsque les travaux concernant un immeuble adossé à une immeuble classé sont exemptés de permis de construire mais soumis au régime de déclaration en application de l'article 422-2 du code de l'urbanisme, le service instructeur consulte en application visée à l'article R 421-38-3 du code de l'urbanisme. L'autorité ainsi concernée fait connaître à l'autorité compétente son opposition ou les prescriptions qu'elle demande dans un délai d'un mois à dater de la réception de la demande d'avis par l'autorité consultée. A défaut de réponse dans ce délai, elle est réputée avoir émis un avis favorable (art. R 422-8 du code de l'urbanisme).

Le propriétaire qui désire édifier une clôture autour d'un immeuble classé, doit faire une déclaration de clôture en mairie, qui tient lieu de la demande d'autorisation prévue à l'article 12 de la loi du 31 décembre 1913.

Obligation pour le propriétaire d'un immeuble classé d'aviser l'acquéreur, en cas d'aliénation, de l'existence de cette servitude.

Obligation pour le propriétaire d'un immeuble classé de notifier au ministre chargé des affaires culturelles toute aliénation quelle qu'elle soit, et ceci dans les quinze jours de sa date.

Obligation pour le propriétaire d'un immeuble classé d'obtenir du ministre chargé des affaires culturelles un accord préalable quant à l'établissement d'une servitude conventionnelle.

b) Inscription à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques (article 2 de la loi du 31 décembre 1913 et art. 12 du décret du 18 mars 1924)

Obligation, pour le propriétaire d'avertir le Directeur régional des affaires culturelles quatre mois avant d'entreprendre les travaux modifiant l'immeuble ou la partie d'immeuble inscrit. Ces travaux sont obligatoirement soumis à permis de construire dès qu'ils entrent dans son champ d'application (art. L 422-4 du code de l'urbanisme).

Le ministre peut interdire les travaux qu'en engageant la procédure de classement dans les quatre mois, sinon le propriétaire reprend sa liberté (Conseil d'État, 2 janvier 1959, Dame Crozes : rec., p. 4)

Obligation pour le propriétaire concerné qui désire démolir partiellement ou totalement un immeuble inscrit, de solliciter un permis de démolir Un exemplaire de la demande est transmis au Directeur régional des affaires culturelles (art. R 430-4 et R 430-5 du code de l'urbanisme). La décision doit être conforme à l'avis du ministre chargé des monuments historiques ou de son délégué (article R.430-8, R 430-10 et R 430-12 (1°) du code de l'urbanisme).

c) Abords des monuments classés ou inscrits (articles 1er, 13 et 13 bis de la loi du 31 décembre 1913)

Obligation au titre de l'article 13 bis de la loi de 1913, pour les propriétaires de tels immeubles, de solliciter l'autorisation préfectorale préalablement à tous travaux de construction nouvelle, de transformation et modification de nature à en affecter l'aspect (ravalement, gros entretien peinture, aménagement des toits et façades, etc.), de toute démolition et de tout déboisement.

---

(1) Les dispositions de cet article ne sont applicables qu'aux projets de construction jouxtant un immeuble bâti et non aux terrains limitrophes (Conseil d'État, 15 mai 1981, Mme Castel : DA 1981, n° 212).

Lorsque les travaux nécessitent la délivrance d'un permis de construire, ledit permis ne peut être délivré qu'avec l'accord de l'architecte des bâtiments de France. Cet accord est réputé donné faute de réponse dans un délai d'un mois suivant la transmission de la demande de permis de construire par l'autorité chargée de son instruction, sauf si l'architecte des bâtiments de France fait connaître dans ce délai, par une décision motivée, à cette autorité, son intention d'utiliser un délai plus long qui ne peut, en tout état de cause, excéder quatre mois (art. R 421-38-4 du code de l'urbanisme).

L'évocation éventuelle du dossier par le ministre chargé des monuments historiques empêche toute délivrance tacite du permis de construire.

Lorsque les travaux sont exemptés de permis de construire mais soumis au régime de déclaration en application de l'article L 422-2 du code de l'urbanisme, le service instructeur consulte l'autorité mentionnée à l'article R 421-38-4 du code de l'urbanisme. L'autorité ainsi consultée fait connaître à l'autorité compétente son opposition ou les prescriptions qu'elle demande dans un délai d'un mois à dater de la réception de la demande d'avis par l'autorité consultée. A défaut de réponse dans ce délai, elle est réputée avoir émis un avis favorable (art. R 422-8 du code de l'urbanisme).

Lorsque les travaux nécessitent une autorisation au titre des installations et travaux divers, l'autorisation exigée par l'article R.442.2 du code de l'urbanisme tient lieu de l'autorisation exigée en vertu de l'article 13 bis de la loi du 31 décembre 1913 lorsqu'elle est donnée avec l'accord de l'architecte des bâtiments de France (article R.442.13 du code de l'urbanisme) et ce, dans les territoires où s'appliquent les dispositions de l'article R.442.2 du code de l'urbanisme, mentionnés à l'article R.442.1 dudit code).

Le permis de démolir visé à article L.430.1 et suivants du code de l'urbanisme tient lieu de l'autorisation de démolir prévue par l'article 13 bis de la loi du 31 décembre 1913. Dans ce cas, la décision doit être conforme à l'avis du ministre chargé des monuments historiques ou de son délégué (art R.430.12 du code de l'urbanisme).

Lorsque l'immeuble est inscrit sur l'inventaire supplémentaire des monuments historiques, ou situé dans le champ de visibilité d'un édifice classé ou inscrit et que par ailleurs cet immeuble est insalubre, sa démolition est ordonnée par le préfet (art L.28 du code de la santé publique) après avis de l'architecte des bâtiments de France. Cet avis est réputé délivré en l'absence de réponse dans un délai de quinze jours (art. R 430-27 du code de l'urbanisme).

Lorsqu'un immeuble menaçant ruine est inscrit sur l'inventaire des monuments historiques, ou situé dans le champ de visibilité d'un édifice classé ou inscrit ou est protégé au titre des articles 4, 9, 17 ou 28 de la loi du 2 mai 1930, et que par ailleurs cet immeuble est déclaré par le maire "immeuble menaçant ruine" sa réparation ou sa démolition ne peut être ordonnée par ce dernier qu'après avis de l'architecte des bâtiments de France. Cet avis est réputé délivré en l'absence de réponse dans un délai de huit jours (art. R.430.26 du code de l'urbanisme).

En cas de péril imminent donnant lieu à l'application de la procédure prévue à l'article L 511-3 du code de la construction et de l'habitation, le maire en informe l'architecte des bâtiments de France en même temps qu'il adresse l'avertissement au propriétaire.

B. Limitation au droit d'utiliser le sol

1° Obligations passives : Immeubles classés, inscrits à l'inventaire supplémentaire ou situés dans le champ de visibilité des monuments classés ou inscrits.

Interdiction de toute publicité sur les immeubles classés ou inscrits (articles 4 de la loi n° 79.1150 du 29 décembre 1979 relative à la publicité, aux enseignes et pré-enseignes) ainsi que dans les zones de protection délimitées autour des monuments historiques classés, dans le champ de visibilité des immeubles classés ou inscrits et à moins de 100 m de ceux-ci (article 7 de la loi du 29 décembre 1979). Il peut être dérogé à ces interdictions dans les formes prévues à la section 4 de la dite loi, en ce qui concerne les zones mentionnées à l'article 7 de la loi du 29 décembre 1979.

Les pré-enseignes sont soumises aux dispositions visées ci-dessus concernant la publicité (art 18 loi du 29/12/1979)

L'installation d'une enseigne est soumise à autorisation dans les lieux mentionnés aux articles 4 et 7 de la loi du 29 décembre 1979 (article 17 de la dite loi).

Interdiction d'installer des campings, sauf autorisation préfectorale, à moins de 500 mètres d'un monument classé ou inscrit. Obligation pour le maire de faire connaître par affiche à la porte de la mairie et aux points d'accès du monument, l'existence d'une zone interdite aux campeurs (décret n° 68.134 du 9 février 1968).

Interdiction du camping et du stationnement des caravanes pratiqués isolément, ainsi que l'installation de terrains de camping et de caravanage à l'intérieur des zones de protection autour d'un monument historique classé, inscrit ou en instance de classement, défini au 3° de l'article 1er de la loi du 31 décembre 1913 ; une dérogation peut être accordée

par le préfet ou le maire après avis de l'architecte des bâtiment 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 par les parties classées, notamment installer une salle de bains, le chauffage central. Il n'est jamais tenu compte d'ouvrir sa maison aux visiteurs et aux touristes, par contre, il est libre s'il le désire d'organiser une visite dans les conditions qu'il fixe lui-même.

Le propriétaire d'un immeuble classé peut, si des travaux nécessaires à la conservation de l'édifice sont exécutés d'office, solliciter dans un délai d'un mois à dater du jour de la notification de la décision de faire exécuter les travaux d'office, l'État d'engager la procédure d'expropriation. L'État doit faire connaître sa décision dans un délai de six mois, mais les travaux ne sont pas suspendus (art. 2 de la loi du 30 décembre 1966 ; art. 7 et 8 du décret du 10 septembre 1970).

La collectivité publique (État, département ou commune) devenue propriétaire d'un immeuble classé à la suite d'une procédure d'expropriation engagée dans les conditions prévues par la loi du 31 décembre 1913 (art. 6), peut le céder de gré à gré à une personne publique ou privée qui s'engage à l'utiliser aux fins et conditions prévues au cahier des charges annexé à l'acte de cession. La cession à une personne privée doit être approuvée par décret en Conseil d'État (art. 9-2 de la loi de 1913, art. 10 du décret n° 70-836 du 10 septembre 1970 et décret n° 70-837 du 10 septembre 1970).

b) Inscription à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques

Néant.

c) Abords des monuments historiques classés ou inscrits

Néant.

SITES NATURELS ET URBAINS

"GÉNÉRALITÉS"

Loi du 2 mai 1930 modifiée et complétée par la du 27 août 1941, l'ordonnance du 2 novembre 1945, la loi du 1er juillet 1957 (réserves foncières, art. 8-1), l'ordonnance du 23 août 1958, loi n° 67-1174 du 28 décembre 1967.

Loi n° 79.1150 du 29 décembre 1979 relative à la publicité, aux enseignes et pré-enseignes complétée par la loi n° 85-729 du 18 juillet 1985 et décrets d'application nos 80-923 et 80-924 du 21 novembre 1980, n° 82-211 du 24 février 1982, n° 82-723 du 13 août 1982, n° 82-1044 du 7 décembre 1982.

Loi n° 83-8 du 7 janvier 1983 relative à la répartition de compétences entre les communes, les départements, les régions et l'Etat.

Loi n° 83-360 du 12 juillet 1983 relative à la démocratisation des enquêtes publiques et à la protection de l'environnement.

Décret n° 69.607 du 13 juin 1969 portant application des articles 4 et 5.1 de la loi du 2 mai 1930 modifiée.

Décret n° 69-825 du 28 août 1969 portant déconcentration et unification des organismes consultatifs en matière d'opération immobilières, d'architecture et d'espaces protégés (modifiés par décrets des 21 mars 1972, 6 mai 1974 et 14 mai 1976).

Décret n° 79-180 du 6 mars 1979 instituant les services départementaux de l'architecture.

Décret n° 79-181 du 6 mars 1979 instituant des délégués régionaux à l'architecture et à l'environnement.

Décret n° 85-467 du 24 avril 1985 relatif au statut particulier du corps des inspecteurs généraux des monuments historiques chargés des sites et paysages.

Décret n° 88-1124 du 15 décembre 1988 relatif à la déconcentration de la délivrance de certaines autorisations requises par la loi du 2 mai 1930 dans les sites classés ou en instance de classement.

Code de l'urbanisme : articles L.410-1, L 421-1, L 422-2, L 430-8, R 410-13,R 421-19, R 421-36, R 421-38-5, R 421-38-6, R 421-38-8, R 422-8, R 430-10, R 430-12,R 430-15-7, R 430-26, R 430-27, R 442-4-8, R 422-4-9, R 442-6, R 443-9, R 443-10.

Circulaire du 19 novembre 1979 relative à l'application du titre II de la loi n° 67.1174 du 28 décembre 1967 modifiant la loi du 2 mai 1930 sur les sites.

Circulaire n° 88-101 du 19 décembre 1988 relative à la déconcentration de la délivrance de certaines autorisations requises par la loi du 2 mai 1930.

Circulaire du 2 décembre 1977 (Ministère de la culture et de l'environnement) relative au report des servitudes d'utilité publique concernant les monuments historiques et les sites, en annexe des plans d'occupation des sols.

Circulaire n° 80.51 du 15 avril 1980 (Ministère de la culture et de l'environnement) relative au report des servitudes d'utilité publique concernant les monuments historiques et les sites, en annexe des plans d'occupation des sols.

Circulaire n° 80-51 du 15 avril 1980 (ministère de l'environnement et du cadre de vie) relative à la responsabilité des délégués régionaux à l'architecture et à l'environnement en matière de protection des sites, abords et paysages.

Ministère de l'équipement, du logement, des transports et de la mer, direction de l'architecture et de l'urbanisme (sous-direction des espaces protégés).

A. Prérogatives de la puissance publique

1° Prérogatives exercées directement par la puissance publique

a) Inscription à l'inventaire des sites

Si le propriétaire a procédé à des travaux autres que l'exploitation courante ou l'entretien normal sans en avoir avisé le maire quatre mois à l'avance, l'interruption des travaux peut être ordonné, soit sur réquisition du ministère public agissant à la requête du maire, du fonctionnaire compétent ou de l'une des associations visées à l'article L. 480-1 du code de l'urbanisme, soit même d'office par le juge d'instruction saisi des poursuites ou par le tribunal correctionnel.

Le maire peut également, si l'autorité judiciaire ne s'est pas encore prononcée, ordonner par arrêté motivé l'interruption des travaux.

Le maire peut être chargé de l'exécution de la décision judiciaire et prendre toute mesure de coercition nécessaire, notamment procéder à la saisie des matériaux approvisionnés ou du matériel de chantier (art. 22 nouveau de la loi du 28 décembre 1967).

b) Instance de classement d'un site

Si une menace pressante pèse sur un site, le ministre peut ouvrir une instance de classement, sans instruction préalable. Cette mesure conservatoire s'applique immédiatement, dès notification au préfet et au propriétaire. Lorsque l'identité ou le domicile du propriétaire sont inconnus, la notification est valablement faite au maire qui en assure l'affichage et, le cas échéant, à l'occupant des lieux.

L'instance du classement vaut pendant une année et emporte tous les effets du classement (art. 9 de la loi du 2 mai 1930, arrêts du Conseil d'Etat du 24 novembre 1978, Dame Lamarche Jacomet, et du 12 octobre 1979, commune de Trégastel : Dr. Adm. 1979, n° 332).

Elle a pour objet, non de subordonner la validité du classement à la notification du projet aux propriétaires intéressés, amis de conférer à l'administration la faculté de faire obstacle à la modification de l'état ou de l'aspect des lieux, dès avant l'intervention de l'arrêté ou du décret prononçant le classement (Conseil d'Etat, 31 mars 1978, société Cap-Bénat).

2° Obligations de faire imposées au propriétaire

a) Inscription sur l'inventaire des sites (art. 4 de la loi du 2 mai 1930)

Obligation pour le propriétaire d'aviser le préfet quatre mois à l'avance de son intention d'entreprendre des travaux autres que ceux d'exploitation courante ou d'entretien normal (article 4 de la loi du 2 mai 1930, art. 3 de la loi du 28 décembre 1967 et circulaire du 19 novembre 1969).

A l'expiration de ce délai le silence de l'Administration équivaut à une acceptation ; le propriétaire peut alors entreprendre les travaux envisagés, sous réserve du respect des règles relatives au permis de construire.

Lorsque l'exécution des travaux nécessite la délivrance d'un permis de construire, la demande de permis tient lieu de la déclaration préalable prévue à l'article 4 de la loi du 2 mai 1930. Le permis de construire est délivré après avis de l'architecte des bâtiments de France ; cet avis est réputé favorable faute de réponse dans le délai d'un mois suivant la transmission de la demande de permis de construire par l'autorité chargée de son instruction, sauf si l'architecte des bâtiments de France fait connaître dans ce délai, par une décision motivée, à cette autorité, son intention d'utiliser un délai plus long qui ne peut en tout état de cause excéder deux mois (art. 421-38-5 du code de l'urbanisme).

Lorsque l'exécution des travaux est subordonnée à la délivrance d'un permis de construire, la demande de permis de construire tient lieu de la déclaration préalable prévue à l'article 4 de la loi du 2 mai 1930 (art. L 430-8 du code de l'urbanisme). Dans ce cas le permis de démolir doit être conforme à l'avis du ministre chargé des sites, ou de son délégué (art. R 430-12 du code de l'urbanisme). En outre, le ministre chargé de l'urbanisme peut, soit d'office, soit à la demande d'un autre ministre, évoquer tout dossier et prendre les décisions nécessaires conjointement avec le ministre intéressé (art. R 430-15-7 du code de l'urbanisme).

Lorsqu'un immeuble menaçant ruine est situé dans un site inscrit, sa réparation ou sa démolition ne peut être ordonnée par le maire conformément aux articles L. 511-1 et L. 511-2 du code de la construction et de l'habitation, qu'après avis de l'architecte des bâtiments de France. Cet avis est réputé délivré en l'absence de réponse dans le délai de huit jours. En cas de péril imminent donnant lieu à application de la procédure prévue à l'article L. 511-3 du code de la construction et de l'habitation, le maire informe l'architecte des bâtiments de France en même temps qu'il adresse l'avertissement au propriétaire (art. R 430-26 du code de l'urbanisme).

Lorsqu'un immeuble insalubre est situé dans un site inscrit, sa démolition ne peut être ordonnée par le préfet en application de l'article 28 du code de la santé publique qu'après avis de l'architecte des bâtiments de France. Cet avis est réputé délivré en l'absence de réponse dans un délai de quinze jours (art. R 430-27 du code de l'urbanisme).

Lorsque l'exécution des travaux est subordonnée à la délivrance d'une autorisation d'utilisation du sol en application des dispositions du titre II du livre IV de la deuxième partie du code de l'urbanisme, la demande d'autorisation tient lieu de la déclaration préalable (art. 1er du décret n° 77-734 du 7 juillet modifiant l'article 17 *bis* du décret n° 70-288 du 31 mars 1970).

La décision est de la compétence du maire.

L'Administration ne peut s'opposer aux travaux qu'en ouvrant une instance de classement.

Lorsque les travaux sont exemptés de permis de construire, mais soumis au régime de déclaration en application de l'article L 422-2 du code de l'urbanisme, les service instructeur consulte les autorités mentionnées à l'article R 421-38-5 du code de l'urbanisme. Les autorités ainsi consultées font connaître à l'autorité compétente leur opposition ou les prescriptions qu'elles demandent dans un délai d'un mois à dater de la réception de la demande d'avis par l'autorité consultée. A défaut de réponse dans ce délai, elles sont réputées avoir émis un avis favorable (art. R 422-8 du code de l'urbanisme).

b) Classement d'un site et instance de classement (art. 9 et 12 de la loi du 2 mai 1930).

Obligation pour le propriétaire d'obtenir une autorisation avant l'exécution de tous travaux susceptibles de détruire ou de modifier l'état ou l'aspect des lieux. Cette disposition vise notamment, la construction (interdiction de bâtir, règles de hauteur, aspect extérieur des immeubles), la transformation, la démolition d'immeubles, l'ouverture de carrières, la transformation des lignes aériennes de distribution électrique ou téléphonique, etc.

Cette autorisation spéciale est délivrée soit :

- par le préfet pour les ouvrages mentionnés à l'article R 421-1 du code de l'urbanisme à l'exception de ceux prévus au 2 de cet article, pour les constructions et travaux ou ouvrages exemptés de permis de construire en application du deuxième alinéa de l'article R 422-1 et de l'article R 422-2 du code de l'urbanisme, pour l'édification ou la modification des clôtures ;

- par le ministre chargé des sites dans tous les autres cas, ainsi que lorsque ce ministre à décidé d'évoquer le dossier (art. 2 du décret n° 88-1124 du 15 décembre 1988 modifiant l'article 9 de la loi du 2 mai 1930).

La commission départementale des sites et éventuellement la commission supérieure doivent être consultées préalablement à la décision ministérielle.

Le permis de construire étant subordonné à un accord exprès, le pétitionnaire ne pourra bénéficier d'un permis tacite (art. 421-12 et R 421-19 du code de l'urbanisme).

Lorsque les travaux sont exemptés de permis de construire mais soumis au régime de déclaration en application de l'article L 422-2 du code de l'urbanisme, le service instructeur consulte les autorités mentionnées à l'article R 421-38-6 II du code de l'urbanisme.

Les autorités ainsi consultées font connaître à l'autorité compétente leur opposition ou les prescriptions qu'elles demandent dans un délai d'un mois à dater de la réception de la demande d'avis par l'autorité consultée. A défaut de réponse dans ce délai, elles sont réputées avoir émis un avis favorable (art. R422-8 du code de l'urbanisme).

La démolition des immeubles dans les sites classés demeure soumise aux dispositions de la loi du 2 mai 1930 modifiée (article L.430.1 du dernier alinéa du code de l'urbanisme).

Lorsque les travaux projetés nécessitent une autorisation au titre des installations et travaux divers du code de

l'urbanisme, l'autorisation exigée par l'article R.442.2 du code de l'urbanisme tient lieu de l'autorisation exigée en vertu des articles 9 (intention de classement) et 12 (classement) de la loi du 2 mai 1930 sur les sites, et ce sur les territoires mentionnés à l'article R 442-1 dudit code, où s'appliquent les dispositions de l'article R.442.2 du code de l'urbanisme.

Dans les communes où un plan d'occupation des sols n'a pas été approuvé, cette autorisation est délivrée par le préfet (art. R 442-6-4 (3°) du code de l'urbanisme).

Obligation pour le vendeur de prévenir l'acquéreur de l'existence de la servitude et de signaler l'aliénation au ministère compétent.

Obligation pour le propriétaire à qui l'Administration a notifié son intention de classement, de demander une autorisation spéciale avant d'apporter une modification à l'état des lieux et à leur aspect, et ce pendant une durée de douze mois à dater de la notification (mesures de sauvegarde Article 9 nouveau de la loi du 2 mai 1930, loi du 28 décembre 1967).

c) Zone de protection d'un site (article 17 de la loi du 2 mai 1930).

Les effets de l'établissement d'une zone varient selon les cas d'espèces, puisque c'est le décret de protection qui détermine exactement les servitudes imposées au fonds.

Lorsque les travaux nécessitent un permis de construire, le dit permis ne peut être délivré qu'avec l'accord exprès du ministre chargé des sites ou de leur délégué ou encore de l'autorité mentionnée dans le décret instituant la zone de protection (art. R.421.38.6 du code de l'urbanisme).

Le pétitionnaire ne pourra bénéficier d'un permis de construire tacite (art. R 421-12 et R 421-19 du code de l'urbanisme).

Lorsque les travaux sont soumis au régime de déclaration en application de l'article L 422-2 du code de l'urbanisme, le service instructeur consulte les autorités mentionnées à l'article R 421-38-6 II du code de l'urbanisme. Les autorités ainsi consultées font connaître à l'autorité compétente leur opposition ou les prescriptions qu'elles demandent dans un délai d'un mois à dater de la réception de la demande d'avis par l'autorité consultée. A défaut de réponse dans ce délai, elles sont réputées avoir émis un avis favorable (art. R 422-8 du code de l'urbanisme).

Le permis de démolir visé aux articles L.430.1 et suivants du code de l'urbanisme, tient lieu de l'autorisation de démolir prévue par la loi du 2 mai 1930 sur les sites (art. L.430.1 du code de l'urbanisme). Dans ce cas, le permis de démolir doit être conforme à l'avis du ministre des sites ou de son délégué.

B. Limitation au droit d'utiliser le sol

1° Obligations passives

a) Inscription à l'inventaire des sites

Interdiction de toute publicité, sauf dérogation (dans les formes prévues à la section 4 de la loi n° 79-1150 du 29 décembre 1979 relative à la publicité, aux enseignes et pré-enseignes, modifiée par la loi n° 85-729 du 18 juillet 1985) dans les sites inscrits à l'inventaire et dans les zones de protection délimitées autour de ceux-ci (article 7 de la loi de 1979).

Les pré-enseignes sont soumises aux dispositions mentionnées ci-dessus concernant la publicité (article 18 de la loi du 29 décembre 1979).

L'installation des enseignes est soumise à autorisation dans les zones visées ci-dessus (art. 17 de la loi du 29 décembre 1979).

Interdiction d'établir des campings sauf autorisation préfectorale (décret n° 59.275 du 7 février 1959 et décret d'application n° 68.134 du 9 février 1968), ou de créer des terrains aménagés en vue du stationnement des caravanes (articles R.443.9 du code de l'urbanisme). Obligation pour le maire de faire connaître par affichage et panneaux ces réglementations.

b) Classement d'un site et instance de classement

Interdiction de toute publicité sur les monuments naturels et dans les sites classés (article 4 de la loi du 29 décembre 1979). Les pré-enseignes sont soumises à la même interdiction (article 18 de la loi du 29 décembre 1979).

L'installation d'une enseigne est soumise à autorisation dans les zones visées ci-dessus (article 17 de la loi du

29 décembre 1979).

Interdiction à quiconque d'acquérir un droit de nature à modifier le caractère et l'aspect des lieux.

Interdiction d'établir une servitude conventionnelle sauf autorisation du ministre compétent.

Interdiction d'établir des campings sauf autorisation ministérielle accordée après avis de la commission départementale et supérieure des sites (décret n° 59.275 du 7 février 1959 et décret d'application n° 68.134 du 9 février 1968), ou de créer des terrains aménagés en vue du stationnement des caravanes (articles R.443.9 du code de l'urbanisme). Obligation pour le maire de faire connaître ces réglementations par affiches et panneaux.

c) Zone de protection d'un site

Obligation pour le propriétaire de parcelles situées dans une telle zone de se soumettre aux servitudes particulières à chaque secteur déterminé par le décret d'institution et relatives aux servitudes de hauteur, à l'interdiction de bâtir, à l'aspect esthétique des constructions…La commission supérieure des sites est, le cas échéant, consultées par les préfets ou par le ministre compétent préalablement aux décisions d'autorisation.

Interdiction de toute publicité, sauf dérogation dans les formes prévues à la section 4 de la loi du 29 décembre 1979, dans les zones de protection délimitées autour d'un site classé (article 7 de la loi de 1979).

Les pré-enseignes sont soumises aux dispositions mentionnées ci-dessus, en ce qui concerne la publicité, (article 18 de la loi de 1979).

Interdiction, en règle générale, d'établir des campings et terrains aménagés en vue du stationnement des caravanes.

2° Droits résiduels du propriétaire

a) Inscription à l'inventaire des sites

Possibilité pour le propriétaire de procéder à des travaux d'exploitation courante en ce qui concerne les fonds ruraux et d'entretien normal pour les édifices dans les conditions mentionnées au § A 2°a.

b) Classement d'un site

Possibilité pour le propriétaire de procéder aux travaux pour lesquels il a obtenu l'autorisation dans les conditions visées au § A 2°b.

- TITRE V -

CHAPITRE II

ÉLECTRICITÉ - GAZ

ÉLECTRICITÉ

I - GÉNÉRALITÉS

Servitudes relatives à l'établissement des canalisations électriques (ouvrages du réseau d'alimentation générale et des réseaux de distribution publique).

Servitudes d'ancrage, d'appui, de passage, d'élagage et d'abattage d'arbres.

Loi du 15 juin 1906, article 12, modifiée par les lois du 19 juillet 1922, du 13 juillet 1925 (article 298) et du 4 juillet 1935, les décrets du 27 décembre 1925, 17 juin et 12 / 11 / 1938, et n°67.885 du 6 / 10 / 1967.

Article 35 de la loi n°46.628 du 8 avril 1946 sur la nationalisation de l'électricité et du gaz.

Ordonnance n°58.997 du 23 octobre 1958 (article 60) relative à l'expropriation portant modification de l'article 35 de la loi du 8 avril 1946.

Décret n°67.886 du 6 octobre 1967 sur les conventions amiables portant reconnaissance des servitudes de l'article 12 de la loi du 15 juin 1906 et confiant au Juge de l'expropriation, la détermination des indemnités dues pour imposition des servitudes.

Décret n°70.492 du 11 juin 1970 portant règlement d'Administration publique pour l'application de l'art 35 modifié de la loi n°46.628 du 8 avril 1946 concernant la procédure de déclaration d'utilité publique des travaux d'électricité et de gaz qui ne nécessitent que l'établissement des servitudes ainsi que les conditions d'établissement desdites servitudes.

Circulaire n°70.13 du 24 juin 1970 (mise en application des dispositions du décret du 11 juin 1970).

Ministère du Développement Industriel et Scientifique, Direction du Gaz, de l'Électricité et du Charbon.

II - PROCÉDURE D'INSTITUTION

A - Procédure

Les servitudes d'ancrage, d'appui, de passage, d'élagage et d'abattage d'arbres bénéficient :
- aux travaux d'utilité publique (article 35 de la loi du 8 avril 1946) ;
- aux lignes placées sous le régime de la concession ou de la régie réalisées avec le concours financier de l'État, des départements, des communes ou syndicats (article 298 de la loi du 13 juillet 1925) et non déclarées d'utilité publique.

La déclaration d'utilité publique des ouvrages d'électricité en vue de l'exercice des servitudes sans recours à l'expropriation est obtenue conformément aux dispositions des chapitres II et III du décret du 11 juin 1970 susvisé. Elle est prononcée par arrêté préfectoral ou par arrêté du Ministre chargé de l'Électricité et du Gaz selon les caractéristiques des ouvrages concernés telles qu'elles sont précisées auxdits chapitres.

La procédure d'établissement des servitudes est définie par le décret du 11 juin 1970 en son titre II.

A défaut d'accord amiable, le distributeur adresse au Préfet par l'intermédiaire de l'ingénieur chargé du contrôle, une enquête pour l'application des servitudes, accompagnée d'un plan et d'un état parcellaire indiquant les propriétés qui doivent être atteintes par les servitudes. Le Préfet prescrit alors une enquête publique dont le dossier est transmis aux maires des communes intéressées et notifié au demandeur. Les Maires intéressés donnent avis de l'ouverture de l'enquête et notifient aux propriétaires concernés, les travaux projetés.

Le demandeur, après avoir eu connaissance des observations présentées au cours de l'enquête, arrête définitivement son projet lequel est transmis avec l'ensemble du dossier au Préfet, qui institue par arrêté les servitudes que le demandeur est autorisé à exercer après accomplissement des formalités de publicité mentionnées à l'article 18 du décret du 11 juillet 1970 et visées ci-dessous en C.

Par ailleurs, une convention peut être passée entre le concessionnaire et le propriétaire ayant pour objet la reconnaissance desdites servitudes. Cette convention remplace les formalités mentionnées ci-dessus et produit les mêmes effets que l'arrêté préfectoral (décret du 6 octobre 1967, article 1).

B- Indemnisation

Les indemnités dues à raison des servitudes sont prévues par la loi du 15 juin 1906 en son article 12. Elles sont dues en réparation du préjudice résultant directement de l'exercice des servitudes.

Le préjudice purement éventuel et non évaluable, en argent peut motiver l'allocation de dommages et intérêts, mais le préjudice futur, conséquence certaine et directe de l'état actuel des choses peut donner lieu à indemnisation.

Dans le domaine agricole, l'indemnisation des exploitants agricoles et des propriétaires résulte de conventions respectivement en date des 14 janvier 1970 et 25 mars 1970 intervenues entre Électricité de France et l'assemblée permanente des Chambres d'agriculture et rendues applicables par les commissions régionales instituées à cet effet.

En cas de litige l'indemnité est fixée par le Juge de l'expropriation conformément aux dispositions des articles 2 et 3 du décret du 6 octobre 1967 (article 20 du décret du 11 juin 1970).

Ces indemnités sont à la charge du maître d'ouvrage de la ligne. Leurs modalités de versement sont fixées par l'article 20 du décret du 11 juin 1970.

Les indemnisations dont il est fait état ne concernent pas la réparation des dommages survenus à l'occasion des travaux et qui doivent être réparés comme dommages de travaux publics.

C - Publicité

Affichage en mairie de chacune des communes intéressées, de l'arrêté instituant les servitudes.

Notification du demandeur de l'arrêté instituant les servitudes.

Notification du dit arrêté par les maires intéressés ou par le demandeur, à chaque propriétaire et exploitant pourvus d'un titre régulier d'occupation et concernés par les servitudes.

III - EFFETS DE LA SERVITUDE

A - Prérogatives de la puissance publique

1°) Prérogatives exercées directement par la puissance publique

Droit pour le bénéficiaire d'établir à demeure des supports et ancrages pour conducteurs aériens d'électricité, soit à l'extérieur des murs ou façades donnant sur la voie publique, sur les toits et terrasses des bâtiments à condition qu'on y puisse accéder par l'extérieur, sous les conditions de sécurité prescrites par les règlements administratifs (servitude d'ancrage).

Droit pour le bénéficiaire de faire passer les conducteurs d'électricité au-dessus des propriétés sous les mêmes conditions que ci-dessus, peu importe que ces propriétés soient ou non closes ou bâties (servitudes de surplomb).

Droit pour le bénéficiaire d'établir à demeure des canalisations souterraines ou des supports pour les conducteurs aériens sur des terrains privés non bâtis qui ne sont pas fermés de murs ou autres clôtures équivalentes (servitude d'implantation). Lorsqu'il y a application du décret du 27 décembre 1925, les supports sont placés autant que possible sur les limites des propriétés ou des cultures.

Droit pour le bénéficiaire de couper les arbres et les branches d'arbres qui se trouvent à proximité des conducteurs aériens d'électricité, gênent leur pose ou pourraient par leur mouvement ou leur chute, occasionner des cours circuits ou des avaries aux ouvrages.

2°) Obligations de faire imposées au propriétaire

Néant

B - Limitation au droit d'utiliser le sol

1°) Obligations passives

Obligation pour les propriétaires de réserver le libre passage et l'accès aux agents de l'entreprise exploitante pour la pose, l'entretien et la surveillance des installations. Ce droit de passage ne doit être exercé qu'en cas de nécessité et à des heures normales et après en avoir prévenu les intéressés, dans toute la mesure du possible et s'il est nécessaire d'accéder sur des toits ou terrasses.

2°) Droits résiduels du propriétaire

Les propriétaires dont les immeubles sont grevés de servitudes d'appui sur les toits ou terrasses ou de servitudes d'implantation ou de surplomb conservent le droit de se clore ou de bâtir ; ils doivent toutefois un mois avant d'entreprendre l'un de ces travaux, prévenir par lettre recommandée, l'entreprise exploitante.

GAZ

I - GÉNÉRALITÉS

Servitudes relatives à l'établissement des canalisations de transport et de distribution de gaz.

Servitudes d'ancrage, d'appui, de passage sur des terrains non bâtis, non fermés ou clos de murs ou de clôtures équivalentes.

Loi du 15 juin 1906, article 12, modifiée par les lois du 19 juillet 1922, du 13 juillet 1925 (article 298) et du 4 juillet 1935, les décrets du 27 décembre 1925, 17 juin et 12 novembre 1938, et n°67.885 du 6 octobre 1967.

Article 35 de la loi n°46.628 du 8 avril 1946 sur la nationalisation de l'électricité et du gaz.

Ordonnance n°58.997 du 23 octobre 1958 (article 60) relative à l'expropriation portant modification de l'article 35 de la loi du 8 avril 1946.

Décret n°64.81 du 23 janvier 1964 portant règlement d'administration publique en ce qui concerne le régime des transports de gaz combustibles.

Décret n°67.886 du 6 octobre 1967 sur les conventions amiables portant reconnaissance des servitudes de l'article 12 de la loi du 15 juin 1906 et confiant au juge de l'expropriation la détermination des indemnités dues pour imposition des servitudes.

Décret n°70.492 du 11 juin 1970 portant règlement d'Administration publique pour l'application de l'article 35 modifié de la loi du 8 avril 1946 concernant la procédure de déclaration d'utilité publique des travaux d'électricité et de gaz qui ne nécessitent que l'établissement de servitudes ainsi que les conditions d'établissement desdites servitudes.

Circulaire n°70.13 du 24 juin 1970 pour l'application du décret précité.

Ministère du Développement industriel et scientifique, Direction du Gaz, de l'Électricité et du Charbon.

II - PROCÉDURE D'INSTITUTION

A - Procédure

Les servitudes d'ancrage, d'appui, de passage sur des terrains non bâtis, non fermés ou clos de murs ou de clôtures équivalentes bénéficient aux ouvrages déclarés d'utilité publique (article 35 de la loi du 8 avril 1946), à savoir :
- canalisations de transports de gaz et installations de stockage souterrain de gaz combustible.
- canalisations de distribution de gaz et installations de stockage en surface annexes de la distribution.

La déclaration d'utilité publique en vue de l'exercice des servitudes sans recours à l'expropriation est obtenue conformément aux dispositions des chapitres II et III du décret du 11 juin 1970 susvisé. Elle est prononcée par arrêté préfectoral ou par arrêté du Ministre chargé de l'électricité et du gaz selon les caractéristiques des ouvrages concernés telles qu'elles sont précisées aux dits chapitres.

La procédure d'établissement des servitudes est définie par le décret du 11 juin 1970 en son titre II.

A défaut d'accord amiable le distributeur adresse au Préfet par l'intermédiaire de l'ingénieur en chef chargé du contrôle, une requête pour l'application des servitudes, accompagnée d'un plan et d'un état parcellaire indiquant les propriétés qui doivent être atteintes par les servitudes. Le Préfet prescrit alors une enquête publique dont le dossier est transmis aux maires des communes intéressées et notifié au demandeur. Les maires intéressés donnent avis de l'ouverture de l'enquête et notifient aux propriétaires concernés, les travaux projetés.

Le demandeur après avoir eu connaissance des observations présentées au cours de l'enquête arrête définitivement son projet lequel est transmis avec l'ensemble du dossier au préfet, qui institue par arrêté les servitudes que le demandeur est autorisé à exercer après les accomplissements des formalités de publicité mentionnées à l'article 18 du décret du 11 juillet 1970 et visées ci-dessous en C.

Remarque : dans la plupart des cas, une convention est passée entre le concessionnaire et les propriétaires intéressés en vue d'établir des conventions de servitudes amiables. Ces conventions remplacent les formalités mentionnées ci-dessus et produisent les mêmes effets que l'arrêté préfectoral d'approbation du projet de détail des tracés (décret n°67.886 du 6 octobre 1967, article 1er).

B - Indemnisation

Des indemnités ne sont dues que s'il y a eu des préjudices subis. Elles seront versées au propriétaire ou à l'exploitant pour le dédommager des troubles temporaires qu'il doit subir pendant l'exécution des travaux de pose. Si le propriétaire lorsqu'il est distinct de l'exploitant, ou l'exploitant lui-même, peut faire valablement état d'un préjudice permanent, une indemnité lui sera également versée. En fait, les canalisations de gaz une fois posées n'entraînent pratiquement aucun dommage permanent en dehors d'un droit de surveillance dont dispose le transporteur ou le distributeur (ce droit de surveillance s'exerce environ une fois par an).

Les indemnités sont versées en une seule fois.

En cas de litige l'indemnité est fixée par le Juge de l'expropriation, conformément aux dispositions des articles 2 et 3 du décret du 6 octobre 1967 (article 20 du décret du 11 juin 1970).

Elles sont à la charge du transporteur ou du distributeur.

C - Publicité

Se référer à la même rubrique de la fiche "Électricité".

III - EFFETS DE LA SERVITUDE

A - Prérogatives de la puissance publique

1°) Prérogatives exercées directement par la puissance publique

Droit pour le bénéficiaire d'établir à demeure des canalisations souterraines sur des terrains privés non bâtis qui ne sont pas fermés de murs ou autres clôtures équivalentes.

Droit pour le bénéficiaire de procéder à des abattages d'arbres ou à des élagages de branches lors de la pose des conduites.

2°) Obligations de faire imposer au propriétaire

Néant

B - Limitations au droit d'utiliser le sol

1°) Obligations passives

Obligation pour les propriétaires de réserver le libre passage et l'accès aux agents de l'entreprise exploitante pour la pose, l'entretien et la surveillance des installations. Ce droit de passage ne doit être exercé qu'en cas de nécessité et à des heures normales et après en avoir prévenu les intéressés, dans toute la mesure du possible.

2°) Droits résiduels du propriétaire

Les propriétaires dont les terrains sont traversés par une canalisation de transport de gaz (servitude de passage) conservent le droit de les clore ou d'y élever des immeubles à condition toutefois d'en avertir l'exploitant.

En ce qui concerne plus particulièrement les travaux de terrassement, de fouilles, de forages ou d'enfoncement susceptibles de causer des dommages à des conduites de transport, leur exécution ne peut être effectuée que conformément aux dispositions d'un arrêté-type pris par le Ministre du Développement industriel et scientifique.

- TITRE V -

CHAPITRE III

SERVITUDES RELATIVES AU CHEMIN DE FER ZONES AUXQUELLES S'APPLIQUENT CES SERVITUDES

(SNCF - RATP)

I - GÉNÉRALITÉS

Servitudes de grande voirie

- alignement
- occupation temporaire des terrains en cas de réparation
- distance à observer pour les plantations et l'élagage des arbres plantés
- mode d'exploitation des mines, carrières et sablières.

Servitudes spéciales

- constructions
- excavations
- dépôts de matières inflammables ou non
- servitudes de débroussaillement.

Référence des textes législatifs qui permettent de les instituer

- Loi du 15 juillet 1845 Décret portant règlement d'administration publique du 22 mars 1942.
- Code des Mines, articles 84 et 107
- Code Forestier, articles L.322.3 et L.322.4
- Loi du 29 décembre 1892 "Occupation temporaire".
- Décret-loi du 30 octobre 1935 modifié en son article 6 par la loi du 27 octobre 1942 relatif à la servitude de visibilité concernant les voies publiques et les croisements à niveau
- Décret n°59.962 du 31 juillet 1959 modifié concernant l'emploi des explosifs dans les minières et carrières.
- Décret du 14 mars 1964 relatif aux voies communales.
- Décret N°69.601 du 10 juin 1969 relatif à la suppression des installations lumineuses de nature à créer un danger pour la circulation des trains.
- Décret N°80.331 du 7 mai 1980 portant règlement général des industries extractives.
- Fiche note 11.18 BIG. N°78.04 du 30 mars 1978.

Ministère des transports - Direction Générale des transports intérieurs - Direction des transports terrestres.

II - PROCÉDURE D'INSTITUTION

A - Procédure

Application des dispositions de la loi du 15 juillet 1845 sur la police des chemins de fer, qui a institué des servitudes à l'égard des propriétés riveraines de la voie ferrée.

Sont applicables aux chemins de fer :

- Les lois et règlements sur la grande voirie qui ont pour objet d'assurer la conservation des fossés, talus, haies et ouvrages, le pacage des bestiaux et les dépôts de terre et autres objets quelconques (articles 2 et 3 de la loi du 15 juillet 1845) ;

- Les servitudes spéciales qui font peser des charges particulières sur les propriétés riveraines afin d'assurer le bon fonctionnement du service public que constituent les communications ferroviaires (article 5 et suivants de la loi du 15 juillet 1845) ;

- Les lois et règlements sur l'extraction des matériaux nécessaires aux travaux publics (loi du 29 décembre 1892 sur l'occupation temporaire).

Les servitudes de grande voirie s'appliquent dans des conditions un peu particulières :

Alignement

L'obligation d'alignement s'impose :

- aux riverains de la voie ferrée proprement dite et à ceux des autres dépendances du domaine public ferroviaire telles que gares, cours de gare et avenues d'accès non classées dans une autre voirie ;

- elle ne concerne pas les dépendances qui ne font pas partie du domaine public où seule existe l'obligation éventuelle de bornage à frais communs.

L'alignement accordé et porté à la connaissance de l'intéressé par arrêté préfectoral, a pour but essentiel d'assurer le respect des limites du chemin de fer.

L'Administration ne peut pas, comme en matière de voirie, procéder à des redressements ni bénéficier de la servitude de reculement (Conseil d'État, arrêt Pourreyon 3 juin 1910).

Mines et carrières

Si les travaux de recherches ou d'exploitation d'une mine sont de nature à compromettre la conservation des voies de communication, il y sera pourvu par le Préfet.

Les cahiers des charges des concessionnaires indiquent que ces derniers doivent obtenir des préfets des autorisations spéciales, lorsque les travaux doivent être exécutés à proximité des voies de communications, la distance étant déterminée dans chaque cas d'espèce.

B - Indemnisation

L'obligation de procéder à la suppression de constructions existant au moment de la promulgation de la loi de 1845 ou lors de l'établissement des nouvelles voies ferrées (article 10 de la loi du 15 juillet 1845), ouvre aux propriétaires un droit à indemnité fixée comme en matière d'expropriation.

L'obligation de procéder à la suppression de plantations, excavations, couvertures en chaumes, amas de matériaux existant au moment de la promulgation de la loi de 1845 ou lors de l'établissement de nouvelles voies ferrées (article 10) ouvre aux propriétaires un droit à indemnité déterminée par la juridiction administrative, selon les règles prévues en matière de dommage de travaux publics.

L'obligation de débroussaillement, conformément aux termes des articles L.322.3 et L.322.4 du Code Forestier, ouvre aux propriétaires un droit à indemnité. En cas de contestation l'évaluation en sera faite en dernier ressort par le Tribunal d'Instance.

Une indemnité est due aux concessionnaires de mines établies antérieurement, du fait du dommage permanent résultant

de l'impossibilité d'exploiter des richesses minières dans la zone prohibée.

En dehors des cas énoncés ci-dessus, les servitudes applicables aux riverains du chemin de fer n'ouvrent pas droit à l'indemnité.

C - Publicité

En matière d'alignement, délivrance de l'arrêté d'alignement par le Préfet.

III - EFFETS DES SERVITUDES

A - Prérogatives de la puissance publique.

1°) Prérogatives exercées directement par la puissance publique

Possibilité pour la S.N.C.F. ou la R.A.T.P., quand le chemin de fer traverse une zone boisée, d'exécuter à l'intérieur d'une bande de 20 mètres de largeur calculée du bord extérieur de la voie et après avoir avisé les propriétaires, les travaux de débroussaillement de morts-bois (articles L.322.3 et L.322.4 du Code Forestier).

2°) Obligations de faire imposées aux propriétaires

Obligation pour le riverain avant tous travaux de construction de demander la délivrance de son alignement.

Obligation pour les propriétaires riverains de procéder à l'élagage des plantations situées sur une longueur de 50 mètres mesurée sur l'axe de la route de part et d'autre des passages à niveau ainsi que celles faisant saillie sur la zone ferroviaire après intervention pour ces dernières d'un arrêté du Préfet (loi des 16-24 août 1790). Sinon intervention d'office de l'Administration.

Obligation pour les riverains d'une voie communale au croisement d'une voie ferrée de maintenir, et ce, sur une distance de 50 mètres de part et d'autre du centre du passage à niveau, les haies à une hauteur de 1 mètre au-dessus de l'axe des chaussées et les arbres de haut jet à 3 mètres (Décret du 14 mars 1964 relatif aux voies communales).

Application aux croisements à niveau d'une voie publique et d'une voie ferrée, des dispositions relatives aux servitudes de visibilité, figurant au décret-loi du 30/10/1935 modifié par la loi du 27 /10/1942.

Obligation pour les propriétaires, sur ordre de l'Administration, de procéder moyennant indemnité, à la suppression des constructions, plantations, excavations, couvertures en chaume, amas de matériaux combustibles ou non existant dans les zones de protection édictées par la loi du 15/7/1845 et pour l'avenir, lors de l'établissement de nouvelles voies ferrées (article 10, loi du 15/7/ 1845).

En cas d'infractions aux prescriptions de la loi du 15/7/1845 réprimées comme en matière de grande voirie, les contrevenants sont condamnés par le Juge administratif à supprimer dans un délai donné, les constructions, plantations, excavations, couvertures, dépôts contraires aux prescriptions; sinon la suppression a lieu d'office aux frais du contrevenant (article 11 alinéas 2 et 3, loi du 15 juillet 1845).

B - Limitation au droit d'utiliser le sol

1°) Obligations passives

Obligation pour les riverains voisins d'un croisement à niveau de supporter les servitudes résultant d'un plan de dégagement établi en application du décret-loi du 30 octobre 1935 modifié le 27 octobre 1942 concernant les servitudes de visibilité.

Interdiction aux riverains de la voie ferrée de procéder à l'édification d'aucune construction autre qu'un mur de clôture dans une distance de 2 mètres d'un chemin de fer. Cette distance est mesurée, soit de l'arrête supérieure du déblai, soit de l'arrête inférieure du talus du remblai, soit du bord extérieur des fossés du chemin et à défaut d'une ligne tracée à 1,50 mètre à partir des rails extérieurs de la voie de fer. L'interdiction ne s'impose qu'aux riverains de la voie ferrée proprement dite et non pas aux dépendances du chemin de fer non pourvues de voies, elle concerne non seulement les maisons d'habitation mais aussi les magasins, hangars, écuries ... (article 5 de la loi du 15 juillet 1845).

Interdiction aux riverains de la voie ferrée de planter des arbres à moins de 6 mètres de la limite de la voie ferrée constatée par un arrêté d'alignement et des haies vives à moins de 2 mètres. Le calcul de la distance est fait d'après les règles énoncées ci-dessus en matière de construction (application des règles édictées par l'article 5 de la loi du 9 ventôse

an XIII).

Interdiction d'établir un dépôt de pierres ou objets non inflammables pouvant être projetés sur la voie à moins de 5 mètres. Les dépôts effectués le long des remblais sont autorisés lorsque la hauteur du dépôt est inférieure à celle du remblai (article 8, loi du 15 juillet 1845).

Interdiction d'établir un dépôt de matières inflammables et des couvertures en chaume à moins de 20 mètres d'un chemin de fer.

Interdiction aux riverains d'un chemin de fer qui se trouve en remblai de plus de 3 mètres au-dessus du terrain naturel, de pratiquer des excavations dans une zone de largeur égale à la hauteur verticale du remblai mesurée à partir du pied du talus (article 6, loi du 15 juillet 1845).

Interdiction aux riverains de la voie ferrée de déverser leurs eaux résiduelles dans les dépendances de la voie ferrée (art 3, loi du 15 juillet 1845).

2°) Droits résiduels du propriétaire

Possibilité pour les propriétaires riverains d'obtenir par autorisation préfectorale, une dérogation à l'interdiction de construire à moins de 2 mètres du chemin de fer, lorsque la sûreté publique, la conservation du chemin de fer et la disposition des lieux le permettent, et ce, après consultation de la S.N.C.F. ou de la R.A.T.P. (article 9, loi du 15 juillet 1845).

Possibilité pour les riverains propriétaires de constructions antérieures à la loi de 1845 ou existant lors de la construction d'un nouveau chemin de fer, de les entretenir dans l'état où elles se trouvaient à cette époque (article 5, loi du 15 juillet 1845).

Possibilité pour les propriétaires riverains d'obtenir par décision du Préfet, une dérogation à l'interdiction de planter des arbres (distance ramenée de 6 mètres à 2 mètres) et des haies vives (distance ramenée de 2 mètres à 0,50 mètre).

Possibilité pour les propriétaires riverains d'exécuter des travaux concernant les mines et carrières, à proximité des voies ferrées à condition d'en avoir obtenu l'autorisation préfectorale déterminant dans chaque cas la distance à observer entre le lieu des travaux et le chemin de fer.

Possibilité pour les propriétaires riverains de pratiquer des excavations, en bordure d'une voie ferrée en remblai de plus de 3 mètres dans la zone d'une largeur égale à la hauteur verticale du remblai mesurée à partir du pied du talus, à condition d'en avoir obtenu l'autorisation du Préfet délivrée après consultation de la S.N.C.F. ou de la R.A.T.P.

Possibilité pour les propriétaires riverains de procéder à des dépôts d'objets non inflammables, dans la zone de prohibition lorsque la sûreté publique, la conservation du chemin de fer et la disposition des lieux le permettent, à condition d'en avoir obtenu l'autorisation du Préfet.

Les dérogations accordées à ce titre sont toujours révocables (article 9, loi du 15 juillet 1845).

DES SERVITUDES GREVANT LES PROPRIÉTÉS RIVERAINES DU CHEMIN DE FER

L'article 3 de la loi du 15 juillet 1845 sur la police des chemins de fer rend applicable aux propriétés riveraines de la voie ferrée, les servitudes prévues par les lois et règlements sur la grande voirie qui concerne notamment :

- L'alignement.
- L'écoulement des eaux.
- La distance à observer pour les plantations et l'élagage des arbres plantés.

D'autre part, les articles 5 et 6 de ladite loi instituent des servitudes spéciales en ce qui concerne les distances à respecter pour les constructions et excavations le long de la voie ferrée.

De plus, en application du décret-loi du 30 octobre 1935, modifié par la loi du 27 octobre 1942, des servitudes peuvent grever les propriétés riveraines du chemin de fer en vue d'améliorer la visibilité aux abords des passages à niveau.

Les distances fixées par la loi du 15 juillet 1845 sont calculées à partir de la limite légale du chemin de fer, laquelle est indépendante de la limite réelle du domaine concédé à la SNCF. ou à la R.A.T.P.

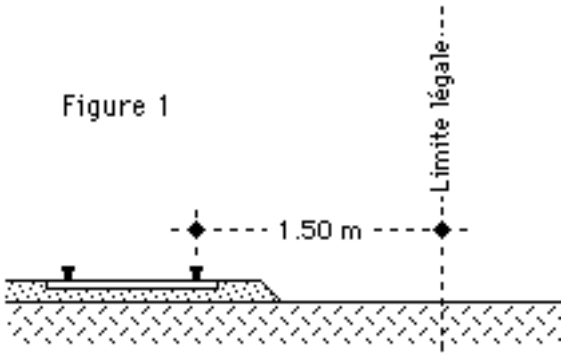
I. LIMITE LEGALE DU CHEMIN DE FER

Selon l'article 5 de cette loi, la limite légale du chemin de fer est déterminée de la manière suivante :

A - Voie en plate forme sans fossé

Une ligne idéale tracée à 1,50 m du rail extérieur. (Figure 1)

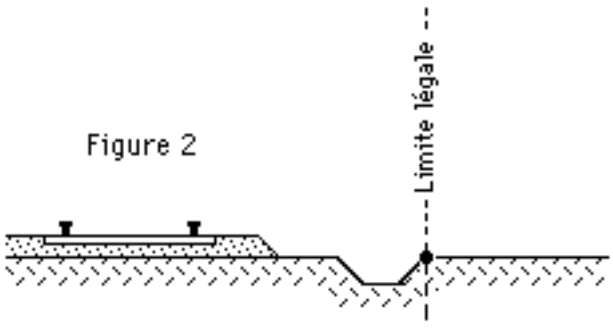
Figure 1



B - Voie en plate forme avec fossé

Le bord extérieur du fossé. (Figure 2)

Figure 2



C - Voie en remblai

Arête inférieure du talus du remblai. (Figure 3)

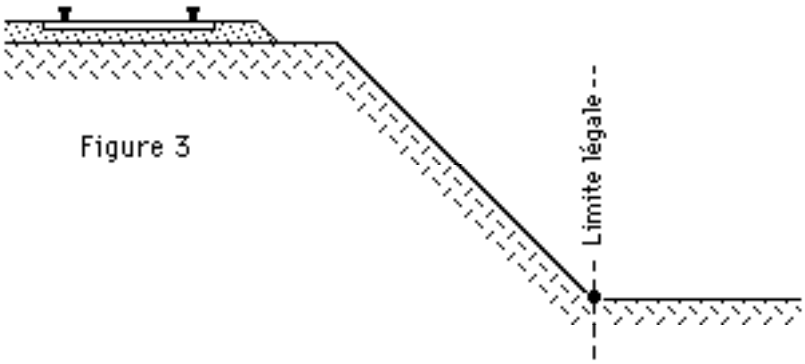


Figure 3

ou

Le bord extérieur du fossé si cette voie comporte un fossé. (Figure 4)

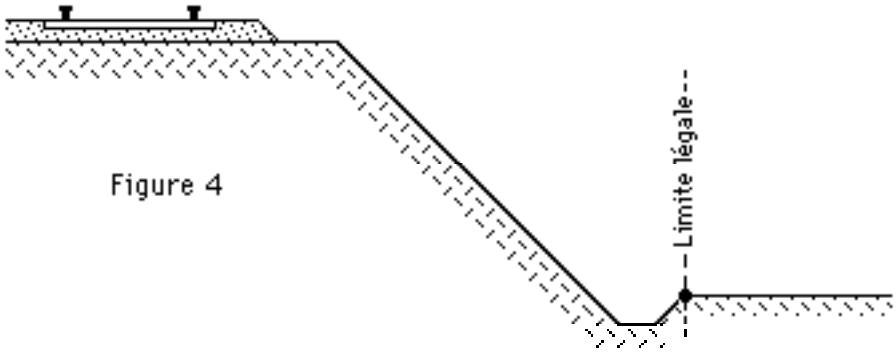


Figure 4

D - Voie en déblai

Arête supérieure du talus du déblai. (Figure 5)

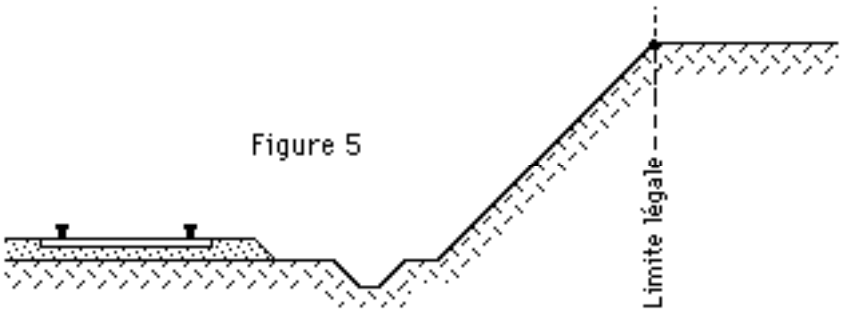


Figure 5

Dans le cas d'une voie posée à flan de coteau, la limite légale à considérer est constituée par le point extrême des déblais ou remblais effectués pour la construction de la ligne et non la limite du talus naturel.

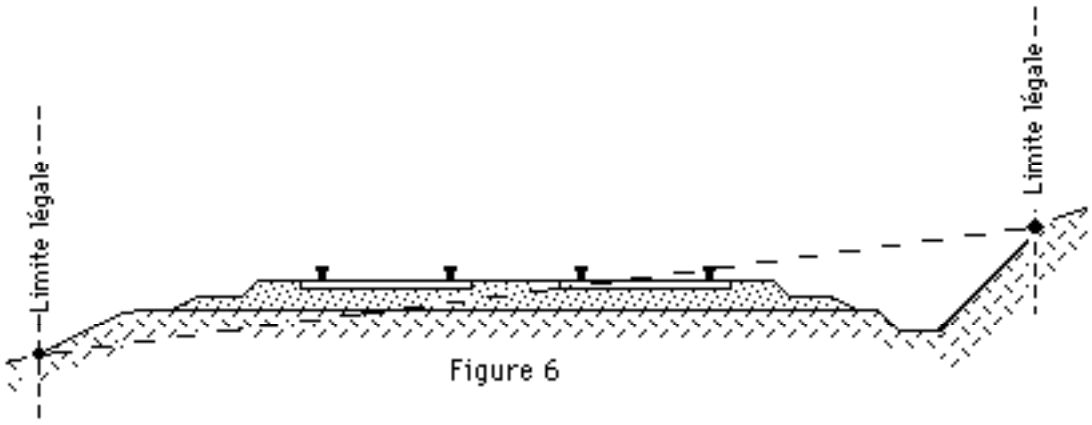


Figure 6

(Figures 6 et 7)

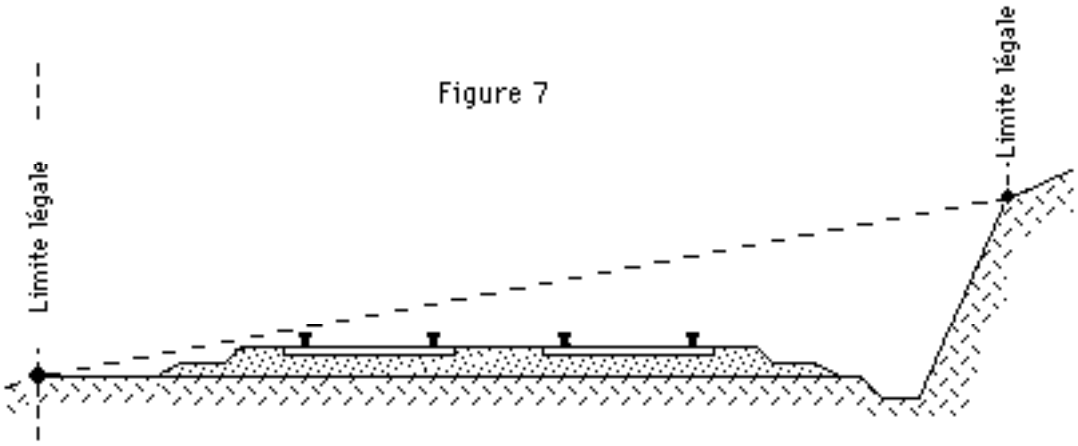


Figure 7

Lorsque le talus est remplacé par un mur de soutènement, la limite légale en cas de remblai, le pied et, en cas de déblai, la crête de mur. (Figures 8 et 9)

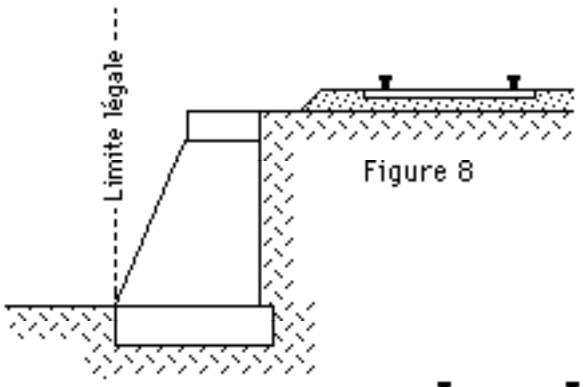


Figure 8

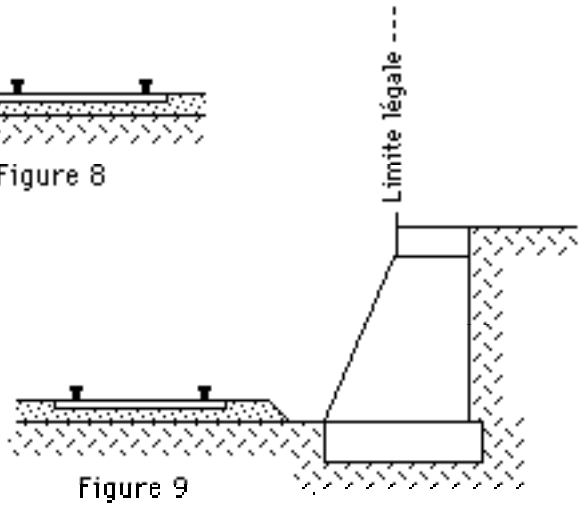


Figure 9

Lorsque le chemin de fer est établi en remblai et que le talus a été rechargé ou modifié par suite d'apport de terre ou d'épuration de ballast, la limite légale pourra être déterminée à partir du pied du talus primitif, à moins toutefois que cet élargissement de plate forme ne soit pas destiné à l'établissement prochain de nouvelles voies.

En bordure des lignes à voie unique, dont la plate forme a été acquise pour deux voies, la limite légale est déterminée en supposant la deuxième voie construite avec ses talus et fossés.

Il est par ailleurs, fait observer que les servitudes prévues par la loi du 15 juillet 1845 sur la police des chemins de fer n'ouvrent pas droit à indemnité.

Enfin, il est rappelé qu'indépendamment des servitudes énumérées ci-dessus dont les conditions d'application vont être maintenant précisées- les propriétaires riverains du chemin de fer doivent se conformer, le cas échéant, aux dispositions

de la loi de 1845, concernant les dépôts temporaires et l'exploitation des mines et carrières à proximité des voies ferrées.

II. ALIGNEMENT

L'alignement est la procédure par laquelle l'Administration détermine les limites du domaine public ferroviaire.

Tout propriétaire riverain du chemin de fer qui désire élever une construction ou établir une clôture, doit demander l'alignement. Cette obligation s'impose non seulement aux riverains de la voie ferrée proprement dite, mais encore à ceux des autres dépendances du domaine public ferroviaire telles que : gare, cours de gare, avenues d'accès ...

L'alignement est délivré par arrêté préfectoral. Cet arrêté indique aussi la limite des servitudes à l'intérieur de laquelle il est interdit en application de la loi du 15 juillet 1845, d'élever des constructions, d'établir des plantations ou d'effectuer des excavations.

L'alignement ne donne pas aux riverains du chemin de fer les droits qu'il confère le long des voies publiques, dits "aisance de voirie". Ainsi, aucun accès ne peut être pris sur la voie ferrée.

III. ECOULEMENT DES EAUX

Les riverains du chemin de fer doivent recevoir les eaux naturelles telles que eaux pluviales, de source, ou d'infiltration provenant normalement de la voie ferrée; ils ne doivent rien entreprendre qui serait de nature à gêner leur libre écoulement ou à provoquer leur refoulement dans les emprises ferroviaires.

D'autre part, si les riverains peuvent laisser écouler sur le domaine ferroviaire les eaux naturelles de leur fond, dès l'instant qu'ils n'en modifient ni le cours ni le volume, par contre, il leur est interdit de déverser leurs eaux usées dans les dépendances du chemin de fer.

IV. PLANTATIONS

A - Arbres à haute tige

Aucune plantation d'arbres à haute tige ne peut être faite à moins de 6 mètres de la limite légale du chemin de fer. Toutefois, cette distance peut être ramenée à 2 mètres par autorisation préfectorale.

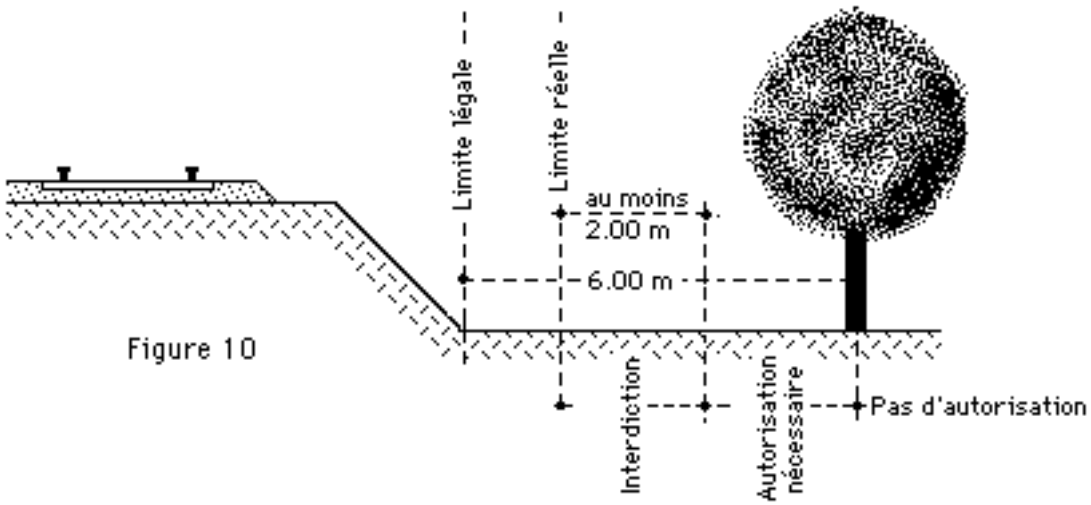
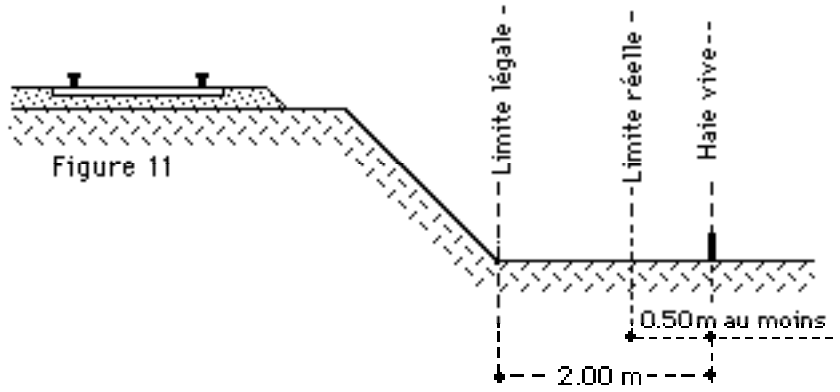


Figure 10

B - Haies vives

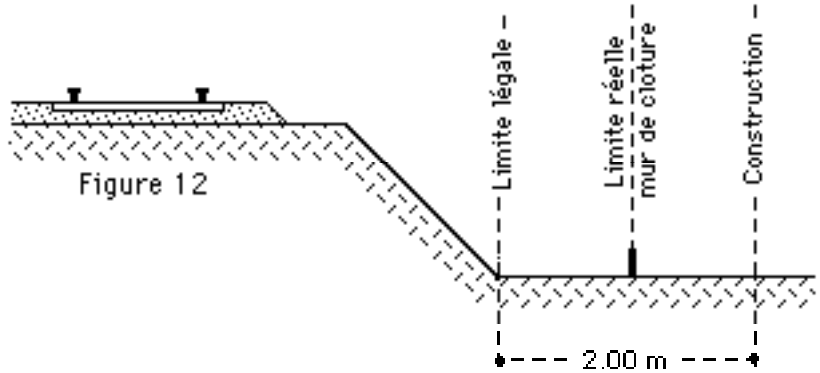
Elles ne peuvent être plantées à l'extrême limite des propriétés riveraines une distance de 2 mètres de la limite légale doit être observée sauf dérogation accordée par le préfet qui peut réduire cette distance jusqu'à 0,50 m.



Dans tous les cas, l'application des règles ci-dessus ne doit pas conduire à planter un arbre à moins de 2 mètres de la limite réelle du chemin de fer et une haie vive à moins de 0,50 m de cette limite.

V - CONSTRUCTIONS

Indépendamment des marges de reculement susceptibles d'être prévues dans les plans d'occupation des sols, aucune construction, autre qu'un mur de clôture, ne peut être établi à moins de 2 m de la limite légale du chemin de fer.



Il résulte des dispositions précédentes que si les clôtures sont autorisées, à la limite réelle du chemin de fer, les constructions doivent être établies en retrait de cette limite réelle dans le cas où celle-ci est située à moins de 2 m de la limite légale.

Cette servitude de reculement ne s'impose qu'aux propriétés riveraines de la voie ferrée proprement dite, qu'il s'agisse d'une voie principale ou d'une voie de garage, ou encore de terrains acquis pour la pose d'une nouvelle voie.

Il est par ailleurs rappelé qu'il est interdit aux propriétaires riverains du chemin de fer d'édifier, sans l'autorisation de la SNCF des constructions qui en raison de leur implantation entraîneraient, par application des dispositions d'urbanisme, la création de zones de prospect sur le domaine public ferroviaire.

VI - EXCAVATIONS

Aucune excavation ne peut être effectuée en bordure de la voie ferrée lorsque celle-ci se trouve en remblai de plus de 3 mètres au-dessus du terrain naturel, dans une zone de largeur égale à la hauteur du remblai mesuré à partir du pied du talus.

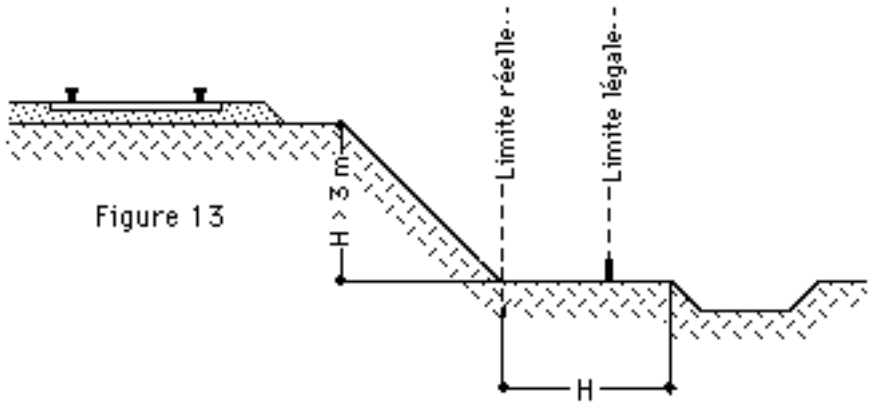


Figure 13

VII - SERVITUDES DE VISIBILITE AUX ABORDS DES PASSAGES A NIVEAU

Les propriétés riveraines ou voisines du croisement à niveau d'une voie publique et d'une voie ferrée sont susceptibles d'être frappées de servitudes de visibilité en application du décret-loi du 30 octobre 1935 modifié par la loi du 27 octobre 1942.

Ces servitudes peuvent comporter, suivant le cas

- L'obligation de supprimer les murs de clôture ou de les remplacer par des grilles, de supprimer les plantations gênantes, de ramener et de tenir le terrain et toutes superstructures à un niveau déterminé.

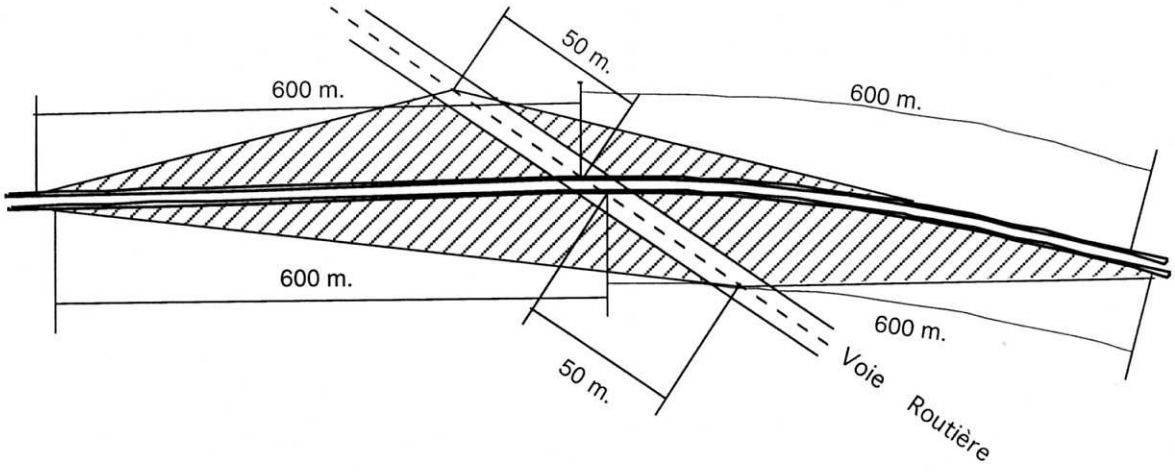
- L'interdiction de bâtir, de placer des clôtures, de remblayer, de planter et de faire des installations au-dessus d'un certain niveau.

- La possibilité, pour l'Administration, d'opérer la résection des talus, remblais et tout obstacles naturels, de manière à réaliser des conditions de vue satisfaisantes.

Un plan de dégagement soumis à enquête détermine, pour chaque parcelle, la nature des servitudes imposées, lesquelles ouvrent droit à indemnité.

A défaut de plan de dégagement, la Direction Départementale de l'Équipement soumet à la SNCF, pour avis, les demandes de permis de construire intéressant une zone au voisinage des passages à niveau non gardés.

Cette zone est représentée par des hachures sur le croquis ci-dessous. (figure 14)



- TITRE V -

CHAPITRE IV

SERVITUDES RELATIVES AUX TRANSMISSIONS RADIOÉLECTRIQUES CONCERNANT LA PROTECTION CONTRE LES OBSTACLES DES CENTRES D'ÉMISSION ET DE RÉCEPTION EXPLOITES PAR L'ÉTAT

I - GÉNÉRALITÉS

Code des postes et télécommunications, 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 - PROCÉDURE D'INSTITUTION

A. - PROCÉDURE

Servitudes instituées par un décret particulier à chaque centre, soumis au contreseing du ministre dont les services exploitent le centre et du secrétaire d'État chargé de l'environnement. Ce décret auquel est joint le plan des servitudes intervient après consultation des administrations concernées, enquête publique dans les communes intéressées et transmission de l'ensemble de dossier d'enquête au Comité de coordination des télécommunications. L'accord préalable du ministre chargé de l'industrie et du ministre chargé de l'agriculture est requis dans tous les cas. Si l'accord entre les ministres n'intervient pas, il est statué par décret en Conseil d'État (art. 25 du code des postes et des télécommunications).

Les servitudes instituées par décret sont modifiées selon la procédure déterminée ci-dessus lorsque la modification projetée entraîne un changement d'assiette de la servitude ou son aggravation. Elles sont réduites ou supprimées par décret sans qu'il y ait lieu de procéder à l'enquête (art. 25 du code des postes et des télécommunications).

Le plan des servitudes détermine, autour des centres d'émission et de réception dont les limites sont définies conformément au deuxième alinéa de l'article R. 22 du code des postes et télécommunications ou entre des centres assurant une liaison radioélectrique sur ondes de fréquence supérieure à 30 MHz, différentes zones possibles de servitudes.

1°) Autour des centres émetteurs et récepteurs et autour des stations de radiorepérage et de radionavigation, d'émission et de réception *(Art. R. 21 et R. 22 du code des postes et des télécommunications)*

a) 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 radio goniométriques ou de sécurité aéronautique pour lesquelles la distance maximale peut être portée à 400 mètres.

b) Zone secondaire de dégagement

La distance secondaire à partir des limites du centre peut être de 2 000 mètres.

c) Secteur de dégagement

D'une ouverture de quelques degrés à 360° autour des stations de radiorepérage et de radionavigation et sur une distance maximale de 5 000 mètres entre les limites du centre et le périmètre du secteur.

2°) Entre deux centres assurant une liaison radioélectrique par ondes de fréquence supérieure à 30 MHz *(Art. R. 23 du code des postes et des télécommunications)*

a) Zone spéciale de dégagement

D'une largeur approximative de 500 mètres compte tenu de la largeur du faisceau hertzien proprement dit, estimée dans la plupart des cas à 400 mètres et deux zones latérales de 50 mètres.

B. - INDEMNISATION

Possible si le rétablissement des liaisons cause aux propriétés et aux ouvrages un dommage direct matériel et actuel (art. L.56 du code des postes et des télécommunications). La demande d'indemnité doit être faite dans le délai d'un an du jour de la notification des mesures imposées. A défaut d'accord préalable, les contestations relatives à cette indemnité sont de la compétence du tribunal administratif (art. L. 56 du code des postes et des télécommunications) (1).

C. - PUBLICITÉ

Publication des décrets au *Journal Officiel* de la République française.

Publication au fichier du ministère des postes, des télécommunications et de l'espace (instruction du 21 Juin 1961, n° 40) qui alimente le fichier mis à la disposition des préfets, des directeurs départementaux de l'équipement, des directeurs interdépartementaux de l'industrie.

Notification par les maires aux intéressés des mesures qui leur sont imposées.

III. - EFFETS DE LA SERVITUDE

A. - PRÉROGATIVES 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

a) Au cours de l'enquête publique

Les propriétaires sont tenus, dans les communes désignées par arrêté du préfet, de laisser pénétrer les agents de l'administration chargés de la préparation du dossier d'enquête dans les propriétés non closes de murs ou de clôtures équivalentes (art. R. 25 du code des postes et des télécommunications).

---

(1) N'ouvre pas droit à indemnité l'institution d'une servitude de protection des télécommunications radioélectriques entraînant l'inconstructibilité d'un terrain (Conseil d'État, 17 octobre 1980, époux Pascal : C.J.E.G. 1980, p. 161).

b) 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 radio goniométriques).

Limitation, dans les zones primaires et secondaires et dans les secteurs de dégagement, de la hauteur des obstacles. En général le décret propre à chaque centre renvoie aux cotes fixées par le plan qui lui est annexé.

Interdiction, dans la zone spéciale de dégagement, de créer des constructions ou des obstacles au-dessus d'une ligne droite située à 10 mètres au-dessous de celle joignant les aériens d'émission ou de réception sans, cependant, que la limitation de hauteur imposée puisse être inférieure à 25 mètres (art. R. 23 du code des postes et des 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 (art. L. 55 du code des postes et des télécommunications).

- TITRE V -

CHAPITRE V

SERVITUDES RELATIVES AUX TRANSMISSIONS RADIOÉLECTRIQUES CONCERNANT LA PROTECTION DES CENTRES DE RÉCEPTION CONTRE LES PERTURBATIONS ÉLECTROMAGNÉTIQUES

I - GÉNÉRALITÉS

Code des postes et télécommunications, articles L. 57 à L 62 inclus et R. 27 à R. 39.

Premier ministre (comité de coordination des télécommunications et télédiffusion).

Ministre des postes, des télécommunications et de l'espace (direction de la production, service du trafic, de l'équipement et de la planification).

Ministère de la défense.

Ministère de l'intérieur.

Ministère de l'équipement, du logement, des transports et de la mer (direction générale de l'aviation civile (services des bases aériennes), direction de la météorologie nationale, direction générale de la marine marchande, direction des ports et de la navigation maritimes, services des phares et balises).

II - PROCÉDURE D'INSTITUTION

A. - PROCÉDURE

Servitudes instituées par un décret particulier à chaque centre, soumis au contreseing du ministre dont les services exploitent le centre et du ministre de l'industrie. Ce décret auquel est joint le plan des servitudes intervient, après consultation des administrations concernée, enquête publique dans les communes intéressées et transmission de l'ensemble du dossier d'enquête au comité de coordination des télécommunications. En cas d'avis défavorable de ce comité il est statué par décret en Conseil d'État (art. 31 du code des postes et télécommunications).

Le plan des servitudes détermine autour des centres de réception classés en trois catégories par arrêté du ministre dont le département exploite le centre (art. 27 du code des postes et télécommunications) et dont les limites sont fixées conformément à l'article 29 du code des postes et télécommunications les différentes zones de protection radioélectrique.

Les servitudes instituées par décret sont modifiées selon la procédure déterminée ci-dessus lorsque la modification projetée entraîne un changement d'assiette de la servitude ou son aggravation. Elles sont réduites ou supprimées par décret sans qu'il y ait lieu de procéder à l'enquête (art. R. 31 du code des postes et des télécommunications).

a) Zone de protection

Autour des centres de réception de troisième catégorie, s'étendant sur une distance maximale de 200 mètres des limites du centre de réception au périmètre de la zone.

Autour des centres de réception de deuxième catégorie s'étendant sur une distance maximale de 1 500 mètres des limites des centres de réception au périmètre de la zone.

Autour des centres de réception de première catégorie s'étendant sur une distance maximale de 3 000 mètres des limites du centre de réception au périmètre de la zone.

b) Zone de garde radioélectrique

Instituée à l'intérieur des zones de protection des centres de deuxième et première catégorie s'étendant sur une distance de 5 000 mètres et 1 000 mètres des limites du centre de réception au périmètre de la zone (art. R. 28 et R. 29 du code des postes et des télécommunications), où les servitudes sont plus lourdes que dans les zones de protection.

B. - INDEMNISATION

Possible, si l'établissement des servitudes cause aux propriétés et aux ouvrages un dommage direct, matériel et actuel (art. L 62 du code des postes et télécommunications). La demande d'indemnité doit être faite dans le délai d'un an du jour de la notification des mesures imposées. A défaut d'accord amiable, les contestations relatives à cette indemnité sont de la compétence du tribunal administratif (art. L. 59 du code des postes et des télécommunications).

Les frais motivés par la modification des installations préexistantes incombent à l'administration dans la mesure où elles excèdent la mise en conformité avec la législation en vigueur, notamment en matière de troubles parasites industriels (art. R. 32 du code des postes et des télécommunications).

C. - PUBLICITÉ

Publication des décrets au *Journal officiel* de la République française.

Publication au fichier du ministère des postes, télécommunications et de l'espace (instruction du 21 Juin 1961, n° 40) qui alimente le fichier mis à la disposition des préfets, des directeurs départementaux de l'équipement, des directeurs interdépartementaux de l'industrie.

Notification par les maires aux intéressés des mesures qui leur sont imposées.

III. - EFFETS DE LA SERVITUDE

A. - PRÉROGATIVES DE LA PUISSANCE PUBLIQUE

1°) Prérogatives exercées directement par la puissance publique

a) Au cours de l'enquête

Possibilité pour l'administration, en cas de refus des propriétaires, de procéder d'office et à ses frais aux investigations nécessaires à l'enquête (art. L. 58 du code des postes et des télécommunications)

2°) Obligations de faire imposées au propriétaire

a) Au cours de l'enquête publique

Les propriétaires et usagers sont tenus, à la demande des agents enquêteurs, de faire fonctionner les installations et appareils que ceux-ci considèrent comme susceptibles de produire des troubles (art. L 58 du code des postes et des télécommunications).

Les propriétaires sont tenus, dans les communes désignées par arrêté du préfet, de laisser pénétrer les agents de l'administration chargée de la préparation du dossier d'enquête dans les propriétés non closes de murs ou de clôtures équivalentes et dans les propriétés closes et les bâtiments, à condition qu'ils aient été expressément mentionnés à l'arrêté préfectoral (art. R. 31 du code des postes et des télécommunications).

b) Dans les zones de protection et même hors de ces zones

Obligation pour les propriétaires et usagers d'une installation électrique produisant ou propageant des perturbations gênant l'exploitation d'un centre de réception de se conformer aux dispositions qui leur seront imposées par l'administration pour faire cesser le trouble (investigation des installations, modifications et maintien en bon état des dites installations) (art. L. 61 du code des postes et des télécommunications).

B. - LIMITATIONS AU DROIT D'UTILISER LE SOL

1°) Obligations passives

a) Dans les zones de protection et de garde

Interdiction aux propriétaires ou usagers d'installations électriques de produire ou de propager des perturbations se plaçant dans la gamme d'ondes radioélectriques reçues par le centre et présentant pour ces appareils un degré de gravité supérieur à la valeur compatible avec l'exploitation du centre (art. R. 30 du code des postes et des télécommunications).

b) Dans les zones de garde

Interdiction de mettre en service du matériel susceptible de perturber les réceptions radioélectriques du centre (art. R. 30 du code des postes et des télécommunications).

2° Droits résiduels du propriétaire

Possibilité pour les propriétaires de mettre en service des installations électriques sous les conditions mentionnées ci-dessous.

a) Dans les zones de protection et de garde

Obligation pour l'établissement d'installations nouvelles (dans les bâtiments existants ou en projet) de se conformer aux servitudes établies pour la zone (instruction interministérielle n° 400 C.C.T. du 21 Juin 1961, titre III, 3.2.3.2., 3.2.4., 3.2.7. modifiée).

Lors de la transmission des demandes de permis de construire, le ministre exploitant du centre peut donner une réponse défavorable ou assortir son accord de restrictions quant à l'utilisation de certains appareils ou installations électriques.

Il appartient au pétitionnaire de modifier son projet en ce sens ou d'assortir les installations de dispositions susceptibles d'éviter les troubles. Ces dispositions sont parfois très onéreuses.

b) Dans les zones de garde radioélectrique

Obligation d'obtenir l'autorisation du ministre dont les services exploitent ou contrôlent le centre pour la mise en service de matériel électriques susceptible de causer des perturbations et pour les modifications auxdits matériels (art. R. 30 du code des postes et des télécommunications et arrêté interministériel du 21 Août 1953 donnant la liste des matériels en cause).

c) Sur l'ensemble du territoire (y compris dans les zones de protection et de garde)

Obligation d'obtenir l'autorisation préalable à la mise en exploitation de toute installation électrique figurant sur une liste interministérielle (art. 60 du code des postes et des télécommunications, arrêté interministériel du 21 Août 1953 et arrêté interministériel du 16 Mars 1962).

- TITRE V -

CHAPITRE VI

Servitudes relatives aux réseaux de télécommunications

en application du
CODE DES POSTES ET DES COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Occupation du domaine public et servitudes sur les propriétés privées

Article L45-1

(Loi nº 90-568 du 2 juillet 1990 art. 41 Journal Officiel du 8 juillet 1990 en vigueur le 1er janvier 1991)
(Loi nº 90-1170 du 29 décembre 1990 art. 1 Journal Officiel du 30 décembre 1990)
(Loi nº 96-659 du 26 juillet 1996 art. 10, art. 11 Journal Officiel du 27 juillet 1996)
(Loi nº 2004-669 du 9 juillet 2004 art. 20, art. 25 I Journal Officiel du 10 juillet 2004)

Les exploitants de réseaux ouverts au public bénéficient d'un droit de passage sur le domaine public routier et de servitudes sur les propriétés privées mentionnées à l'article L. 48, dans les conditions indiquées ci-après.

Les autorités concessionnaires ou gestionnaires du domaine public non routier, lorsqu'elles donnent accès à des exploitants de réseaux de communications électroniques, doivent le faire sous la forme de convention, dans des conditions transparentes et non discriminatoires et dans toute la mesure où cette occupation n'est pas incompatible avec son affectation ou avec les capacités disponibles. La convention donnant accès au domaine public non routier ne peut contenir de dispositions relatives aux conditions commerciales de l'exploitation. Elle peut donner lieu à versement de redevances dues à l'autorité concessionnaire ou gestionnaire du domaine public concerné dans le respect du principe d'égalité entre les opérateurs. Ces redevances sont raisonnables et proportionnées à l'usage du domaine.

Un décret en Conseil d'Etat détermine le montant maximum des redevances assorties à l'occupation du domaine public non routier.

Le prix facturé pour l'occupation ou la vente de tout ou partie de fourreaux reflète les coûts de construction et d'entretien de ceux-ci.

L'installation des infrastructures et des équipements doit être réalisée dans le respect de l'environnement et de la qualité esthétique des lieux, et dans les conditions les moins dommageables pour les propriétés privées et le domaine public.

Article L46

(Loi nº 90-568 du 2 juillet 1990 art. 41 Journal Officiel du 8 juillet 1990 en vigueur le 1er janvier 1991)
(Loi nº 90-1170 du 29 décembre 1990 art. 1 Journal Officiel du 30 décembre 1990)
(Loi nº 96-659 du 26 juillet 1996 art. 10, art. 11 Journal Officiel du 27 juillet 1996)
(Loi nº 2004-669 du 9 juillet 2004 art. 20, art. 25 II Journal Officiel du 10 juillet 2004)

Les exploitants de réseaux ouverts au public peuvent occuper le domaine public routier, en y implantant des ouvrages dans la mesure où cette occupation n'est pas incompatible avec son affectation.

Les travaux nécessaires à l'établissement et à l'entretien des réseaux sont effectués conformément aux règlements de voirie, et notamment aux dispositions de l'article L. 115-1 du code de la voirie routière.

Article L47

(Loi nº 83-663 du 22 juillet 1983 art. 123 J Officiel du 23 juillet 1983 rectificatif JORF 25 septembre 1983)
(Loi nº 90-568 du 2 juillet 1990 art. 41 Journal Officiel du 8 juillet 1990 en vigueur le 1er janvier 1991)
(Loi nº 90-1170 du 29 décembre 1990 art. 1 Journal Officiel du 30 décembre 1990)
(Loi nº 96-659 du 26 juillet 1996 art. 10, art. 11 Journal Officiel du 27 juillet 1996)
(Loi nº 2004-669 du 9 juillet 2004 art. 20, art. 25 III Journal Officiel du 10 juillet 2004)
(Loi nº 2005-516 du 20 mai 2005 art. 14 Journal Officiel du 21 mai 2005)

L'occupation du domaine routier fait l'objet d'une permission de voirie, délivrée par l'autorité compétente, suivant la nature de la voie empruntée, dans les conditions fixées par le code de la voirie routière. La permission peut préciser les prescriptions d'implantation et d'exploitation nécessaires à la circulation publique et à la conservation de la voirie.

L'autorité mentionnée à l'alinéa précédent doit prendre toutes dispositions utiles pour permettre l'accomplissement de l'obligation d'assurer le service universel des communications électroniques. Elle ne peut faire obstacle au droit de passage des exploitants de réseaux ouverts au public qu'en vue d'assurer, dans les limites de ses compétences, le respect des exigences essentielles, la protection de l'environnement et le respect des règles d'urbanisme.

Lorsqu'il est constaté que le droit de passage de l'opérateur peut être assuré, dans des conditions équivalentes à celles qui résulteraient d'une occupation autorisée, par l'utilisation des installations existantes d'un autre occupant du domaine public et que cette utilisation ne compromettrait pas la mission propre de service public de cet occupant, l'autorité mentionnée au premier alinéa peut inviter les deux parties à se rapprocher pour convenir des conditions techniques et financières d'une utilisation partagée des installations en cause. Dans ce cas, et sauf accord contraire, le propriétaire des installations accueillant l'opérateur autorisé assume, dans la limite du contrat conclu entre les parties, l'entretien des infrastructures et des équipements qui empruntent ses installations et qui sont placés sous sa responsabilité, moyennant paiement d'une contribution négociée avec l'opérateur. En cas de litige entre opérateurs, l'Autorité de régulation des communications électroniques et des postes peut être saisie, dans les conditions fixées à l'article L. 36-8.

La permission de voirie ne peut contenir des dispositions relatives aux conditions commerciales de l'exploitation. Elle donne lieu à versement de redevances dues à la collectivité publique concernée pour l'occupation de son domaine public dans le respect du principe d'égalité entre tous les opérateurs.

L'autorité mentionnée au premier alinéa se prononce dans un délai de deux mois sur les demandes de permission de voirie.

Un décret en Conseil d'Etat détermine les modalités d'application du présent article et notamment le montant maximum de la redevance mentionnée à l'alinéa ci-dessus.

Article L48

(Loi nº 90-568 du 2 juillet 1990 art. 41 Journal Officiel du 8 juillet 1990 en vigueur le 1er janvier 1991)
(Loi nº 90-1170 du 29 décembre 1990 art. 1 Journal Officiel du 30 décembre 1990)
(Loi nº 96-659 du 26 juillet 1996 art. 10, art. 11 Journal Officiel du 27 juillet 1996)
(Loi nº 2004-669 du 9 juillet 2004 art. 20 art. 25 IV Journal Officiel du 10 juillet 2004)
(Loi nº 2005-516 du 20 mai 2005 art. 14 Journal Officiel du 21 mai 2005)

La servitude mentionnée à l'article L. 45-1 est instituée en vue de permettre l'installation et l'exploitation des équipements du réseau :

a) Dans les parties des immeubles collectifs et des lotissements affectées à un usage commun ;
b) Sur le sol et dans le sous-sol des propriétés non bâties ;
c) Au-dessus des propriétés privées dans la mesure où l'exploitant se borne à utiliser l'installation d'un tiers bénéficiant de servitudes sans compromettre, le cas échéant, la mission propre de service public confiée à ce tiers.

La mise en oeuvre de la servitude est subordonnée à une autorisation délivrée au nom de l'Etat par le maire après que les propriétaires ou, en cas de copropriété, le syndicat représenté par le syndic ont été informés des motifs qui justifient l'institution de la servitude et le choix de son emplacement, et mis à même, dans un délai qui ne peut pas être inférieur à trois mois, de présenter leurs observations sur le projet. Les travaux ne peuvent commencer avant l'expiration de ce délai. En cas de contestation, les modalités de mise en oeuvre de la servitude sont fixées par le président du tribunal de grande instance.

Lorsqu'il est constaté que la servitude de l'opérateur sur une propriété privée peut être assurée, dans des conditions équivalentes à celles qui résulteraient du bénéfice de cette servitude, par l'utilisation de l'installation existante d'un autre bénéficiaire de servitude sur la propriété concernée et que cette utilisation ne compromettrait pas, le cas échéant, la mission propre de service public du bénéficiaire de la servitude, l'autorité concernée mentionnée à l'alinéa précédent

peut inviter les deux parties à se rapprocher pour convenir des conditions techniques et financières d'une utilisation partagée des installations en cause. Dans ce cas, et sauf accord contraire, le propriétaire des installations accueillant l'opérateur autorisé assume, dans la limite du contrat conclu entre les parties, l'entretien des infrastructures et des équipements qui empruntent ses installations et qui sont placés sous sa responsabilité, moyennant paiement d'une contribution négociée avec l'opérateur. En cas de litige entre opérateurs, l'Autorité de régulation des communications électroniques et des postes peut être saisie, dans les conditions fixées à l'article L. 36-8.

L'installation des ouvrages prévus au premier alinéa ne peut faire obstacle au droit des propriétaires ou copropriétaires de démolir, réparer, modifier ou clore leur propriété. Toutefois, les propriétaires ou copropriétaires doivent, au moins trois mois avant d'entreprendre des travaux de nature à affecter les ouvrages, prévenir le bénéficiaire de la servitude.

Lorsque, pour l'étude, la réalisation et l'exploitation des installations, l'introduction des agents des exploitants autorisés dans les propriétés privées définies au premier alinéa est nécessaire, elle est, à défaut d'accord amiable, autorisée par le président du tribunal de grande instance, statuant comme en matière de référé, qui s'assure que la présence des agents est nécessaire.

Le bénéficiaire de la servitude est responsable de tous les dommages qui trouvent leur origine dans les équipements du réseau. Il est tenu d'indemniser l'ensemble des préjudices directs et certains causés tant par les travaux d'installation et d'entretien que par l'existence ou le fonctionnement des ouvrages. A défaut d'accord amiable, l'indemnité est fixée par la juridiction de l'expropriation saisie par la partie la plus diligente.

Un décret en Conseil d'Etat détermine les conditions d'application du présent article.

Article L53

(Loi nº 90-568 du 2 juillet 1990 art. 41 Journal Officiel du 8 juillet 1990 en vigueur le 1er janvier 1991)
(Loi nº 90-1170 du 29 décembre 1990 art. 1 Journal Officiel du 30 décembre 1990)
(Loi nº 96-659 du 26 juillet 1996 art. 10, art. 11 Journal Officiel du 27 juillet 1996)
(Loi nº 2004-669 du 9 juillet 2004 art. 20 Journal Officiel du 10 juillet 2004)

L'arrêté de l'autorité compétente autorisant l'établissement et l'entretien des lignes de communications électroniques est périmé de plein droit s'il n'est suivi d'un commencement d'exécution dans les six mois de sa date ou dans les trois mois de sa notification.

- TITRE V -

CHAPITRE VII

CANALISATIONS PUBLIQUES D'EAU ET D'ASSAINISSEMENT

I - GÉNÉRALITÉS

Servitudes pour la pose de canalisations publiques d'eau (potable) et d'assainissement (eaux usées ou pluviales).

Code rural Articles L 152-1 et R 152-1 et suivants.

Circulaire n° A 2/1/43 du 24 février 1965 (Ministères de l'Agriculture et du développement rural et de l'Intérieur).

Circulaire S/AR/12 du 12 février 1974 concernant la communication aux D.D.E. des servitudes relevant du Ministère de l'Agriculture.

Ministère de l'Agriculture (Direction de l'Aménagement).

Ministère de l'Intérieur (Direction Générale des Collectivités Locales).

II - PROCÉDURE D'INSTITUTION

A - Procédure

Recherche d'autorisations amiables de passage conclues par conventions passées en forme administrative ou par acte authentique, avant toute demande d'établissement des servitudes par voie réglementaire (circulaire du 24 février 1965).

En cas d'échec des négociations amiables, arrêté préfectoral d'établissement des servitudes accompagné d'un plan parcellaire, intervenant, à la demande de l'organisme qui bénéficiera des servitudes, après enquête publique menée dans les communes concernées et consultation préalable par voie de conférence des services intéressés. Le dossier est alors transmis au Préfet accompagné de l'avis de l'Ingénieur en Chef du génie rural, pour décision.

Lorsque le coût des travaux excède 6 millions de francs (art. 3 C du décret n° 77-1141 du 12 octobre 1977) la demande d'établissement des servitudes est accompagnée de l'étude d'impact définie à l'article 2 du décret du 12 octobre 1977 susmentionné (art. 17-IV dudit décret).

Aux termes de cet arrêté, les collectivités publiques, les établissement publics et les concessionnaires de services publics qui entreprennent des travaux d'établissement de canalisations d'eau potable ou d'évacuation des eaux usées ou pluviales, peuvent établir à demeure des canalisations souterraines dans les terrains privés non bâtis, excepté les cours et jardins attenant aux habitations, et ceci dans les conditions les plus rationnelles et les moins dommageables à l'exploitation présente ou future des propriétés (art. 1er de la loi du 4 août 1962).

B- Indemnisation

Indemnité due en considération de la réduction permanente du droit des propriétaires de terrains grevés ; son montant et les contestations possibles sont réglés comme en matière d'expropriation (article 2 de la loi du 4 août 1962 et article 13 du décret du 15 février 1964).

Les dommages qui résultent des travaux pour des faits autres que ceux couverts par les servitudes, sont fixés à défaut d'accord amiable par le tribunal administratif (art. 14 du décret du 15 février 1964).

C - Publicité

Assujettissement à la formalité de la publicité foncière des conventions amiables.

Affichage en mairie, pendant huit jours, de l'avis d'ouverture de l'enquête.

Notification individuelle faite par le demandeur aux propriétaires intéressés avec indication du montant de l'indemnité proposée.

Affichage en mairie de chaque commune intéressée, de l'arrêté préfectoral d'établissement des servitudes.

Notification au demandeur dudit arrêté préfectoral.

Notification au directeur départemental de l'équipement dudit arrêté préfectoral (art. 11 du décret du 15 février 1964).

Notification à chaque propriétaire à la diligence du demandeur, par lettre recommandée avec avis de réception, de l'arrêté préfectoral d'établissement des servitudes. Au cas où un propriétaire ne pourrait être atteint, la notification doit être faite au fermier, locataire, gardien de la propriété ou à défaut au maire de la commune (art. 11 du décret du 15 février 1964).

III -EFFETS DE LA SERVITUDE

A - Prérogatives de la puissance publique

1) Prérogatives exercées directement par la puissance publique

Droit pour le bénéficiaire d'enfouir dans une bande de terrain de 3 mètres maximum une ou plusieurs canalisations, une hauteur minimum de 0,60 mètre devant être respectée entre la génératrice supérieure des canalisations et le niveau du sol après travaux.

Droit pour le bénéficiaire d'essarter dans la bande de terrain mentionnée ci-dessus, ou dans une bande plus large déterminée par arrêté préfectoral, les arbres susceptibles de nuire à l'établissement et à l'entretien des canalisations.

Droit pour le bénéficiaire et les agents de contrôle de l'administration d'accéder au terrain dans lequel la canalisation est enfouie.

Droit pour le bénéficiaire d'effectuer tous travaux d'entretien et de réparation à condition d'en prévenir les personnes exploitant les terrains.

2) Obligations de faire imposées au propriétaire

Néant.

B - Limitations au droit d'utiliser le sol

1) Obligations passives

Obligation pour les propriétaires et leurs ayants droit de s'abstenir de tout acte de nature à nuire au bon fonctionnement, à l'entretien et à la conservation de l'ouvrage.

2) Droits résiduels du propriétaire

Droit pour le bénéficiaire d'obtenir l'octroi d'un permis de construire, même si pour ce faire il convient de procéder au déplacement des canalisations. Les fais de ce déplacement sont à la charge du bénéficiaire de la servitude (art. 154 du décret du 15 février 1964), d'où la nécessité de prévoir, lors de l'élaboration des projets, des tracés de canalisations qui ménagent les possibilités d'implantation ultérieure de construction notamment aux abords des agglomérations. C'est ainsi que près des zones agglomérées les tracés de canalisations devront être prévus de préférence dans les lisières des parcelles, ou les traverser de manière qu'une utilisation rationnelle soit possible de part et d'autre de la canalisation (circulaire du 24 février 1965).

Droit pour le propriétaire qui s'est vu opposer un refus de permis de construire du fait de l'exercice de la servitude, de requérir soit à l'amiable, soit par voie d'expropriation, l'acquisition totale de sa propriété par le maître de d'ouvrage (art. 15 du décret du 15 février 1964).

- TITRE V -

CHAPITRE VIII

TERRAINS INONDABLES

Les autorisations de construire ou de réalisation de travaux sur les terrains inondables sont subordonnées aux dispositions du Plan de Prévention du Risque Inondation (P.P.R.I.) approuvé par arrêté préfectoral en date du 12 novembre 2007 et annexé au P.L.U.

La crue de référence (plus hautes eaux connues)
prise pour la "Marne" est la crue de 1910.

A titre d'information

Les cotes de niveau (N.G.F. I.G.N. 1969) de référence des différentes crues sont indiquées dans le tableau ci-après et ce en fonction des différents points de situation "Points Kilométriques (P.K.) " ces points sont indiqués sur le P.P.R.I.

MARNE	P.K. 172	P.K. 173	P.K. 174	P.K. 175	P.K. 186 bis	P.K. 174 bis
crue 1910	**38,39**	**38,21**	Tunnel	**35,52**	**35,57**	**37,93**
crue 1924	37,43	37,33	Tunnel	33,98	34,18	37,03
retenue normale	33,68	33,68	Tunnel	29,28	29,28	33,68

Nota: Le P.K. 175 est situé sur la commune de St Maurice.

Le territoire concerné par les zones inondables est indiqué sur le plan des servitudes.

- TITRE V -

CHAPITRE IX

COURS D'EAU DOMANIAUX, LACS & PLANS D'EAU DOMANIAUX

I. - GÉNÉRALITÉS

Servitudes de halage et de marchepied.

Servitudes à l'usage des pêcheurs.

Code du domaine public fluvial et de la navigation intérieure, articles 1er 4, 15, 16 et 22.

Code rural, article 431 (art. 4 de la loi n° 84-512 du 29 Juin 1984, modifiant l'ancien article 424 du code rural instituant une servitude à l'usage des pêcheurs).

Loi locale du 2 Juillet 1891 modifiée par la loi locale du 22 Avril 1902 sur l'usage et la répartition des eaux, validée par l'article 7, § 5, de la loi française du 1er Juin 1924 et règlement d'application du 14 Février 1892, § 39 et 41, applicables aux départements du Bas-Rhin, du Haut-Rhin et de la Moselle.

Circulaire n° 73-14 du 26 Janvier 1973 (aménagement du territoire, équipement, logement et tourisme) relative à la servitude de marchepied.

Circulaire n° 78-95 du 6 Juillet 1978 relative aux servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol et concernant les cours d'eau (report dans les plans d'occupation des sols).

Circulaire n° 80-7 du 8 Janvier 1980 pour l'application du décret n° 79-1152 du 28 Décembre 1979 (Ministère de l'Intérieur).

Conservation du domaine public fluvial.

Code du domaine public fluvial et de la navigation intérieure, article 28.

Ministère des Transports (Direction des Transports Terrestres, bureau de la gestion du Domaine).

II. - PROCÉDURE D'INSTITUTION

A. - PROCÉDURE

Application des dispositions du code de domaine public fluvial et de la navigation intérieure concernant ces servitudes :

- aux cours d'eau navigables (servitude de halage de 7,80 mètres, de marchepied de 3,25 mètres, article 15 du dit code);
- aux cours d'eau domaniaux rayés de la nomenclature des voies navigables ou flottables, et demeurant classés dans le domaine public (servitudes de marchepied de 3,25 mètres sur les deux rives, article 15 du code du domaine public fluvial et de la navigation intérieure);
- aux lacs domaniaux, article 15 du code du domaine public fluvial et de la navigation intérieure (servitudes de marchepied de 3,25 mètres).

Ces servitudes sont instituées à la demande de l'administration (art. 18 de la loi du 2 Juillet 1891). En ce qui concerne le Rhin, cette servitude n'existe pas, la digue de protection, qui fait office de chemin de halage, étant propriété de l'État.

Application de l'article 431 du code rural (servitudes à l'usage des pêcheurs) : aux cours d'eau domaniaux et plans d'eau domaniaux (largeur de 3,25 mètres pouvant être ramenée à 1,50 mètre) et aux cours d'eau rayés de la nomenclature des voies navigables ou flottables (largeur de 1,50 mètre).

B. - INDEMNISATION

Indemnisation prévue pour les propriétaires riverains à raison des dommages qui leur sont occasionnés par l'institution des servitudes consécutives au classement ou à l'inscription à la nomenclature de la rivière ou du lac, sous déduction des avantages que peuvent leur procurer lesdits classement ou inscription dans la nomenclature (art. 19 du code du domaine public fluvial et de la navigation intérieure).

Indemnisation prévue, lorsque pour les besoins de la navigation, la servitude de halage est établie sur une rive où cette servitude n'existait pas (art. 19 du code du domaine public fluvial et de la navigation intérieure).

Les contestations relatives à cette indemnité sont jugées par la juridiction compétente en matière d'expropriation (art. 20 du code du domaine public et de la navigation intérieure).

C. - PUBLICITÉ

Publicité de l'acte d'inscription à la nomenclature ou de classement dans le domaine public.

III. - EFFETS DE LA SERVITUDE

A. - PRÉROGATIVES DE LA PUISSANCE PUBLIQUE

1°) Prérogatives exercées directement par la puissance publique

Dans les départements du Bas-Rhin, du Haut-Rhin et de la Moselle, possibilité pour l'administration d'imposer aux propriétaires riverains des cours d'eau navigables ou flottables, de laisser sur les deux rives un emplacement ouvert à la circulation. La largeur de cet emplacement est fixée par l'administration. Elle ne peut dépasser 3,25 mètres (côté du marchepied) et 7,80 (côte halage). Dans ce dernier cas, il peut être défendu par l'administration d'établir des bâtiments, enclos ou fossés dans une zone supplémentaire de 1,95 mètre maximum (art. 18 de la loi locale du 2 Juillet 1891).

2°) Obligations de faire imposées au propriétaire

Néant.

B. - LIMITATIONS AU DROIT D'UTILISER LE SOL

1°) Obligations passives

Obligation pour les riverains des fleuves et rivières inscrits sur la nomenclature des voies navigables ou flottables et des îles, dans l'intérêt du service de la navigation et partout où il existe un chemin de halage, de réserver le libre passage des animaux et véhicules assurant la traction des bateaux, ainsi que la circulation et les manœuvres des personnes effectuant des transports par voie d'eau ou assurant la conduite des trains de bois de flottage, et ce, sur une largeur de 7,80 mètres (art. 15 du code du domaine public fluvial et de la navigation intérieure) ([1]).

Si la distance de 7,80 mètres doit être augmentée, l'administration est obligée de recourir à l'expropriation, si elle ne recueille pas le consentement des riverains (art. 19 du code du domaine public fluvial et de la navigation intérieure).

Interdiction pour les mêmes riverains, de planter des arbres ou de clore par haie autrement qu'à une distance de 9,75 mètres du côté où les bateaux se tirent et de 3,25 mètres sur le bord où il n'existe pas de chemin de halage (art. 15 du code du domaine fluvial et de la navigation intérieure).

Obligation pour les riverains des cours d'eau rayés de la nomenclature des voies navigables ou flottables, mais maintenus dans le domaine public, de réserver de chaque côté le libre passage pour les nécessités d'entretien du cours d'eau et l'exercice de la pêche, et ce, sur une distance de 1,50 mètres (art. 431 du code rural).

Interdiction d'extraire sans autorisation à moins de 11,70 mètres de la limite des berges des rivières domaniales ou des bords des canaux domaniaux, des terres, sables, et autres matériaux, sous peine d'amende ou de payement des frais de remise en l'état des lieux (art. 28 du code du domaine public fluvial et de la navigation intérieure).

La loi locale dans les départements du Bas-Rhin, du Haut-Rhin et de la Moselle n'édicte pas de prescriptions analogues en ce qui concerne les extractions. Cependant, il parait souhaitable pour la bonne gestion des voies navigables de les

[1] La servitude de halage n'est imposée en principe que d'un seul côté ; sur l'autre existe la servitude de marchepied. En outre, là où le halage a disparu subsiste la servitude de marchepied (Conseil d'État, 15 Mai 1953, Chapelle).

appliquer.

2°) Droits résiduels du propriétaire

Possibilité pour le propriétaire riverain d'exercer tous les droits de la propriété qui ne sont pas incompatibles avec l'exercice des servitudes, d'où l'obligation avant d'entreprendre des constructions, des plantations ou l'édification des clôtures de demander au service gestionnaire de reconnaître la limite de la servitude. Si dans les trois mois à compter de la demande, l'administration n'a pas fixé la limite, les constructions, plantations ou clôture faites par les riverains ne peuvent plus être supprimées, que moyennant indemnité au titre de l'article 18 du code du domaine public fluvial et de la navigation intérieure et pour les département du Bas-Rhin, du Haut-Rhin et de la Moselle au titre de l'article 1er de la loi locale du 2 Juillet 1891.

Possibilité pour le propriétaire riverain, lorsque l'intérêt du service de la navigation, les nécessités de l'entretien du cours d'eau et l'exercice de la pêche le permettent, d'obtenir par arrêté ministériel la réduction des distances des servitudes de halage et de marchepied (art. 16 du code du domaine public fluvial et de la navigation intérieure).

Possibilité pour le propriétaire riverain, lorsque l'exercice de la pêche et les nécessités d'entretien et de surveillance des cours d'eau et plans d'eau le permettent, d'obtenir par arrêté ministériel (ou du préfet par délégation), la réduction de la largeur de 3,25 mètres à 1,50 mètre (art. 431 du code rural).

- TITRE V -

CHAPITRE X

Périmètres de protection des prises d'eau concernant l'usine de la S.A.G.E.P.

(Société Anonyme de gestion des Eaux de Paris)

située sur la Commune de Joinville-le-Pont

Dans le cadre de la D.U.P. du 31 Juillet 2000 Arrêté Préfectoral 2000 / 2650

Des périmètres de protections sont mis en place afin protéger les différentes prises d'eau de l'usine de la S.A.G.E.P.

La Commune de Joinville le Pont est concernés par :

- Le périmètre de protection immédiate (p.p.i.)
- Le périmètre de protection rapprochée (p.p.r.) comprenant lui-même 2 zones, X et Y

Ces périmètres sont définis sur le plan des servitudes annexé au présent P.L.U.

Les contraintes liées à cette D.U.P. sont définies dans le cadre de l'Arrêté Préfectoral 2000 / 2650 du 31 Juillet 2000

dont le **TITRE I** est rappelé ci-après

PERIMETRES DE PROTECTION

Article 1er : DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE

Est déclarée d'utilité publique la création des périmètres de protection immédiate et rapprochée des prises d'eau de l'usine de la Société Anonyme de Gestion des Eaux de Paris, sise à Joinville-le-Pont, eau destinée à l'alimentation humaine.

Article 2 : PERIMETRES DE PROTECTION IMMEDIATE (p.p.i.)

article 2-1) - Délimitation des périmètres :

- **p.p.i. de l'usine de traitement** :

  Ce périmètre correspond aux limites du domaine de la S.A.G.E.P., à l'exception de la zone potentiellement destinée à un immeuble d'activités. Il est matérialisé par une clôture autour du domaine de la S.A.G.E.P. et est délimité par l'avenue Pierre Mendès-France, la limite mitoyenne avec l'immeuble d'activités, la limite mitoyenne avec le square de la rue Henri-Barbusse, la rue Henri-Barbusse, la limite Est de l'Usine et par le chemin de halage.

- **p.p.i. de la prise d'eau n° 1** (prise d'eau principale et habituelle) :

  Ce périmètre suivra le tracé suivant :

  - dans le cours de la rivière en rive droite, entre la jetée séparant le canal de navigation de la prise d'eau et le quai,

  - sur la berge du « Quai du Barrage », une ligne joignant le portail de la SAGEP (qui se prolonge par une clôture déjà en place) au poteau d'amarrage du barrage flottant,

  - dans le domaine public municipal situé au dessus de la bouche de la galerie du Canal d'amenée, la limite constituée par le garde-corps bordant le square,

  - enfin, une ligne suivant longitudinalement la jetée séparant Canal d'amenée et canal de navigation.

- **p.p.i. de la prise d'eau n° 2** (prise d'eau de secours) :

  Ce périmètre sera mis en place à proximité de la conduite souterraine qui est ouverte au niveau de l'eau dans la paroi verticale du quai du Canal.

  Ces périmètres de protection s'étendent suivant les indications du plan, joint en annexe, au présent arrêté.

article 2-2) - Prescriptions

Chaque p.p.i. devra être matérialisé sur le terrain par une clôture ou tout dispositif ou obstacle visant à empêcher de porter atteinte (intrusion, déversement, jet…) aux moyens de production d'eau potable.
Toutes les installations seront maintenues en état de propreté permanent par le pétitionnaire.

- **Concernant le p.p.i. de l'usine de traitement :**

La clôture devra être constituée de murs ou de grilles dont l'espacement entre les barreaux sera inférieur à 5 centimètres.
Elle présentera une hauteur minimale de 2,50 mètres par rapport aux terrains voisins extérieurs, sauf au droit des bassins où elle devra atteindre la hauteur de 3 mètres.

Le secteur des logements, dans un souci accru de protection de la ressource en eau, devra être séparé des installations techniques de l'usine et de ses plans d'eau par une seconde clôture.

Les accès seront pourvus d'un contrôle anti-intrusion et d'un système de surveillance.

- **Concernant le p.p.i. de la prise d'eau principale dans la Marne :**

Il y aura lieu de prolonger la protection existante (Quai du barrage notamment) jusqu'au poteau d'ancrage du barrage flottant et de l'améliorer par surélévation (à l'angle de la route - Square par exemple) ou par tout autre moyen (retrait du garde corps, écran de protection partiel ou système mixte de ces deux propositions) de telle sorte que l'eau soit protégée de manière efficace contre les jets ou la chute directe d'éléments extérieurs.

- **Concernant le p.p.i. de la prise d'eau de secours dans le Canal de Navigation** :

Il sera matérialisé par une clôture empêchant d'atteindre la ressource (voir plan joint en annexe).

Une signalisation devra être mise en place à proximité pour interdire le stationnement de bateaux (un panneau de type A 5 : Règlement Général de Police de la Navigation).

Au niveau de l'eau, il sera mis en place un barrage flottant lors de l'utilisation de cette prise, barrage qui sera destiné à faire obstacle aux hydrocarbures ou autres produits flottants.

article 2-3) – Interdictions :

Sont interdits :

- toute circulation, activité, installation ou dépôt autres que ceux directement liés aux missions de la S.A.G.E.P.,
- toute opération immobilière hormis celles, nécessitées par le bon fonctionnement des services de la S.A.G.E.P.,
- la mise en place de tout stockage définitif de boues.

Toute dérogation sera soumise à autorisation préfectorale.

Article 3 : PERIMETRE DE PROTECTION RAPPROCHEE (p.p.r.)

Deux zones X et Y (précisées sur le plan joint en annexe au présent arrêté) donnant lieu à des prescriptions différentes sont crées dans ce périmètre :

- **X** : zone la plus préjudiciable à la prise d'eau principale à son voisinage (sur 500 m à l'amont de la prise d'eau sur la même rive jusqu'à la limite latérale) et sur le tracé du canal d'amenée souterrain.

- **Y** : zone restante.

article 3-1) - Délimitation du périmètre (totalité des zones X et Y) :

Il englobe le périmètre de protection immédiate de l'usine de traitement et de la prise d'eau de secours pour ensuite suivre le canal d'amenée en direction de la prise d'eau principale (de part et d'autre de l'avenue Kennedy).

En rive droit de la Marne, il suite la rue de Paris, l'avenue Jean-Jaurès pour ensuite longer la ligne ferroviaire en passant par l'avenue de la Mésange, l'avenue Charles V, l'avenue du Val de Beauté, l'avenue Smith-Champion, la rue du port, pour enfin prendre le quai du Port jusqu'au pont de Nogent.

Le pont de Nogent caractérise la fin du périmètre de protection rapprochée, basée sur un temps de parcours de deux heures (calculé au débit de la Marne non dépassé 90 % du temps) de l'eau pour atteindre l'usine de traitement, y compris le transit par le canal d'amenée.

En rive gauche, à partir du pont de Nogent, le périmètre sera délimité par l'autoroute A4, jusqu'au boulevard Polangis où il suivra l'avenue Guy Mocquet puis la rue Etienne-Pégon avant de prendre une portion de l'avenue Jean d'Estienne d'Orves pour rejoindre l'avenue Oudinot jusqu'au quai de Polangis et au quai Gabriel Péri.

Pour terminer, le périmètre reliera le quai Gabriel Péri au début du quai du barrage (en rive droite) jusqu'à la prise d'eau principale.

article 3-2) - Interdictions:

- Sont interdits :

Sur l'ensemble du p.p.r. ; (zones X et Y) :

- l'ouverture et l'exploitation de carrières dans le lit mineur,

- la création et l'exploitation de tout dépôt de déchets,

- la création de toute canalisation d'hydrocarbures liquides ou de produits chimiques dépassant le seuil d'autorisation du décret 93-743 du 29 mars 1993,

- l'implantation ou l'extension de toute installation classée, y compris ses ouvrages de rejet, soumise à autorisation et présentant un risque clairement identifié d'atteinte à la qualité de la Marne empêchant la potabilisation de l'eau,

- tout nouveau rejet d'eaux usées ou d'eaux pluviales dépassant le seuil d'autorisation du décret n° 93-743 du 29 mars 1993.

Sur la Zone X :

- le rejet dans le cours d'eau d'effluents issus de l'assainissement autonome pour les constructions neuves,

- le camping-caravanage ou les constructions non soumises à permis de construire et utilisées comme habitation, même temporaire,

- les aires de séjour, même temporaires,

- le stationnement de bateaux, sauf à respecter les conditions suivantes :
  - aucun hydrocarbure liquide ou substances dangereuses pour le milieu aquatique à bord,
  - aucune opération d'entretien sur place,
  - aucune utilisation de produits phytosanitaires à bord,
  - aucun rejet d'eaux usées dans le milieu naturel.

article 3-3) – Prescriptions (zones X et Y)

- toute opération soumise à déclaration au titre du décret du 29 mars 1993, est soumise à autorisation,

- tout nouveau stockage de produits susceptibles de présenter un risque de pollution pour le milieu naturel, devra être pourvu d'une capacité de rétention au moins égale à 100 % du volume stocké,

- toute nouvelle Installation Classée, y compris ses ouvrages de rejets, dépassant le seuil de déclaration fera l'objet, en tant que de besoin, de prescriptions spéciales pour la protection de la qualité de la Marne, si elle présente un risque particulier de pollution de la Marne (en particulier risque incendie, l'installation de tout réservoir ou dépôt de produits chimiques, d'hydrocarbures, de matière fermentescibles, sauf pour ceux nécessaires à l'exploitation des ouvrages autorisés par le présent arrêté),

- les Installations Classées existantes, y compris leurs ouvrages de rejet, pourront faire, si nécessaire, l'objet de prescriptions complémentaires,

- toute nouvelle canalisation d'hydrocarbures ou produits chimiques dont la surface au sol est supérieure à 1/100 du seuil d'autorisation du décret 93-743 du 29 mars 1993 (rubrique 1.4.0.) fera l'objet de prescriptions spéciales sur l'eau,

- les stations de relevage d'eaux usées devront être équipées d'un système d'alarme (connecté à l'usine de production d'eau potable) en cas de délestage accidentels dans la Marne,

- tout nouveau collecteur de rejet d'eau pluviale de pont routier doit être équipé d'un bassin de rétention d'au moins 60 m3 et d'un débourbeur-déshuileur avant rejet dans la Marne,

- tout nouveau rejet d'eaux pluviales autoroutier ou urbain (Z.A.C.par exemple), y compris en cas de travaux sur un ouvrage existant, d'une surface collectée supérieure à 10 hectares, devra faire l'objet de prescriptions spéciales concernant le traitement des eaux. Ces ouvrages devront être équipés d'un système d'alarme connecté à celui de la S.A.G.E.P. pour prévenir d'éventuelles pollutions accidentelles,

- toute nouvelle installation de transbordement de péniches doit faire l'objet de prescriptions spéciales sur l'eau, de la part du gestionnaire du domaine public fluvial, si elle présente un risque pour la potabilisation de l'eau,
- la Société Anonyme de Gestion des Eaux de Paris devra être avertie de tout projet de travaux de dragage dans le lit de la Marne,
- les nouveaux stockages de produits chimiques ou d'hydrocarbures, ne relevant pas d'une réglementation particulière, dont le volume est supérieur à 5 m3, devront être pourvus d'une cuvette de rétention étanche de capacité égale au volume stocké s'ils sont aériens, ou dotés d'une sécurité renforcée s'ils sont enterrés (double enveloppe sur les cuves et tuyauteries).

- toute installation industrielle, artisanale, urbaine ou routière présentant un risque d'atteinte à la qualité de la Marne et ne rentrant pas dans les catégories ci-dessus, pourra si nécessaire faire l'objet de prescriptions spéciales à cet effet par le préfet (notamment au titre de l'article 26 de la loi n° 76-663 du 19 juillet 1976, relatif aux Installations Classées pour la Protection de l'Environnement),

- les maîtres d'ouvrages des collecteurs publics d'eaux pluviales existants devront passer avec les industriels raccordés des conventions imposant des mesures préventives des pollutions accidentelles, y compris en cas d'incendie.

article 3-4) – Recommandations (Zones X et Y)

- l'utilisation d'engrais et de produits phytosanitaires, même en dehors des zones agricoles, devra respecter le code des Bonnes Pratiques Agricoles, en ce qui concerne l'apport d'engrais et de produits phytosanitaires,

- les rejets directs d'eaux usées existants doivent être recensés et raccordés au réseau d'assainissement,

- s'ils font l'objet de travaux, les collecteurs existants d'eaux pluviales des ponts routiers devront, à cette occasion, être équipés de bassin de rétention d'au moins 60 m^3 et d'un débourbeur-déshuileur avant rejet dans la Marne.

Article 4 : RECOMMANDATIONS EN AMONT ET AU VOISINAGE DU PERIMETRE DE PROTECTION RAPPROCHEE

- Il est recommandé :

- que la Société Anonyme de Gestion des Eaux de Paris soit consultée lors de l'Enquête Publique relative aux rejets en Marne et affluents de la Marne des Installations Classées susceptibles de nuire à la ressource en eau à Joinville-le-Pont (départements 94,93,77,02,51,52),

- que tout nouveau rejet situé en amont du périmètre de protection rapproché devra être compatibles avec les exigences de qualité des eaux potabilisables,

- que les industriels situés en zone inondable prennent les mesures préventives nécessaires afin d'éviter l'entraînement de substances provenant de leur site et pouvant nuire à l'alimentation en eau potable,

Article 5 : DEVERSEMENT POLLUANT

Dans l'ensemble des périmètres de protection, tout déversement polluant accidentel sur le sol ou dans l'eau doit être signalé sans retard à la Société Anonyme de Gestion des Eaux de Paris et au Préfet du Val-de-Marne.

=-=-=-=-=-=-=-=-=

- TITRE V -

CHAPITRE XI

CLASSEMENT SONORES des INFRASTRUCTURES de TRANSPORTS TERRESTRES

arrêté préfectoral n° 2002 06 du 3 Janvier 2002 (voirie nationale)

arrêté préfectoral n° 2002 07 du 3 Janvier 2002 (voirie départementale)

arrêté préfectoral n° 2002 08 du 3 Janvier 2002 (réseau ferroviaire et sites propres)

Les dispositions de l'arrêté interministériel du 30 mai 1996 relatif aux modalités de classement des infrastructures terrestres et à l'isolation acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit, sont applicables dans le département du Val-de-Marne aux abords du tracé des infrastructures de transports terrestres mentionnées ci-dessus. Les présentes dispositions annulent et remplacent les dispositions prises en application de l'arrêté interministériel du 6 octobre 1978 modifié le 23 février 1983 en ce qui concerne les infrastructures de transports terrestres mentionnées aux tableaux ci-dessous.

Pour la Commune de Joinville-le-Pont sont concernées les voies suivantes :

(Emprises ferroviaires et Voies Nationales)

Dénomination de la voie ou de l'infrastructure	Tronçon	Catég.	larg. des emprises affectée de part et d'autre de la voie	Type de tissus
Ligne R.E.R. A 2	en totalité y compris le tronçon sur Nogent sur Marne	3	100 m	Ouvert
Autoroutes tronc commun A 4 / A 86	en totalité Sur la commune de Joinville et sur le Ville de Paris (Bois de Vincennes)	1	300 m.	Ouvert
RN 486	du carrefour avec l'Av. Jean Jaurès (RN 186) au carrefour avec la rue A. Briand	4	30 m.	Ouvert
	du carrefour avec la rue A. Briand au carrefour avec le Pont de Joinville	3	100 m.	Ouvert
	Bifurcation rue Chapsal	5	10 m.	Ouvert

(Voies Nationales *suite*)

Dénomination de la voie ou de l'infrastructure	Tronçon	Catég.	larg. des emprises affectée de part et d'autre de la voie	Type de tissus
RN 4	de la limite de Commune avec St Maurice à la Place Uranie	3	100 m.	Ouvert
	de la Place Uranie au carrefour avec l'Av. Jean Jaurès (RN 186)	2	250 m	U
	du carrefour avec l'Av. Jean Jaurès (RN 186) au carrefour avec l'Av. P. Allaire	3	100 m.	Ouvert
	du carrefour avec l'Av. P. Allaire à la limite de Commune avec Champigny	2	250 m.	U
RN 186	Tronçon sur la commune de Nogent	3	100 m.	Ouvert
	de la limite de Commune avec St Maur au carrefour avec la rue Robard	3	100 m	Ouvert
	du carrefour avec la rue Robard au carrefour avec l'Av. du Prés. J.F. Kennedy	4	30 m.	Ouvert
	du carrefour avec l'Av. du Prés. J.F. Kennedy au carrefour avec l'Av. des Canadiens	5	10 m.	U
	du carrefour avec l'Av. des Canadiens au carrefour avec la rue Chapsal	4	30 m.	Ouvert
	du carrefour avec la rue Chapsal à la limite du Bois de Vincennes	3	100 m.	Ouvert
	Sur la Ville de Paris (Bois de Vincennes)	3	100 m.	Ouvert

(Voies Départementales et extérieures)

Dénomination de la voie ou de l'infrastructure	Tronçon	Catégorie	larg. des emprises affectée de part et d'autre de la voie	Type de tissus
Ville de Paris Route de la Pyramide	en totalité dans le Bois de Vincennes	4	30 m.	Ouvert
RD 123 Rue du Maréchal Leclerc	Tronçon sur le Commune de St Maurice	3	100 m.	U
RD 40 B Boulevard de l'Europe	en totalité	3	100 m.	ouvert

(Voies Départementales *suite*)

RD 45 quai du Barrage	en totalité	4	30 m.	ouvert
RD 47 Av de Général de Gaulle	du carrefour avec l'Av. du Prés. J.F. Kennedy à la limite de commune avec St Maur	non classé		
RD 48 E Pont de Maisons-Alfort et Av P. Mendés France	en totalité	4	30 m.	ouvert
RD 123 E Av. du Prés. J.F. Kennedy	en totalité	4	30 m	ouvert

Les dispositions de l'arrêté interministériel du 30 mai 1996 relatif aux modalités de classement des infrastructures terrestres et à l'isolation acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit, sont applicables dans le département du Val-de-Marne aux abords du tracé des infrastructures de transports terrestres mentionnées ci-dessus. Les présentes dispositions annulent et remplacent les dispositions prises en application de l'arrêté interministériel du 6 octobre 1978 modifié le 23 février 1983 en ce qui concerne les infrastructures de transports terrestres mentionnées au tableau ci-dessus.

Le tableau ci-dessus donne pour chacun des tronçons d'infrastructures mentionnés, le classement dans l'une des 5 catégories définies dans l'arrêté du 30 mai 1996 susmentionné, ainsi que la largeur des secteurs affectés par le bruit de part et d'autre de ces tronçons.

Les bâtiments d'habitation, les bâtiments d'enseignement, les bâtiments de santé, de soins et d'action sociale, ainsi que les bâtiments d'hébergement à caractère touristique à construire dans les secteurs affectés par le bruit mentionnés au paragraphe précédent doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément aux décrets 95-20 et 95-21 du 9 janvier 1995.

Pour les bâtiments d'habitation, l'isolement acoustique minimum est déterminé selon les articles 5 à 9 de l'arrêté interministériel du 30 mai 1996 susvisé.

Pour les bâtiments d'enseignement, l'isolement acoustique minimum est déterminé selon les articles 5 et 8 de l'arrêté interministériel du 9 janvier 1995 susvisé.

Pour les bâtiments de santé, de soins et d'action sociale, et les bâtiments d'hébergement à caractère touristique, l'isolement acoustique minimum est déterminé conformément aux arrêtes pris en application du décret 95-20 susvisé.

Niveaux sonores que les constructeurs sont tenus de prendre en compte pour la construction des bâtiments inclus dans les secteurs affectés par le bruit :

catégorie	Niveau sonore au point de référence, en période diurne (en dB(A))	Niveau sonore au point de référence, en période nocturne (en dB(A))
1	83	78
2	79	74
3	73	68
4	68	63
5	63	58

Les niveaux sonores sont évalués en des points de référence situés, conformément à la norme NF S 31-130 "Cartographie du bruit en milieu extérieur", à une hauteur de 5 mètres au-dessus du plan de roulement et :

- à 2 m en avant de la ligne moyenne des façades pour les "rues en U" ;

- à une distance de l'infrastructure de 10 mètres mesurée à partir du bord extérieur de la chaussée le plus proche, augmentés de 3 dB(A) par rapport à la valeur en champ libre pour les tissus ouverts, afin d'être équivalents à un niveau en façade. L'infrastructure est considérée comme rectiligne, à bords dégagés, placée sur un sol horizontal réfléchissant.

Les notions de rues en U et de tissu ouvert sont définies dans la norme citée précédemment.

- TITRE V -

CHAPITRE XII

PRESCRIPTIONS SPÉCIALES

POUR LES ANCIENNES CARRIÈRES

ET

TERRAINS SOUS MINES

Référence : Textes - Articles 71 à 73 du Code Minier
Articles R.111-2, R.111-3 du Code de l'Urbanisme
Arrêté interpréfectoral (Seine-Police) du 26 janvier 1966

Service intéressé : Inspection générale des Carrières

"Les zones de Servitudes d'anciennes carrières sont délimitées par l'Inspection générale des Carrières et les périmètres concernés sont reportés au plan des servitudes conformément à la légende de celui ci.

A l'intérieur de ces zones, les projets de constructions feront l'objet d'un examen de la part de ce Service.

L'autorisation de construire peut être refusée ; dans le cas où elle est accordée, elle peut être soumise à des prescriptions, dans ce cas, le bénéficiaire est tenu de respecter les règles techniques prescrites par l'Inspection générale des Carrières" qui seront annexées aux autorisations de construire.

- TITRE V -

CHAPITRE XIII

Protection du Patrimoine Archéologique

Il est rappelé qu'en application des dispositions législatives et réglementaires en matière de protection du patrimoine archéologique *(loi du 27 Septembre 1941 et décret portant règlement d'administration publique pour la loi validée du 27 Septembre 1941)*, il est nécessaire, par le canal de l'autorité préfectorale, de consulter le Service Régional de l'Archéologie dirigé par le Conservateur Régional de l'Archéologie au sein de la Direction Régionale des Affaires Culturelles pour tous les permis de construire comportant des terrassements et ce dans les périmètres présentant des potentialités archéologiques lorsqu'ils sont définis et approuvés par les autorités compétentes.

Il est également rappelé que toute découverte fortuite de patrimoine archéologique devra être déclarée au Maire de la Commune qui en informera les autorités compétentes.

- TITRE V -

CHAPITRE XIV

AUTRES SERVITUDES ET RÉGLEMENTATIONS DE PORTÉE GÉNÉRALE

Le présent règlement ne porte pas atteinte aux réglementations particulières relatives notamment :

- à la protection des sources, cours d'eau et rivières (notamment captages)
- à la navigation fluviale et à l'écoulement des eaux (Services de la Navigation)
- à la protection contre l'incendie (Sapeurs Pompiers de Paris et Commission Départementale de Sécurité).
- à la protection de la nature (Installations classées - Préfecture - Direction de la Réglementation).
- aux servitudes militaires
- aux servitudes dans l'intérêt de la circulation routière.
- aux servitudes dans l'intérêt des télécommunications.
- aux servitudes aux abords des cimetières (articles L.361.1 et L.361.4 du Code des communes).
- à l'affichage et à la publicité
- aux règlements de voirie et règlements de construction.
- à la protection civile
- aux dispositions du Code Forestier en matière de défrichement (Ministère de l'Agriculture)

ANNEXE I

LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES AU P.L.U.

Joinville le Pont

Les emprises figurant au plan de zonage pour des élargissements ou des créations de voies nouvelles, constituent des réserves pour équipements publics (voirie ou espace vert) dont le bénéficiaire est la collectivité gestionnaire ou réalisatrice de la voie ou de l'équipement public.

N°	Désignation	Bénéficiaire	Observations
1	Tronc commun autoroutes A4 A86	Etat	terrains restant à acquérir
2	RD 45 (TVM)	Département	emprise future à 30 m.
3	Liaison piétonne	Commune	aménagement d'un trottoir 3 m env.
4	Redressement d'alignement	Département	emprise à 24 m.
5	Parc urbain	Commune	superficie : 3000 m² env.
6	Parc de stationnement public	Commune	4, avenue des Platanes Superficie cadastrale : 598 m² N° de cadastre : P 37

ANNEXE II

Protection du patrimoine bâti

Liste des bâtiments et éléments particuliers protégés ou remarqués

VILLE DE JOINVILLE-LE-PONT

PLAN LOCAL D'URBANISME

PROTECTION DU PATRIMOINE BATI

Annexe au règlement

MESURES DE PROTECTION DU PATRIMOINE BATI DANS LE P.L.U.

De nouvelles mesures de protection patrimoniales sont inscrites dans le PLU. Elles traduisent le travail très important de repérage effectué et reflète l'importante réévaluation de la notion de patrimoine intervenue depuis trente ans. C'est notamment le cas pour l'architecture des XIX^{ème} et XX^{ème} siècles.

Pendant plus d'un an, à l'occasion de la révision du PLU un examen des bâtiments et ensembles urbains susceptibles d'être protégés pour leur intérêt patrimonial a été réalisé notamment grâce aux riverains et associations.

Ce travail d'analyse du patrimoine s'est fondé sur :

- un recensement in situ
- l'exploitation des sources documentaires disponibles sur le patrimoine joinvillais.

La sélection des bâtiments proposés à la protection a été conduite par un groupe d'analyse placé sous la responsabilité de l'Architecte des Bâtiments de France.

Au terme de ce travail d'analyse, plus de 204 nouveaux bâtiments ou ensembles bâtis reçoivent une protection réglementaire dans le règlement d'urbanisme soit environ 8,9 % du patrimoine bâti de la commune.

Le croisement de ces différentes sources a permis une couverture patrimoniale homogène. Ces mesures de protections peuvent se regrouper en deux grandes catégories :

- **Les Bâtiments et Eléments Particuliers Protégés** qui ont pour effet de subordonner la délivrance des autorisations d'urbanisme à un objectif de conservation et de mise en valeur du bâti.

Le but de cette protection est double : il s'agit à la fois de protéger un patrimoine mais aussi d'inciter, lors de la mise en œuvre de travaux, à sa mise en valeur. La pose d'éléments techniques peu ou mal intégrés peut être refusée. Les conséquences d'une telle protection sont importantes pour le propriétaire puisque la démolition n'est admise qu'en cas de vétusté importante avérée.

- **Les Bâtiments et Eléments Particuliers Remarqués** qui attirent l'attention des maîtres d'ouvrage, des architectes et des services instructeurs des demandes d'autorisation d'urbanisme sur le fait que ces parcelles ont été repérées et qu'il y a tout intérêt à procéder à un examen patrimonial avant d'élaborer un projet.

Les protections retenues l'ont été en fonction de trois critères principaux :

- l'importance patrimoniale considérée du point de vue historique, culturel et esthétique. Elle vise en particulier les bâtiments les plus caractéristiques d'une période, soit en raison de leur rareté, soit en raison de leur importance dans l'histoire de l'architecture.

- La cohérence architecturale, urbaine et paysagère (notamment l'insertion d'un élément historique dans une séquence cohérente de même nature), le paysage, étant considéré comme une donnée fondamentale du patrimoine joinvillais.

l'évaluation des risques d'altération ou de destruction, notamment du point de vue de la densité des constructions ou de la fragilité des éléments décoratifs.

En revanche, les composantes les plus subjectives ou extensives de la notion de patrimoine ont été considérées avec prudence, qu'il s'agisse des « lieux de mémoire » ou d'ensembles pittoresques résultant de traitements accidentels et dérogeant aux règles urbaines. Ils n'ont été protégés par le règlement que dans le cas où ils recoupaient l'un des critères principaux historique, esthétique ou paysager.

Chacun des bâtiments protégés a fait l'objet d'une analyse dont les principaux éléments sont indiqués en marge de chacune des adresses du tableau des protections patrimoniales figurant en annexe du règlement. Ces éléments de description et d'appréciation reflètent un état de la connaissance lors de l'élaboration du PLU fondé sur la documentation existante, des visites, et des reportages photographiques. Certains éléments (datation, éléments de décor, etc.) sont donc communiqués sous certaines réserves ou à titre d'estimation, mais ont été jugés suffisamment probants et objectifs pour justifier d'une protection patrimoniale. Leur mention en regard de chacune des adresses permet de délimiter la portée exacte des bâtiments protégés sur chacune des parcelles et de mettre l'accent, sans que cela soit limitatif, sur certains éléments particulièrement remarquables.

QUARTIER POLANGIS

Nature de la protection	Rue	N°	Section cadastrale	Nature	Motivation
Protégé	Béthune (Quai de)	3	**D 83**	Immeuble	Hôtel particulier d'ordonnancement classique construit au tout début du 20e siècle. Maître d'œuvre inconnu. Gros œuvre : calcaire, pierre de taille. Couronnement sculpté avec balustre.
Protégé	Bizet (Rue)	8bis	**I 187**	Ecole	Ecole dite Groupe Scolaire Jules Ferry. Ecole et gymnase construits en 1938 par l'architecte Roger Vilminot ; bloc d'entrée du gymnase et vestiaires restaurés en 1982. Gros œuvre : béton, enduit, brique. Couverture : béton.
Protégé	Foch (Avenue)	3	**J 94**	Maison	Maison en meulière du 1er quart du 20e siècle. Maître d'œuvre inconnu. Marquise ouvragée.
Protégé	Foch (Avenue)	6bis	**J 104**	Maison	Maison construite en 1924. Maître d'œuvre inconnu. Gros œuvre : calcaire, moellon sans chaîne en pierre de taille, brique silico-calcaire. Couverture en tuile mécanique. Décors de céramique bleue, épi de faîtage.
Protégé	Foch (Avenue)	11	**J 188**	Maison	Villa bourgeoise construite en 1913. Maître d'œuvre inconnu. Gros œuvre : meulière, moellon sans chaîne en pierre de taille, brique. Couverture en tuile mécanique. Richement décorée malgré une façade à l'ordonnancement classique : terre cuite, bandeau en céramique bleue et décor floral.
Remarquée	Foch (Avenue)	12	**J 101**	Maison	Maison du 1er quart du 20e siècle. Maître d'œuvre inconnu. Maison natale de Lionel Dubray, né le 31/12/1923, héros de la résistance, fusillé par les Allemands le 22 Juillet 1944 (plaque commémorative). Marquise remarquée.
Protégé	Foch (Avenue)	14	**J 100**	Maison	Maison construite 1er quart 20e siècle par E. Combecau, architecte à Paris et P. Bureau, entrepreneur à Joinville. Gros œuvre : meulière, moellon sans chaîne en pierre de taille. Couverture en tuile mécanique (toit à longs pans, pignon couvert et découvert, demi-croupe).
Protégé	Foch (Avenue)	15	**J 58**	Maison	Maison construite en 1920. Maître d'œuvre inconnu. Gros œuvre en brique et couverture en tuile mécanique. Décor sculpté et ornement géométrique.
Remarquée	Foch (Avenue)	17	**J 59**	Maison	Maison construite en 1928 par Larbat, architecte à Garches. Gros œuvre : meulière, moellon sans chaîne en pierre de taille. Couverture : tuile mécanique (pignon couvert).

Protégé	Foch (Avenue)	18	**J 98**	Maison	Maison bourgeoise du 1er quart du 20e siècle (1920 ?). Maître d'œuvre inconnu. Gros œuvre : meulière, moellon sans chaîne en pierre de taille, brique enduite. Couverture en tuile mécanique. Marquise ouvragée.
Remarquée	Foch (Avenue)	20	**J 56**	Maison	Maison construite en 1905. Maître d'œuvre inconnu. Décors céramiques en coquillage
Protégé	Foch (Avenue)	29	**J 66**	Maison	« Villa Denise », maison construite en 1922 par E. Muckensturm, architecte à Joinville. Gros œuvre : calcaire, moellon sans chaîne en pierre de taille, brique silico-calcaire. Couverture en tuile mécanique. décor sculpté, ciment peint : ornement végétal et monstre marin (Technique : graffito)
Protégé	Foch (Avenue)	32	**J 48**	Maison	Maisons construite en 1930. Maître d'œuvre inconnu. Marquise remarquable.
Protégé	Foch (Avenue)	76	**I 222**	Maison	Maisons construite en 1924. Maître d'œuvre inconnu. Gros œuvre : calcaire, moellon sans chaîne en pierre de taille, brique silico-calcaire. Couverture en tuile avec épi de faîtage. Chaînage d'angle. Marquise ouvragée.
Protégé	Guy Moquet (Avenue)	2	**J 88**	Maison	Ensemble de l'architecte Joseph Bourniquel composé de maisons de villégiatures accolée (pour former une citée) du début du 20ème siècle. Gros œuvres : meulière, moellon sans chaîne en pierre de taille, enduit et briques. Couverture en ardoise (toits à longs pans, toit en pavillon, demi croupe, pignon couvert). Ferronneries art nouveau particulièrement remarquable au n°6 (style nouille). A rapprocher du 3-6 Place de Verdun.
Protégé	Guy Moquet (Avenue)	4	**J 87**	Maison	
Protégé	Guy Moquet (Avenue)	6	**J 182**	Maison	
Protégé	Guy Moquet (Avenue)	9	**D 162**	Maison	Maisons accolées de la première moitié du 20e siècle (1905 ?). Maître d'œuvre inconnu. Gros œuvres : meulière, moellon sans chaîne en pierre de taille, enduit et briques. Couverture en tuile (pignon couvert). Décors céramiques avec fleurs de lys.
Protégé	Guy Moquet (Avenue)	11	**D 159**	Maison	
Protégé	Guy Moquet (Avenue)	45	**E 146**	Maison	Maison bourgeoise du premier quart du 20e siècle. Maître d'œuvre inconnu. Couverture en tuile (remanié ?). Façade d'ordonnancement néoclassique ornementée (pilastre, soubassements sculptés, etc.).
Remarqué	Guy Moquet (Avenue)	82bis	**E 197**	Maison	Maisons accolées du 1er quart du 20e siècle (1912). Maître d'œuvre inconnu. Décors céramiques bleus.
Protégé	Jamin (Avenue) *(6 avenue du Parc)*	2	**J 139**	Immeuble	Immeuble construit par Paillas architecte à Joinville. Premier quart du 20ème siècle. Briques avec décors sculptés en pierre (motifs naturalistes inspiration art nouveau) sur la façade.
Protégé	Jamin (Avenue)	26	**K 197**	Maison	Pavillon construit en 1894. Maître d'ouvre inconnu. Gros œuvre : meulière, moellon sans chaîne en pierre de taille, brique. Couverture en tuiles. Décoration en façade : linteaux, frontons en céramique (coquillages), brique.

Protégé	Jamin (Avenue)	29	**K 76**	Maison	Maison bourgeoise du début du 20e siècle. Maître d'ouvre inconnu. Gros œuvre : meulière, moellon sans chaîne en pierre de taille, enduit. 1 « œil-de-bœuf » en plomb sous le toit, épis décors de céramiques.
Protégé	Jean d'Estienne d'Orves (Rue)	2	**D 170**	Immeuble	Immeuble Quillery (Entr. St-Maur), Paillas architecte à Joinville. Premier quart du 20ème siècle. Briques avec décors sculptés en pierre (motifs naturalistes inspiration art nouveau) sur la façade Place de Verdun. Escalier dans œuvre avec escalier tournant avec jour.
Protégé	Jean d'Estienne d'Orves (Rue)	31	**D 87**	Maison	Maisons construite en 1902. Maître d'œuvre inconnu. Couverture ardoise. Toit à longs pans et pignon couvert avec chiens assis. Décor de brique sur linteaux.
Protégé	Jean d'Estienne d'Orves (Rue)	40	**E 83**	Restaurant	Restaurant "Le Petit Pont" des années 1920. Portes d'origine. Fresque murale.
Remarqué	Jean d'Estienne d'Orves (Rue)	50	**E 78**	Maison	« Maison Primavera » construite en 1910 remaniée en 1924, Alexandre Entr. Maître d'œuvre inconnu. Façade remaniée. Céramiques d'inspiration mauresque en encart de fenêtre remarquables. Gardes corps.
Protégé	Jean d'Estienne d'Orves (Rue)	63	**E 22**	Maison	Ancienne maison de villégiature du premier quart 20e siècle et ajout en 1938. Maître d'œuvre inconnu. Occupée par une crèche communale. Gros œuvre : meulière, moellon sans chaîne en pierre de taille, brique silico-calcaire. Couverture en tuile avec épi de faîtage.
Protégé	Jean d'Estienne d'Orves (Rue)	65	**E 21**	Clôture	Clôture béton des années 1950 en très bon état. Maison construite en 1911 sur la parcelle.
Protégé	Mabilleau (Rue)	3	**I 161**	Maison	Maison du début du 20e siècle. Maître d'œuvre inconnu. Gros œuvre : brique silico-calcaire. Remarquables décor de façade en brique rouge.
Remarqué	Moret (rue)	3	**I 175**	Maison	Marquise ouvragée datant du 1er quart du 20ème siècle.
Protégé	Oudinot (Avenue)	4	**D 21**	Immeuble	Immeuble construit en 1938. Paillas architecte à Joinville ? Briques avec décors sculptés en pierre (motifs naturalistes inspiration art nouveau) sur la façade.
Remarqué	Oudinot (Avenue)	5	**D 68**	Maison	Maison construite en 1922. Maître d'œuvre inconnu. Décorations murales.
Protégé	Oudinot (Avenue)	7bis	**D 70**	Maison	Pavillon construit en 1914. Maître d'œuvre inconnu. Gros œuvre : meulière, moellon sans chaîne en pierre de taille, façade enduite. Pignon couvert. Décor de céramiques fleurs/coquillage.
Protégé	Oudinot (Avenue)	17	**D 77**	Maison	Pavillon du 2ème quart du 20e siècle (type Loi Loucheur). Maître d'œuvre inconnu. Gros œuvre : meulière, moellon sans chaîne en pierre de taille. Décor très intéressant de céramiques sur briques.
Protégé	Oudinot (Avenue)	28	**D 155**	Maison	Maison de villégiature construite en 1905. Maître d'œuvre inconnu. Gros œuvre : meulière, moellon sans chaîne en pierre de taille, brique silico-calcaire. Couverture en tuile avec épi de faîtage. Façade

					richement ornée (céramique, décors de brique)
Protégé	Oudinot (Avenue)	47	**J 25**	Maison	Maison bourgeoise du début du 20e siècle par Trudon architecte à Rosny-sous-Bois (1910 ?). Gros œuvre : meulière, moellon sans chaîne en pierre de taille. 2 « œil-de-bœuf » en pierre sous le toit, épis de faîtage en terre cuite, et riches décors de céramiques. Grand perron.
Protégé	Oudinot (Avenue)	52/56	**J 123**	Ecole	Ecole Primaire dite « Ecole de Polangis ». 4e quart 19e siècle ; 1er quart 20e siècle. Ecole maternelle, de garçons et de filles construite en 1896 ; agrandie en 1902 par adjonction de deux classes et logement. Gros œuvre : moellon sans chaîne en pierre de taille, enduit. Couverture ardoise. Clocher avec horloge.
Remarqué	Oudinot (Avenue)	64 66	**K 66**	Eglise	Eglise Sainte-Anne de Polangis construire en 1907. Gros œuvre : briques. Clocher.
Protégé	Parc (Avenue du)	2bis	**J 160**	Immeuble	Immeuble construit au début du 20e siècle. Maître d'oeuvre inconnu. Gros œuvre : briques. Etage filant marquant le couronnement. Présence de bow-window.
Protégé	Parc (Avenue du)	13	**J 115**	Maison	Maison bourgeoise du 1er quart du 20e siècle. Maître d 'œuvre inconnu. Gros œuvre : meulière, moellon sans chaîne en pierre de taille. Parties maçonnées enduites. Céramiques décoratives.
Protégé	Parc (Avenue du)	34	**I 61**	Maison	Verrière sur cour construite en 1930/1931.
Remarqué	Pierre Allaire (Rue)	30	**K 53**	Maison	Maison construite en 1904. Maître d'œuvre inconnu. Céramiques décoratives.
Protégé	Polangis (Boulevard de)	11/13	**K 139**	Maison	Maison bourgeoise construite en 1898 agrandie en 1931. Maître d'œuvre inconnu. Gros œuvre : moellon sans chaîne en pierre de taille. Décors style empire. Deux bustes en façade. Marquise remarquable.
Protégé	Polangis (Boulevard de)	78	**I 136**	Maison	Pavillon du 2eme quart du 20e siècle (1935 ?). Maître d'œuvre inconnu. Gros œuvre : meulière, moellon sans chaîne en pierre de taille. Décor de céramiques.
Protégé	Polangis (Boulevard de)	98	**H 175**	Maison	Pavillons du 1er quart du 20e siècle. Maître d'œuvre inconnu. Gros œuvre : meulière, moellon sans chaîne en pierre de taille. Marquises aux motifs art déco repris dans la clôture.
Protégé	Polangis (Boulevard de)	104	**H 111**	Maison	Maison construite en 1933. R. Entressengle Entr. Gros œuvre : meulière, moellon sans chaîne en pierre de taille, briques. Frontons décorés, épi de faîtage.
Protégé	Polangis (Quai)	20	**D 99**	Restaurant	Hôtel de voyageurs, restaurant dit Hostellerie de la Pomme d' Api. Construit au 1er quart du 20e siècle par E. Denis architecte et Taravella Entr. Gros œuvre : meulière, moellon sans chaîne en pierre

					de taille, enduit. Couverture en ardoise. Salle de bal conservée d'origine.
Protégé	Polangis (Quai)	22/24	**D 100/ D101**	Maison	Au n°24, Maison de Villégiature construite au 1er quart du 20e siècle (remaniée en 1924). Maître d'œuvre inconnu. Gros œuvre : meulière, moellon sans chaîne en pierre de taille, enduit. Couverture en tuiles. Salle de bal conservée d'origine. Décoration des linteaux en céramique. Au n°22, construction récente de 1989 de très belle qualité reprenant le symétrique de la propriété existante au n°24.
Protégé	Polangis (Quai)	32	**E 31**	Maison	Ensemble de Maisons de Villégiature construire au 1er quart du 20e siècle d'inspiration néo-normande (N°32 en 1918 ; N°34 et N°38 en 1924 ; N°36 en 1925). Maîtres d'œuvre inconnu. Gros œuvre : meulière, moellon sans chaîne en pierre de taille, enduit. Couverture en tuiles (toits à longs pans, demi croupe, pignon couvert). Auvents en tuiles plates. Gardes corps en bois. Décoration en faux pans de bois sur les façades.
Protégé	Polangis (Quai)	34	**E 30**	Maison	
Protégé	Polangis (Quai)	36	**E 29**	Maison	
Protégé	Polangis (Quai)	38	**E 28**	Maison	
Protégé	Polangis (Quai)	76/78	**E 1**	Maison	Maison de Villégiature construire au 1er quart du 20e siècle style éclectique tendant vers le néo-normand. Maître d'œuvre inconnu. Tourelle carrée, belvédère vitré. Auvents en tuiles plates. Gardes corps en bois. Décoration en faux pans de bois sur les façades.
Protégé	Polangis (Quai)	100	**E 11**	Club sportif	Bâtiment d'inspiration néo-normande de l'Association Sportive de la Préfecture de Police (ASPP – Dondation Mc Grew) construit en 1929/1930 par Paillas, architecte à Joinville. Club d'aviron comprenant un garage à bateau au rez-de-chaussée. Décoration soignée en faux pans de bois sur les façades. Toiture en tuile qui n'est pas d'origine.
Protégé	Polangis (Quai)	150/152	**F 33**	Club sportif	Garage à bateaux de l'Union Sportive Métropolitaine aménagé en 1928 dans les locaux de l'ancien bal "Printania". Extension importante en 1949.
Protégé	Polangis (Quai)	162 bis	**G 78**	Restaurant	Guinguette « Chez Gégène ». Bâtiments du début du 20e siècle. Salle de bal d'origine à l'intérieur.
Protégé	Polangis (Quai)	164	**G 39**	Restaurant	Guinguette « Le Petit Robinson » dans les locaux d'origine datant de 1904. Remaniements fréquents.
Protégé	Verdun (Place)	3	**J 90**	Maison	Ensemble de l'architecte Joseph Bourniquel composé de maisons de villégiatures accolée (pour former une citée) du début du 20ème siècle. Gros œuvres : meulière, moellon sans chaîne en pierre de taille, enduit et briques. Couverture en ardoise (toits à longs pans, toit en pavillon, demi croupe, pignon couvert). Ferronneries art nouveau particulièrement remarquable au n°6 (style nouille).
Protégé	Verdun (Place)	5	**J 91**	Maison	
Protégé	Verdun (Place)	7	**J 92**	Maison	
Protégé	Verdun (Place)	9	**J 168**	Maison	

QUARTIER PALISSY

Nature de la protection	Rue	N°	Section Cadastrale	Nature	Motivation
Remarqué	42ème de Ligne	11	**L 91**	Maison	Maison bourgeoise du 1er quart du 20e siècle. Maître d'œuvre inconnu. Toiture en ardoise avec épi de faîtage en plomb.
Protégé	42ème de Ligne	17	**L 89**	Maison	Ensemble de deux maisons bourgeoises construites symétriquement à la fin du 19e siècle (N°17 en 1890 et n°19 en 1870). Maître d'œuvre inconnu. Gros œuvre : meulière ou calcaire, moellons sans chaîne en pierre de taille. Toiture type Mansart en tuiles. Oeil de bœuf.
Protégé	42ème de Ligne	19	**L 77**	Maison	
Protégé	42ème de Ligne	28	**L 59**	Maison	Maison bourgeoise « Villa Mon Rêve » construite en 1871. Maître d'œuvre inconnu. Gros œuvre : meulière ou calcaire, moellons sans chaîne en pierre de taille. Toiture type Mansart en tuiles. Lucarne. Décors en céramique sur façade.
Protégé	42ème de Ligne	43	**L 76**	Maison	Maison construite au 1er quart du 20e siècle. Maître d'œuvre inconnu. Gros œuvre : meulière, moellons. Toiture en zinc. Céramique décorative.
Protégé	42ème de Ligne	44	**L 66**	Maison	Maison bourgeoise construite en 1886. Maître d'œuvre inconnu. Gros œuvre : meulière, moellons sans chaîne en pierre de taille. Toiture en tuiles. Lucarne. Décors en plâtre (coquille et frise).
Protégé	42ème de Ligne	64/64bis	**M 63**	Maison	Deux pavillons meulière, céramiques début du 20e siècle. Gros œuvre : meulière, moellons, briques. Toiture en tuiles. Décors en céramique sur façade.
Remarqué	Bretigny (Impasse)	11	**M 8**	Maison	Maison modeste en briques construite en 1905. Faïence en façade (fleur vert et rouge).
Protégé	Charles-Pathé (rue)	20	**R 85**	Bâtiments industriels	Bâtiments industriels construits au premier quart du 20ème siècle. Maître d'œuvre inconnu (Paillas ?). Gros œuvre : meulière. Céramiques décoratives rouge et bleu. Linteau de chaque fenêtre en pierre sculptée (motifs de fleurs et de feuilles). - n°1 : bâtiment - n°2 : cheminée - n°3 : bâtiment - n°4 : entrée aile droite - n°5 : bâtiment (y compris verrière) - n°6 : bâtiment (y compris verrière) - n°7 : bâtiment (y compris verrière) - n°8 : bâtiment (y compris verrière) - n°9 : bâtiment (y compris verrière) - n°10 : bâtiment - n°11 : bâtiment
Protégé	Coursault (Avenue)	3		Maison	Maison bourgeoise de la fin du 19e siècle certainement remaniée ultérieurement (surélévation). Maître d'œuvre inconnu. Gros

			O 51		œuvres : meulière, moellon sans chaîne en pierre de taille, parties enduites. Toiture en tuiles avec demi-croupe et pignon couvert. Chaînage d'angle. Décors de céramiques de Gilles en fronton de fenêtre (feuilles d'acanthe).
Protégé	Dagoty (Avenue)	1	**M 28**	Maison	Maison bourgeoise du début du 20e siècle. Maître d'œuvre inconnu. Gros œuvres : calcaire, moellon sans chaîne en pierre de taille, parties enduites. Lucarne.
Remarqué	Familles (Rue des)	32	**P 84**	Bâtiment	Bâtiment en brique très dégradé constituant probablement les reste d'une ancienne écurie. Dessins en briques de fer a cheval et lettre « H ».
Protégé	Fraternité (Rue de la)	14	**O 84**	Maison	Ensemble de maisons construites entre 1934 et 1938. La plupart en style néo-normand avec faux pans de bois, garde corps en bois, et toiture en demi croupe.
Protégé	Fraternité (Rue de la)	16	**O 71**	Maison	
Protégé	Fraternité (Rue de la)	18	**O 72**	Maison	
Protégé	Fraternité (Rue de la)	20	**O 73**	Maison	
Protégé	Gabriel Péri (Quai)	97	**N 38**	Maison	Ensemble de 3 maisons construites en 1913. Architecte Paillas (?). Gros œuvre : brique. Le 99 recouvert d'enduit. Décoration en faïence bleue. Trumeaux des fenêtres décorés d'une tête humaine entourée de rayons de soleil. Epis de faîtage.
Protégé	Gabriel Péri (Quai)	99	**N 86**	Maison	
Protégé	Gabriel Péri (Quai)	101	**N 40**	Maison	
Remarqué	Gabriel Péri (Quai)	85	**N 11**	Maison	Maison dites du « barragiste » construite en 1806. Maître d'œuvre inconnu. Gros œuvres : calcaire ou brique, moellon sans chaîne en pierre de taille, façade enduites. Pans de bois.
Remarqué	Gabriel Péri (Quai)	75	**N 6**	Maison	"Villat des Flots", construite en 1870. Maître d'œuvre inconnu. Gros œuvres : calcaire ou brique. Façade enduite. Lucarne.
Protégé	Gabriel Péri (Quai)	71	**N 109**	Maison	Guinguette « Bibelots du Diable » construite au 3ème quart du 19e siècle. Maître d'œuvre inconnu. Style château fort. Un étage carré crénelé avec terrasse.
Protégé	Gabriel Péri (Quai)	63	**O 54**	Maison	Maison de Villégiature construire au 1er quart du 20e siècle. Maître d'œuvre inconnu. Gros œuvre : meulière, moellon sans chaîne en pierre de taille, enduit. Couverture en tuiles (demi croupe, pignon couvert). Gardes corps en bois. Terrasse ancienne, girouette en forme de dauphin.
Protégé	Gabriel Péri (Quai)	45	**O 135**	Maison	Maison bourgeoise construite autour de 1905. Maître d'œuvre inconnu. Gros œuvre : meulière, moellon sans chaîne en pierre de taille, brique enduite. Couverture en tuile mécanique. Perron ; marquise, lucarne.
Protégé	Gallieni (Avenue)	28	**Q 35**	Immeuble	Immeuble d'angle de la fin du 19e siècle. Maître d'œuvre inconnu. Balcons en fer forgé, frise dorique, décor pierre
Protégé	Gallieni (Avenue)	38	**P 31**	Immeuble	Immeuble en briques et pierre de la fin du 19e siècle. Maître d'œuvre inconnu. Lucarnes plomb forme incurvée en volute

Protégé	Gallieni (Avenue)	66	**L 37**	Maison	Cité construite fin 4e quart 19e siècle (l'une porte la date 1898) avec à l'origine 10 maisons dont 1 a été démolie et 3 dénaturées. Maître d'oeuvre inconnu. Gros œuvre : brique et enduit. Toit à longs pans brisés et toit en pavillon. Une grille ancienne sépare les jardins de la rue tout du long, sauf aux 78 et 84.
Protégé	Gallieni (Avenue)	68	**L 38**	Maison	
Protégé	Gallieni (Avenue)	70	**L 39**	Maison	
Protégé	Gallieni (Avenue)	72	**L 40**	Maison	
Protégé	Gallieni (Avenue)	74	**L 41**	Maison	
Protégé	Gallieni (Avenue)	76	**L 43**	Maison	
Protégé	Gallieni (Avenue)	78	**L 44**	Maison	
Remarqué	Gallieni (Avenue)	80	**L 45**	Maison	Ensemble de maison dénaturées avec lucarnes bois sculpté rares, et céramiques à l'étage.
Remarqué	Gallieni (Avenue)	82	**L 46**	Maison	
Remarqué	Gallieni (Avenue)	84	**L 47**	Maison	
Protégé	Gilles (Avenue)	16	**N 18**	Maison	Maisons de Villégiature construire à la fin du 19e siècle (1890 ?). Maîtres d'œuvre inconnu. Gros œuvre : meulière, moellon sans chaîne en pierre de taille, enduit. Couverture en tuiles. Décorations enduites sur les façades.
Protégé	Hugedé (Rue)	2	**R 9**	Maison	Maison d'angle en pierre et bois construite en 1848. Maître d'œuvre inconnu. Tourelle d'angle. Corniches ouvragées bois sous toiture. Encorbellement à l'étage.
Protégé	Joyeuse (Avenue)	11bis	**P 119**	Maison	Maison bourgeoise construite en 1895. Maître d'œuvre inconnu. Gros œuvre : meulière, moellon sans chaîne en pierre de taille. Toiture à quatre pans en tuiles avec lucarne. Chaînage d'angle. Encadrement de fenêtres. Epis de faîtage. Marquise.
Remarqué	Joyeuse (Avenue)	23	**P 10**	Maison	Maison modeste construite autour de 1900. Maître d'œuvre inconnu. Encadrement de fenêtres. Dessous de toiture avec décor en bois ouvragé.
Protégé	Joyeuse (Avenue)	31	**P 6**	Maison	Maison construite au tout début du 20e siècle. Maître d'œuvre inconnu. Gros œuvre : meulière, moellon sans chaîne en pierre de taille. Toiture à quatre pans en tuiles avec lucarne. Chaînage d'angle. Epis de faîtage. Marquise tout le long du rez-de-chaussée.
Protégé	Naast (Avenue)	1	**O 108**	Maison	Maison de villégiature construite autour de 1860. Maître d'œuvre inconnu. Gros œuvre : meulière ou calcaire, moellons sans chaîne en pierre de taille. Toiture en ardoise avec faîtage ouvragé, 2 girouettes. Frise décorative sous toiture.
Protégé	Palissy (Avenue de)	4	**O 78**	Maison	Grande maison bourgeoise construite en 1872 d'ordonnancement classique. Maître d'œuvre inconnu. Gros œuvre : meulière, moellon sans chaîne en pierre de taille. Toiture Mansart en ardoise avec lucarnes. Chaînage d'angle. Fronton triangulaire sur les fenêtres des étages.
Protégé	Palissy (Avenue de)	10	**O 109**	Maison	Maison bourgeoise construite en 1870. Maître d'œuvre inconnu. Gros œuvre : meulière, moellon sans chaîne en pierre de taille. Toiture en

					ardoise. Lucarne.
Remarqué	Palissy (Avenue de)	12	**O 19**	Maison	Maison bourgeoise construite en 1872 avec deux pavillons ayant façade sur rue. Remaniée à plusieurs reprises.
Protégé	Palissy (Avenue de)	20	**O 24**	Maison	Maison bourgeoise construite en 1898. Maître d'œuvre inconnu. Gros œuvre : meulière, moellon sans chaîne en pierre de taille. Toiture en tuiles mécaniques Marquise ouvragée
Protégé	Plage (Rue de la)	3	**O 80**	Maison	Maison bourgeoise construite autour de 1860 certainement remaniée ultérieurement (balcon/terrasse). Maître d'œuvre inconnu. Toiture type Mansart en ardoise. Décors de céramiques de Gilles en bandeau (guirlandes de fleurs).
Protégé	Plage (Rue de la)	4	**Q 24**	Maison	Maison construite autour de 1860 (voire 1850) rappelant par sa symétrie les codes de l'architecture « à l'italienne ». Maître d'œuvre inconnu. Epis de faîtage intéressants, lucarne, décor terre cuite sur façade.
Remarqué	Plage (Rue de la)	9	**O 83**	Maison	Ancienne maison bourgeoise du début du 20e siècle qui a perdu sa composition classique d'origine par de multiples extensions. A remarquer : toiture zinc avec girouette.
Remarqué	Platanes (Rue des)	5	**P 98**	Maison	Maison de la première moitié du 20e siècle, Paillas architecte à Joinville. Gros œuvre : meulière, moellon sans chaîne en pierre de taille. Toiture en tuiles.
Remarqué	Platanes (Rue des)	20	**P 61**	Maison	A l'origine, une maison de villégiature modeste construite en 1882 composé d'un corps de logis à un étage et de deux ailes en rez-de-chaussée. Les deux ailes ont été surélevées dans les années 1960. Modifications ultérieures des baies.
Protégé	Platanes (Rue des)	31	**P 79**	Clôture	Piliers et grille traditionnels de qualité.
Remarqué	Président Wilson (Avenue du)	8	**Q 26**	Maison	Ancien dispensaire (actuel CAT) construit en 1949. Ordonnancement classique avec référence à l'architecture des années 1930 (garde corps). Toiture en ardoise avec pignon couvert.
Protégé	Président Wilson (Avenue du)	14	**O 2**	Maison	Grande maison bourgeoise construite autour de 1890. Maître d'œuvre inconnu (Gille lui-même ?). Ensemble composé d'une maison principale avec mosaïques Gille dorée (fleurs), un pavillon de gardien avec tourelle, et une serre en ferronnerie très ouvragée (plus récente). Marquise. Têtes de faune sur linteaux et dans fronton triangulaire de la porte d'entrée. Vasques en fonte sur piliers de chaque côté des deux rues.
Remarqué	Président Wilson (Avenue du)	18bis	**O 5**	Maison	Maison construite au premier quart du 20e siècle. Maître d'œuvre inconnu. Gros œuvre : moellon sans chaîne en pierre de taille. Décors sculpté en façade et encadrement de fenêtre.
Remarqué	Président Wilson (Avenue du)	19	**P 69**	Maison	Maison construite au début du 20e siècle. Maître d'œuvre inconnu. Gros œuvre : moellon sans chaîne en pierre de taille. Mauvais état. Epi de

					faîtage. Ensemble intéressant en carrefour de rue avec le n°20 et 24bis.
Protégé	Président Wilson (Avenue du)	20	**O 6**	Maison	Maison construite au début du 20e siècle. Maître d'œuvre inconnu. Gros œuvre : moellon sans chaîne en pierre de taille. Toiture à la Mansart. Tourelle avec girouette, fer forgé
Remarqué	Président Wilson (Avenue du)	24bis	**M 1**	Maison	Maison construite au début du 20e siècle. Maître d'œuvre inconnu. Gros œuvre : moellon sans chaîne en pierre de taille. Récemment ravalée. Epi de faîtage.
Protégé	Président Wilson (Avenue du)	30	**M 20**	Maison	Pavillon avec lucarne et palan construit en 1888. Maître d'œuvre inconnu. Architecture métallique rare. Passerelle. Tenants de mur en métal représentant des fleurs de lys, sur rue.
Protégé	Président Wilson (Avenue du)	44	**N 130**	Maison	Maison bourgeoise construite en 1894. Maître d'œuvre inconnu. Toiture en tuile à quatre pans. Encadrement de fenêtre, chaînage d'angle et marquise ouvragée.
Protégé	Président Wilson (Avenue du)	48	**N 63**	Maison	Deux pavillons accolés. Architecte Paillas à Joinville. Gros œuvre : meulière et brique. Linteaux avec mêmes têtes de personnage entouré de rayons de soleil qu'aux 97-99-101 quai Gabriel Péri. Balcons fer forgé.
Protégé	Président Wilson (Avenue du)	50	**N 64**	Maison	
Protégé	Verdun (Place)	4	**R 10**	Maison	Maison de la deuxième moitié du 19e siècle. Maître d'œuvre inconnu. Gros œuvre : moellon sans chaîne en pierre de taille. Soubassement, 3 lucarnes, décoration en faïence (rosaces) sur la façade, encadrement des fenêtres.
Protégé	Verdun (Place)	8	**R 8**	Maison	Maison construite en 1898 à l'ordonnancement classique. Maître d'œuvre inconnu. Gros œuvre : calcaire, moellon sans chaîne en pierre de taille. Toiture en tuiles mécaniques à quatre pans. 2 épis de faîtage, une statue de femme dans une niche, frise sous toiture.
Remarqué	Verdun (Place)	12bis	**Q 14**	Immeuble	Immeuble construit au premier quart du 20ème siècle. Maître d'œuvre inconnu. Gros œuvre : briques. Peu de décors en façade.
Protégé	Verdun (Place)	12ter	**Q 15**	Immeuble	Immeuble construit au premier quart du 20ème siècle. Maître d'œuvre inconnu (Paillas ?). Gros œuvre : meulière. Céramiques décoratives rouge et bleu. Linteau de chaque fenêtre en pierre sculptée (motifs de fleurs et de feuilles).

QUARTIER MARNE/FANAC

Nature de la protection	Rue	N°	Section cadastrale	Nature	Motivation
Protégé	Aristide Briand (Rue)	10	**C 34**	Maison	Maison construite autour de 1925. Maître d'œuvre inconnu. Style néo-normand avec faux pans de bois. Gros œuvre : moellon sans chaîne en pierre de taille. Porche en bois.
Protégé	Aristide Briand (Rue)	15	**C 46**	Maison	Maison construite autour de 1920. Paillas architecte à Joinville. Gros œuvre : briques. Céramiques décoratives. Garde corps en fer forgé.
Protégé	Aristide Briand (Rue)	17	**C 45**	Maison	« Villa Henriette » construite dans le premier quart du 20e siècle. Maître d'œuvre inconnu. Gros œuvre : briques. Décor en brique en façade. Jeu des couleurs rouge/blanc.
Protégé	Chapsal (Rue)	19	**C 30**	Maison	« Villa Josette » construite dans le premier quart du 20e siècle. Maître d'œuvre inconnu. Très imposante marquise ouvragée.
Remarqué	Chapsal (Rue)	32	**B 40**	Fresque	Fresque céramiques « Les Demoiselles de la Marne » par L.Rabinowitz, 1987.
Protégé	Diane (Avenue)	11	**A 66**	Maison	Le « Chalet des Canotiers » construit en 1882. Maître d'œuvre inconnu. Gros œuvre : bois, plâtre, chaux vive décorative teintée en ocre jaune, et bois naturel en décoration extérieur, comme au n°1.
Protégé	Ile	12TER	**D 199**	Ecole de Musique	Bâtiment construit entre 1860 et1865. Maître d'œuvre inconnu. Style néo-normand avec pans de bois. Clocheton surmonté d'une girouette (chimère). Annexe Ecole de Musique. Emplacement du bal « Jullien » (1860).
Protégé	Ile	30	**D 199**	Garage à bateaux	Garage à bateaux typique des années 1880. Pans de bois.
Protégé	Ile	39	**B 57**	Maison	Maison de villégiature construire au 1er quart du 20e siècle. Maître d'œuvre inconnu. . Gros œuvre : meulière, moellon sans chaîne en pierre de taille. Toiture avec tuiles de rives décorées, épis de faîtage.
Protégé	Ile	35	**B 53**	Kiosque	Kiosque en bois construit à la fin du 19e siècle/début du 20e siècle. Décorations sous toiture
Protégé	Ile	21	**D 187**	Maison	Maison de villégiature construite autour de 1870. Maître d'œuvre inconnu. Gros œuvre : meulière, moellon sans chaîne en pierre de taille. Frise en terre cuite sous le toit et décoration en briques. Lucarne sur toiture en tuiles mécaniques.
Protégé	Ile	19	**D 188**	Maison	Maison de villégiature à tourelle d'angle construite autour de 1880. Gros œuvre : moellon sans chaîne en pierre de taille. Lucarne sur toiture en tuiles mécaniques.
Protégé	Ile	17	**D 190**	Maison	Villa « Les Glycines » construite autour de 1905. Maître d'œuvre inconnu. Gros œuvre : moellon sans chaîne en pierre de taille, briques. Céramique avec le nom de la villa, et décor d'oiseaux et de

					motifs de fleurs. Grande véranda. Trois épis de faîtage remarquables, dont deux en fleurs de lys.
Protégé	Ile	15bis	**D 191**	Maison	Maison bourgeoise construite en 1905. Maître d'œuvre inconnu. Gros œuvre : meulière, moellon sans chaîne en pierre de taille. Bandeau de céramique colorée sous toiture. Encadrement des fenêtres.
Protégé	Ile	15	**D 192**	Maison	Maison construite autour de 1925. Maître d'œuvre inconnu. Fronton triangulaire avec tête d'ange. Balcon fer forgé.
Protégé	Jean Jaurès (Avenue)	13	**C 22**	Immeuble	Immeuble construit au deuxième quart du 20e siècle. Maître d'œuvre inconnu. Gros œuvre : briques. Bow-windows, ferronnerie ouvragée notamment sur la porte d'entrée, tendance art déco.
Remarqué	Jean Jaurès (Avenue)	7	**C 41**	Immeuble	Immeuble construit en 1929. Thiers architecte à Paris.
Protégé	Marne (Quai de la)	1/1ter	**C 77**	Restaurant	Restaurant Del Ponte (ancien « Pavillon Bleu »). Bâtiment le plus ancien du quai de la Marne, déjà visible en 1856 (Peint par de grands artistes comme Roger Worms ou Louis-André Berthommé Saint-André). Maître d'œuvre inconnu. Maison chalet style rustique en bois naturel ; toiture avec des tuiles en forme d'écailles de tortue.
Protégé	Marne (Quai de la)	5	**C 112**	Maison	Ensemble de deux maisons bourgeoises de la fin du 20e siècle (1885 ?). Maître d'œuvre inconnu. Gros œuvre : meulière, moellon sans chaîne en pierre de taille. Encadrement des fenêtres et chaînage d'angle. Toiture en tuiles mécaniques à quatre pans. Epis de faîtage.
Protégé	Marne (Quai de la)	7	**C 114**	Maison	
Protégé	Marne (Quai de la)	11	**C 148**	Maison	Ancien garage à bateaux Elie (ex-loueur de canots) construit au tout début du 19e siècle. Maître d'œuvre inconnu. Portes de l'ancien garage à bateaux en bois. Faux pans de bois sur façade. Architecture typique d'un garage à bateaux avec habitation et terrasse sur la Marne à l'étage, à l'abri des crues.
Protégé	Marne (Quai de la)	47	**B 19**	Maison	N° 47 : maison ancienne de la fin du 19e siècle. Toiture avec un œil de bœuf en plomb. Balcon en fer forgé d'époque. N°49 et n° 51 : deux maisons anciennes en façade de la fin du 19e siècle. Seuls vestiges d'une propriété dont le bâtiment central a été démoli. Médaillon avec un chérubin en bas-relief sur le bâtiment de gauche. Les deux toitures avec rebords protégés par des éléments décoratifs en bois ciselé d'origine.
Protégé	Marne (Quai de la)	49	**B 18**	Maison	
Protégé	Marne (Quai de la)	51	**B 17**	Maison	
Protégé	Marne (Quai de la)	53	**B 17**	Maison	Maison construite à la fin du 19e siècle. Maître d'œuvre inconnu. Gros œuvre : briques. Balcon en fer forgé, décoration des encadrements de fenêtre, chaînage d'angle. Belle verrière.

Protégé	Marne (Quai de la)	53bis	**B 16**	Maison	Maison de villégiature construire en 1913 d'inspiration néo-normande. Maître d'œuvre inconnu. Gros œuvre : brique, moellon sans chaîne en pierre de taille, enduit. Couverture en tuiles (demi croupe, pignon couvert). Gardes corps en bois. Décoration en faux pans de bois sur les façades.
Protégé	Marne (Quai de la)	81	**A 75**	Maison	Maison bourgeoise construite dans la deuxième moitié du 19e siècle. Maître d'œuvre inconnu. Gros œuvre : meulière, brique, moellon sans chaîne en pierre de taille. Ancienne propriété emblématique ayant abrité une société d'aviron (Femina), un club de voile (La Société du Sémaphore) et surtout les chantiers Plé (père, puis fils). Initiales du nom du 1er propriétaire sculptées dans la pierre (GT pour Gaston Touraine). Toit ardoise à la Mansart. Pilastres ioniques.
Protégé	Marne (Quai de la)	87/89	**A 74**	Club sportif, activités	Ensemble de bâtiments très bien conservés en bois et plâtre des années 1880, dont l'ancien bâtiment de constructions nautiques Perre-Lein-Aper à tourelles en bois avec terrasse en encorbellement. Maître d'œuvre inconnu. Le plus important des établissements de constructions de bateaux fondés vers 1880.
Protégé	Marne (Quai de la)	91	**A 44**	Maison	Maison construite au début du 20e siècle. Maître d'œuvre inconnu. Céramiques bleu et or sur frontons de fenêtres.
Protégé	Marne (Quai de la)	95/97	**A 45/ A 48**	Club sportif	Société d'Aviron « Marne et Joinville » : partie ancienne construite autour de 1880 (seul vestige existant du patrimoine Convert). Architecture d'inspiration italienne (niveau des hauteurs des étages, couleur du mur donnant sur la Marne, et décoration de coquilles Saint-Jacques en terre cuite, pilastres ioniques à l'antique). La partie plus récente, inaugurée le 15 Avril 1934 par M.Louis Marin, Ministre de la Santé Publique et de l'Education Physique. A l'époque, cité comme le modèle de conception architecturale et fonctionnelle pour un club de sport.
Protégé	Marne (Quai de la)	99	**A 68**	Restaurant	Auberge servant de rendez-vous de chasse construit en 1872 ; adjonction de deux remises à bateaux symétriques en 1886 lors de l'installation de la société nautique en douce ; en 1944, installation d'un restaurant. Maître d'œuvre inconnu. Composition symétrique. Vitraux.
Protégé	Marne (Quai de la)	101	**A 71**	Maison	Maison de villégiature construite en 1985. Maître d'œuvre inconnu. Gros œuvre : meulière, moellon sans chaîne en pierre de taille. Encadrement de fenêtre et chaînage d'angle. Toiture principalement en ardoise avec girouettes en plomb.

QUARTIER CENTRE

Nature de la protection	Rue	N°	Section Cadastrale	Nature	Motivation
Protégé	8 Mai 1945 (Place du)	-	**U 87**	Collège	Groupe scolaire Jean Charcot construit en 1879, remanié en 1902, puis vers 1930. Maître d'œuvre inconnu. Gros œuvre : meulière, moellon sans chaîne en pierre de taille, brique, enduit. Toiture en tuiles mécaniques. Armes de la Ville de Joinville.
Protégé	Barrage (Quai du)	28	**V 90**	Maison	Maison de villégiature dites le « Château » par son caractère imposant construite à la fin du 19e siècle. Style néo normand. Maître d'œuvre inconnu. Gros œuvre : meulière, brique, bois, moellon sans chaîne en pierre de taille. Toit en ardoise (longs pans, demi croupe). Tourelle et clocheton. Céramiques décoratives. Garde corps en bois et pans de bois.
Remarqué	Barrage (Quai du)	22bis	**V 18**	Immeuble	Immeuble construit en 1941. Témoin architecte. Gros œuvre : brique, moellon. Toit en tuiles mécaniques. Décoration d'inspiration art déco avec l'alignement des baies, les motifs géométriques sur les gardes corps des deux balcons et les frises eu premier et dernier étage.
Protégé	Barrage (Quai du)	4	**V 4**	Immeuble	Ancien relais de poste construit en angle en 1912. Gros œuvre : meulière, moellon sans chaîne en pierre de taille. Maître d'œuvre inconnu. Toiture en tuiles mécaniques. Frise sous toiture et faïence en façade.
Protégé	Barrage (Quai du)	2	**V 85**	Grilles	Porte d'entrée en fer forgé de la résidence Barrage. Ancienne grille d'une propriété du 19e siècle.
Protégé	Eglise (rue de l')	5	**S 65**	Ecole	Ecole « Val de Beauté ». Maison bourgeoise construite au 19e siècle. . Maître d'œuvre inconnu. Gros œuvre : calcaire, moellon sans chaîne en pierre de taille. Frise dorique, œils-de-bœuf et lucarnes dans la toiture en ardoise avec fronton triangulaire.
Protégé	Joinville (avenue de)	2	**Y 20**	Maison	Maison donnant aussi en façade au 18 avenue H. Barbusse. Année de construction inconnue (début 20e ?). Maître d'œuvre inconnu. Gros œuvre : brique. Hublots peints en façade avec décor floral. Sur la partie au 2 avenue de Joinville tourelle avec toit polygonal en zinc.
Protégé	Joinville (avenue de)	4	**Y 19**	Maison	Maison bourgeoise de la fin du 19e siècle. Maître d'œuvre inconnu. Toiture en ardoise et tuile à la Mansart. Epis et tuiles de faîtage, décor pierre sculptée, balcons fer forgé.
Remarqué	Joinville (avenue de)	13	**Y 36**	Maison	Maison modeste construite autour de 1910. Maître d'œuvre inconnu. Décorations en briques sur les frontons de fenêtre. Marquise.
Remarqué	Mal Leclerc (Boulevard du)	3	**U 159**	Immeuble	Immeuble construit dans le deuxième quart du 19e siècle. Maître d'œuvre inconnu. Gros œuvre : briques, moellon sans chaîne en pierre de taille. Bow-window.
Protégé	Mal Leclerc (Boulevard du)	5	**U 108**	Maison	Maison bourgeoise construite en 1870. Maître d'œuvre inconnu. Toiture en ardoise avec ouvertures ouvragées. Tourelle. Décorations en

					bois sous toiture sur pavillon annexe.
Remarqué	Mal Leclerc (Boulevard du)	17	**U 12**	Maison	Maison construite dans la première moitié du 20e siècle. Maître d'œuvre inconnu. Gros œuvre : meulière, briques, moellon sans chaîne en pierre de taille. Belles décorations sur le fronton des fenêtres inférieures.
Protégé	Mal Leclerc (Boulevard du)	35	**X 13**	Maison	Grande maison bourgeoise de la deuxième moitié du 19e siècle. Maître d'œuvre inconnu. briques – pierre. Gros œuvre : briques, moellon sans chaîne en pierre de taille. 2 Pots à feu. Sculptures au-dessus des fenêtres. Balcon fer forgé.
Protégé	Paris (rue de)	8	**T 114**	Immeuble	Un phénomène particulièrement intéressant de la fin du 19ème siècle dans les quartiers à faible densité de bâti. En 1830 le propriétaire de cette vaste parcelle, de plus de 2000 m², vestige d'un site autrefois occupé par des vignes, fait construire une maison bourgeoise. En 1890, pour rentabiliser le terrain, il fait construire un immeuble de rapport. Il est aligné sur rue, la façade se développant sur toute la longueur de la parcelle (37,5 m, 11 travées) percée en son centre par un passage cocher qui donne accès à a maison isolée en milieu de parcelle, jouxtant un vaste jardin aujourd'hui occupé en grande partie par des garages. L'immeuble a un caractère « parisien » : porte cochère, étage marqué par la présence d'un balcon et celle des frontons triangulaires, balcon filant du dernier étage.
Protégé	Paris (rue de)	3	**S 55**	Eglise	Eglise Paroissiale Saint Charles Borromée commencée en 1856 et achevée en 1860. Claude Naissant, architecte du département de la Seine, Lucot, entrepreneur. Gros œuvre : meulière, moellon, calcaire, pierre de taille, enduit partiel. Inspirée des basiliques : charpente, grandes arcades reposant sur colonnes mais choeur néo gothique, flèche polygonale. Vitraux, mosaïques, chemin de croix (par Jean-Marie Gille, fabriquant de porcelaine à Joinville), tableaux.
Protégé	Paris (rue de)	28	**T 29**	Immeuble	Immeuble construit en 1895. Maître d'œuvre inconnu. Gros œuvre : meulière, moellon sans chaîne en pierre de taille, calcaire, pierre de taille. Zinc en couverture. Immeuble de rapport avec soubassement et balcon filant au premier étage. Façade en pierre de taille.
Protégé	Paris (rue de)	51	**V 66**	Maison	Ancienne maison de forme arrondie en angle probablement du 18e siècle, avec plaque en fonte : « Seine – Joinville-le-Pont, chemin vicinal n°1, Pont de Joinville – 0km500 ». Tuiles plates.
Remarqué	Paris (rue de)	55	**V 47**	Immeuble	Bâtiment à usage principal d'entrepôt construit à la fin du 19e siècle et remanié en 1924 puis 1951. Maître d'œuvre inconnu. Architecture métallique sur cour.
Protégé	Paris (rue de)	52	**U 150**	Immeuble	Ensemble d'immeubles du « vieux Joinville » certainement du début du 19e siècle. Maîtres d'œuvre inconnus. Gros œuvre : calcaire, moellon
Protégé	Paris (rue de)	54	**U 11**	Immeuble	

Protégé	Paris (rue de)	56	**U 15**	Immeuble	sans chaîne en pierre de taille, enduit.
Protégé	Paris (rue de)	68	**X 125**	Immeuble	Château du parangon. Monument historique (INV. 3/08/76).
Protégé	Paris (rue de)	83	**X 31**	Maison	Ensemble de maisons construites au début du 20e siècle. 1904 pour le n°89 et 1905 pour le n° 91. Maîtres d'œuvre inconnus. Gros œuvre : meulière, moellon sans chaîne en pierre de taille. Décorations en terre cuite sur la façade, frontons de fenêtre ouvragés avec faïence, volets bois ajourés avec un motif de fleurs, lucarne en bois.
Protégé	Paris (rue de)	89	**X 20**	Maison	
Protégé	Paris (rue de)	91	**X 21**	Maison	
Protégé	Pasteur (rue)	5	**X 16**	Maison	Maison de villégiature construire au 1er quart du 20e siècle d'inspiration néo-normande. Maîtres d'œuvre inconnu. Gros œuvre : meulière, moellon sans chaîne en pierre de taille, enduit. Couverture en tuiles (toits à longs pans, pignon couvert). Gardes corps en bois.
Protégé	Pierre Brossolette (Quai)	12	**S 25**	Maison	Maison bourgeoise construite en 1884. Maîtres d'œuvre inconnus. Gros œuvre : briques, moellon sans chaîne en pierre de taille. Toit à la Mansart en ardoises. Balustrades en pierre, buste tête de femme en terre cuite, numéro de la maison (1) d'origine, peint en noir, chaînage d'angle en pierre.
Protégé	Pierre Brossolette (Quai)	16	**S 27**	Immeuble	Immeuble de rapport construit au milieu de la deuxième moitié du 19e siècle. Maître d'œuvre inconnu. Ancien restaurant de La Tête Noire en 1883, se compose de 3 parties, frontons triangulaires ou incurvés au-dessus des fenêtres. Balcon filant au dernier étage.
Protégé	Presles (square de)	3	**Z 15**	Maison	Ensemble de maisons construites entre 1928 et 1930. Maîtres d'œuvre inconnus. Au n°3 style néo-normand avec pans de bois et garde corps en bois.
Protégé	Presles (square de)	5	**Z 14**	Maison	
Protégé	Presles (square de)	7	**Z 13**	Maison	
Remarqué	Presles (square de)	4	**U 61**	Maison	Maison construite autour de 1930. Maître d'œuvre inconnu. Gros œuvre : brique, moellons. Motifs décoratifs en briques en façade avec frise sous toiture.
Remarqué	Presles (square de)	6	**U 60**	Maison	Maison construite autour de 1930. Maître d'œuvre inconnu. Gros œuvre : brique, moellons. Motifs décoratifs en briques en façade avec frise sous toiture.
Protégé	République (Avenue de la)	12	**U 56**	Maison	Maison construite en 1931. Maître d'œuvre inconnu. Gros œuvre : brique. Inspiration art déco avec bow-window triangulaire, garde corps à motifs géométrique, perron.
Remarqué	République (Avenue de la)	16	**U 57**	Maison	Maison modeste construite autour de 1930 (pavillon type Loi Loucheur). Maître d'œuvre inconnu. Gros œuvre : brique. Motifs décoratifs en briques en façade.
Remarqué	République (Avenue de la)	18	**U 58**	Maison	Maison bourgeoise construite au début du 20e siècle. Maître d'œuvre inconnu. Toiture en ardoise à la Mansart. Façade enduite dénaturée.
Remarqué	République (Avenue de	25-25bis		Maison	Maison modeste construite en 1928 (pavillon type Loi Loucheur).

	la)		**Z 102/ Z184**		Maître d'œuvre inconnu. Gros œuvre : brique, moellons. Motifs décoratifs en briques en façade avec frise sous toiture.
Remarqué	Roseraie (square de la)	7	**Z 31**	Maison	Maison construite en 1926. Maître d'œuvre inconnu. Gros œuvre : brique, moellons. Motifs décoratifs avec belle frise sous toiture.
Protégé	Sévigné (rue de)	56	**Y 140**	Maison (chalet)	Château construit en 1852 par P. Manguin architecte. Détruit vers 1970 sauf la maison miniature.
Remarqué	Sévigné (rue de)	60	**Y 80**	Maison	Maison construite en 1934. Maître d'œuvre inconnu. Gros œuvre : brique, moellons. Toiture en tuiles mécaniques avec demi croupe et épi de faîtage. Motifs décoratifs en briques en façade.
Protégé	Tilleuls (Avenue des)	7	**V 15**	Maison	Maison construite à la fin du 19e siècle. Maître d'œuvre inconnu. Toiture en tuiles mécaniques (pignon couvert et demi croupe). Balcon filant en bois à l'étage et décors bois sous toiture. Faux pans de bois. Caractéristique de l'architecture des bords de Marne de cette époque.
Protégé	Vautier (rue)	6	**V 74**	Maison	Maison bourgeoise construite au début du 20e siècle. Maître d'œuvre inconnu. Gros œuvre : briques, moellon sans chaîne en pierre de taille. Toit ardoise à la Mansart. Chaînage d'angle et encadrement de fenêtre.
Protégé	Vautier (rue)	9	**V 14**	Maison	Maison construite à la fin du 19e siècle. Maître d'œuvre inconnu. Toiture en tuiles mécaniques. (pignon couvert et demi croupe). Balcon filant en bois à l'étage et décors bois sous toiture. Caractéristique de l'architecture des bords de Marne de cette époque.
Protégé	Vautier (rue)	10	**V 51**	Maison	Maison bourgeoise construite dans la première moitié du 19e siècle. Maître d'œuvre inconnu. Gros œuvre : briques, moellon sans chaîne en pierre de taille. Toit ardoise à la Mansart. Chaînage d'angle et encadrement de fenêtre. Kiosque.