



LE KREMLIN-BICETRE

Plan Local d'Urbanisme

P.L.U.

Règlement d'urbanisme

SOMMAIRE

TITRE I - DISPOSITIONS GÉNÉRALES		3
ARTICLE 1	Champ d'application territorial du plan	3
ARTICLE 2	Portée du règlement	3
ARTICLE 3	Division du territoire en zones et secteurs - Emplacements réservés	4
ARTICLE 4	Adaptations mineures	
ARTICLE 5	Définitions	4
TITRE II - ZONES URBAINES		
CHAPITRE I	Dispositions propres à la zone UA	10
CHAPITRE II	Dispositions propres à la zone UB	18
CHAPITRE III	Dispositions propres à la zone UE	24
CHAPITRE IV	Dispositions propres à la zone UF (secteur WALESA)	30
CHAPITRE V	Dispositions propres à la zone UN	37
CHAPITRE VI	Dispositions propres à la zone UZ (ZAC Av de Fontainebleau)	41
TITRE IV - TERRAINS CLASSÉS (Espaces boisés à conserver, protéger ou créer)		61
TITRE V - SERVITUDES ET RÉGLEMENTATIONS PARTICULIÈRES		
CHAPITRE I	Prescriptions relatives aux anciennes carrières	64
CHAPITRE II	Classement sonore des infrastructures de transports terrestres	65
CHAPITRE III	Chemins de fer (RFF/ SNCF ou RATP)	67
CHAPITRE IV	Électricité – Gaz	68
CHAPITRE V	Alimentation en eau de la commune du Kremlin-Bicetre	72
CHAPITRE VI	Monuments Historiques	74
CHAPITRE VII	Servitudes radioélectriques (protection contre les obstacles)	75
CHAPITRE VIII	Servitudes radioélectriques (protection contre les perturbations)	77
CHAPITRE IX	(Relations aériennes) Servitudes aéronautiques de dégagement	79
CHAPITRE X	Protection visuelle de la façade Nord de l'Hospice du Kremlin-Bicetre	82
CHAPITRE XI	Patrimoine archéologique	83
CHAPITRE XII	Servitudes militaires	84
CHAPITRE XIII	Autres servitudes et réglementation de portée générale	85
ANNEXE I	Liste des emplacements réservés	86

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 du Kremlin-Bicêtre.

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

- 1) Les règles du plan local d'urbanisme se substituent à celles des articles R.111-1 à R.111-26 du Code de l'Urbanisme à l'exception des articles R.111-2, R.111-4, R.111-15 et R.111-21 qui demeurent applicables.
- 2) Le Code de l'Urbanisme dispose que lorsque l'établissement d'un projet de PLU est prescrit, ou lorsque la révision d'un plan approuvé a été ordonnée, l'autorité administrative peut décider de surseoir à statuer sur les demandes d'autorisation concernant les constructions, installations ou opérations susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution du plan. En aucun cas, le sursis ne peut excéder 2 ans.
- 3) S'ajoutent ou se substituent aux règles propres du plan local d'urbanisme, les servitudes d'utilité publique ainsi que les contraintes ou les prescriptions particulières prises au titre de législations spécifiques. L'ensemble de ces dispositions fait l'objet du titre V du présent règlement. Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol sont reportées, lorsque leur champ d'application le nécessite, sur le plan des servitudes annexé au PLU.
- 4) S'ajoutent ou se substituent aux règles propres du PLU 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 PLU 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 (PLU) ne comprend que des zones urbanisées (U). Chaque zone est désignée par un indice : lettre majuscule (ex.: UE, UB, UF, ...). Les zones peuvent être divisées en plusieurs secteurs qui sont alors désignés par l'indice de zone accompagné d'une lettre minuscule (ex. : UBa, UBb ...).

Le plan de zonage comporte également les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer (TC) et des espaces paysagers ou récréatifs à protéger.

Y figurent aussi les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, aux espaces verts, et aux programmes de logements.

Pour ce qui concerne le règlement :

- Les zones urbanisées auxquelles s'applique le présent règlement font l'objet du titre II.
- 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.

Emplacements réservés : sous réserve des dispositions du Code de l'Urbanisme, interdiction de construire est faite au propriétaire d'un terrain bâti ou non, compris par le PLU 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.

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

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

ARTICLE 4 - Adaptations mineures

Des adaptations mineures à l'application stricte, des règles 3 à 13 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.

ARTICLE 5 - Définitions : ces définitions sont liées aux termes utilisés pour l'application des règles des différentes zones visées au TITRE II du présent règlement

COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Le coefficient d'occupation du sol est le rapport exprimant le nombre en m² de plancher hors œuvre net susceptibles d'être construits par m² de sol. Pour une même zone ou partie de zone, des coefficients différents peuvent être fixés suivant la nature, la destination et les modalités de l'occupation ou de l'utilisation du sol.

Le coefficient d'occupation du sol, s'applique à la superficie du terrain qui fait l'objet de la demande d'autorisation de construire ou de lotir, y compris, le cas échéant les terrains cédés gratuitement dans les conditions fixées par les articles R.332-15 et R.332-16 du Code de l'Urbanisme.

Les emplacements réservés sont déduits de la superficie prise en compte pour le calcul des possibilités de construction. Toutefois, le propriétaire d'un terrain dont une partie est comprise dans un de ces emplacements et qui accepte de céder gratuitement cette partie à la collectivité bénéficiaire de la réserve peut être autorisé à reporter sur la partie restante de son terrain un droit de construire correspondant à tout ou partie du coefficient d'occupation du sol affectant la superficie du terrain qu'il cède gratuitement à la collectivité. Cette autorisation est instruite et le cas échéant, accordée comme en matière de dérogation.

Le coefficient d'occupation du sol appliqué à la superficie déterminée comme il est dit ci-dessus permet de fixer une surface maximum de plancher hors œuvre 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 la circulaire n° 90-80 du 12 novembre 1990. 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.

COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL

Le coefficient d'emprise indique le rapport entre la surface occupée par la projection verticale du volume hors œuvre brut de l'ensemble du bâtiment, de la construction ou des éléments situés à plus de 0,60 m du sol naturel et la surface de la parcelle, exception faite des éléments tels que toiture, auvents ou balcons.

TERRAIN ou Unité FONCIÈRE

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

ALIGNEMENT

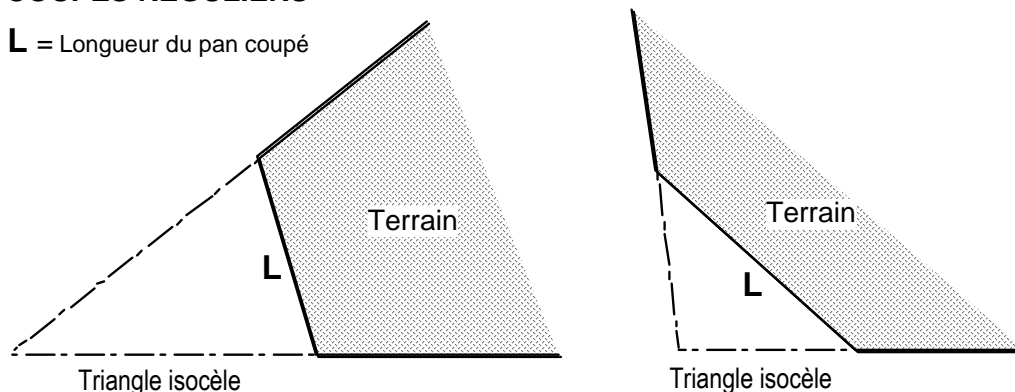
C'est, pour la voirie, la limite entre le domaine privé et le domaine public ; lorsqu'il n'est pas prévu d'élargissement de la voie c'est "l'alignement actuel", lorsqu'il est prévu un élargissement de la voie c'est "l'alignement futur" dans ce cas l'élargissement est figuré sur le plan de zonage, il correspond alors à un emplacement réservé pour de la voirie, il est donc repris dans le tableau des emplacements réservés annexe I du présent règlement.

VOIE PRIVÉE

Seront considérées comme des voies privées pour l'application des diverses règles du présent règlement, les voies ou passages ouverts à la circulation publique, d'au moins 3,50 m. de largeur et desservant aux moins trois propriétés.

PANS COUPÉS RÉGULIERS

L = Longueur du pan coupé



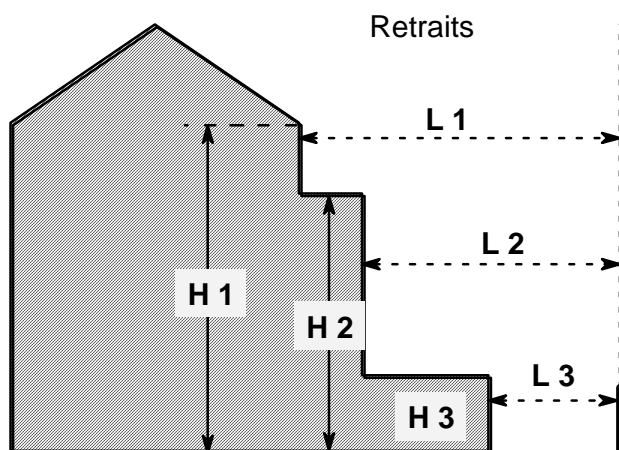
MARGE DE REcul

La marge de recul est le retrait imposé à une construction à édifier en bordure d'une voie publique ou privée et résultant soit d'une indication du plan, soit d'une prescription du présent règlement. Sa largeur se mesure à partir de l'alignement (actuel, ou futur si un élargissement de la voie est prévu au plan) ou pour les voies privées de la limite en tenant lieu.

RETRAIT

On appelle retrait l'espace situé entre une construction et une limite séparative ; sa largeur (**L**) est constituée par la mesure de l'horizontale normale au nu de la façade du bâtiment considéré (*saillies et balcons exclus dans la mesure où le débord est inférieur à 0,80 m.*) jusqu'à sa rencontre avec la limite de propriété.

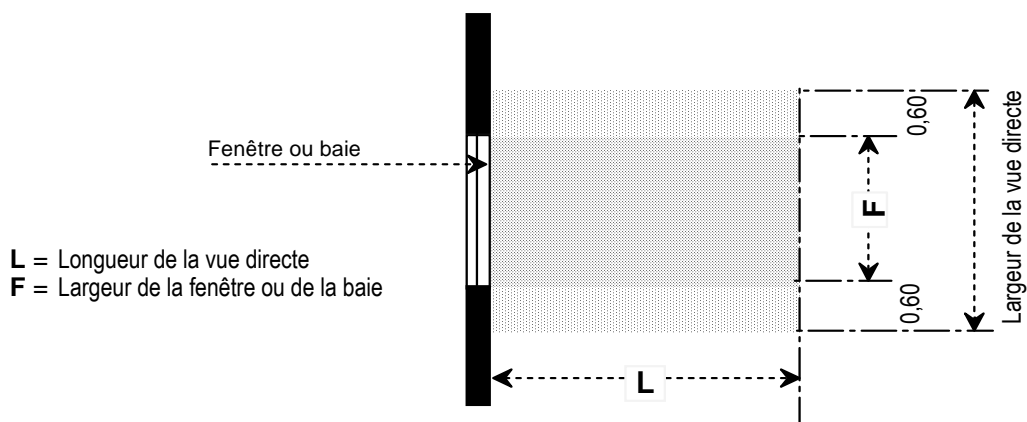
Lorsque la largeur minimum du retrait est fonction de la hauteur des constructions pour le calcul de cette largeur minimum, les hauteurs à prendre en compte sont celles du bâtiment ou du corps de bâtiment correspondant à la façade ou au pignon pris en considération.



Pour les façades avec décrochement, les retraits seront calculés, en fonction de la hauteur respective des façades de chacun des décrochements

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 0,60m de part et d'autre de ses montants. 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)



Seront considérées comme générant des vues directes au sens des articles 7 et 8 des différentes zones : les baies, fenêtres ou ouvertures situées sur les façades ou pignon des constructions.

Ne seront pas considérées comme générant des vues directes au sens des articles 7 et 8 des différentes zones :

- les ouvertures dont l'allège inférieure se situe à plus de 1,90 m. du plancher au dessus duquel elles sont situées, pour les châssis de toit situés sur des toitures ayant une pente inférieure à 45°, cette hauteur est ramenée à 1,60 m.
- les ouvertures situées à rez-de-chaussée dans la mesure où elles font face à un dispositif écran (mur, pignon, etc.....) implanté en limite séparative.
- les portes pleines, les portes ou châssis fixes équipés de panneaux opaques ou translucides.

HAUTEURS - CONDITIONS DE MESURE

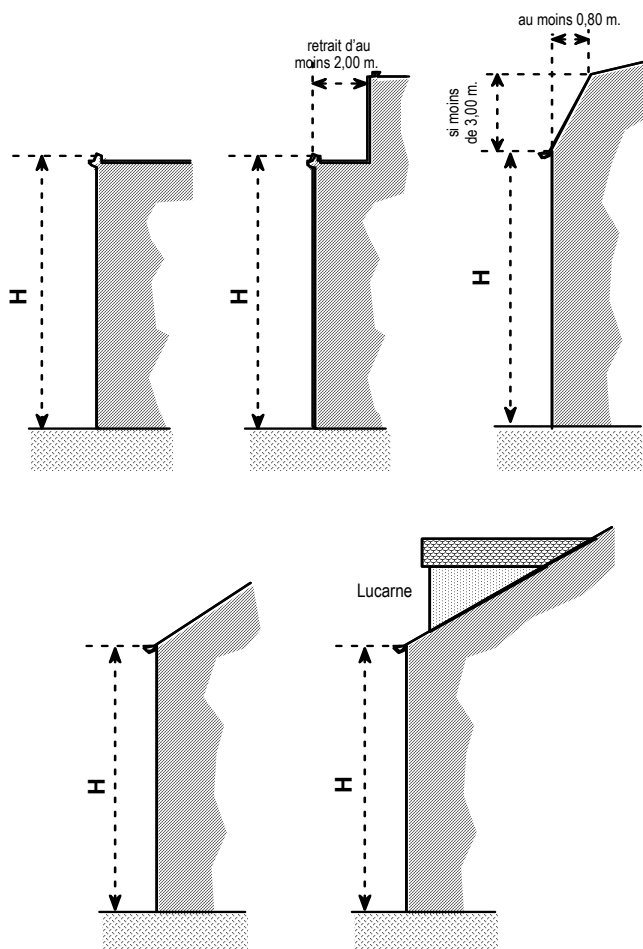
Pour une façade pignon implantée en limite séparative, on ne tient compte que de la hauteur plafond.

Hauteur "plafond"

La hauteur plafond se mesure du sol 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.

Hauteur "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 pris à l'égout du toit (chéneau ou gouttière pendante) ou au sommet de l'acrotère. Les garde-corps en serrureries ajourées au-dessus de l'acrotère ne seront pas comptés dans la hauteur façade. Elle est mesurée dans les conditions des croquis ci-après.



Pour l'ensemble des Hauteurs

Dans une bande de 25 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 25 m. le point de référence sera pris par rapport au terrain naturel de la propriété au droit de la construction.

Lorsque le sol ou la voie est en pente, les façades des bâtiments seront divisées pour le calcul de la hauteur, en sections égales dont chacune ne pourra dépasser 20 m. de longueur ; la hauteur se mesurera alors au milieu de la section prise en considération. Pour les façades de moins de 20 m. la hauteur se mesurera au milieu de la façade concernée.

Dans le cas d'un chevauchement de deux bandes de 20 mètres (parcelles d'angles ou situées entre deux voies et d'une profondeur inférieure ou égale à 40 mètres), la hauteur à prendre en considération sur la partie de « chevauchement » est la plus haute des deux.

AMÉLIORATION DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES

Seront considérés comme travaux d'amélioration d'une construction l'agrandissement, la transformation, la confortation, ou l'aménagement d'une construction existante depuis plus de 5 ans, sous réserve que la Surface de plancher Hors Œuvre Nette de l'agrandissement éventuel ne soit pas supérieure à plus de 50% de la S.H.O.N. de la construction considérée avant travaux.

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 découlant de plusieurs constructions ou bâtiments ne peuvent être reportées sur une seule construction ou sur un seul bâtiment.

DESTINATION DES LOCAUX

Habitation :

Cette destination comprend tous les logements, y compris les logements de fonction et les chambres de service. Elle exclut les logements visés dans la définition de l'hébergement hôtelier. Elle inclut les chambres d'hôtes et les logements mis à disposition occasionnellement en cas d'absence de durée limitée de leurs occupants en titre.

Les ateliers utilisés par des artistes résidant sur place sont considérés comme des annexes à l'habitation à condition que la S.H.O.N. d'habitation proprement dite soit au moins égale à 50 % de la S.H.O.N. occupée par les artistes. Dans le cas contraire ils sont assimilés à l'artisanat.

Hôtels :

Cette destination comprend les établissements commerciaux d'hébergement classés, ou ayant vocation à l'être, de type hôtels et résidences de tourisme, définis par l'arrêté du 14 février 1986 ou tout texte qui s'y substituera. Elle comprend également les logements meublés donnés en location qui ne relèvent pas de l'article L.632-1 du Code de la construction et de l'habitation.

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, ainsi que tous locaux ne relevant pas des autres destinations citées dans la présente rubrique.

Commerce :

Cette destination comprend les locaux affectés à la vente de produits ou de services et directement accessibles à la clientèle, et leurs annexes (à l'exception des locaux relevant de la destination artisanat définie ci-après).

Pour être rattachés à cette destination, les locaux d'entreposage ne doivent pas représenter plus de 1/3 de la S.H.O.N. totale.

Artisanat :

Cette destination comprend les locaux et leurs annexes où sont exercées des activités de production, de transformation, de réparation ou de prestation de service relevant de l'artisanat.

Pour être rattachés à cette destination, les locaux d'entreposage ne doivent pas représenter plus de 1/3 de la S.H.O.N. totale.

Industrie :

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

Pour être rattachés à cette destination, les locaux d'entreposage ne doivent pas représenter plus de 1/3 de la S.H.O.N. totale.

Entrepôt :

Cette destination comprend les locaux d'entreposage et de reconditionnement de produits ou de matériaux. Sont assimilés à cette destination tous locaux d'entreposage liés à une activité industrielle, commerciale ou artisanale lorsque leur taille représente plus de 1/3 de la S.H.O.N. totale, et de façon plus générale tous locaux recevant de la marchandise ou des matériaux non destinés à la vente aux particuliers dans lesdits locaux.

Activités :

On entend par activités pouvant bénéficier des diverses bonifications du C.O.S. définies dans les articles 14 des zones et sur le plan de zonage, toute construction ou partie de construction n'étant pas affectée à de l'habitation, tels que bureaux, industries, entrepôts, artisanat, commerces, hôtels, équipements collectifs privés, etc.

Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC):

Elles recouvrent les destinations correspondant aux catégories suivantes :

- les locaux affectés aux services publics municipaux, départementaux, régionaux ou nationaux destinés principalement à l'accueil du public ;
- les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services de secours, de lutte contre l'incendie et de police (sécurité, circulation...) ;
- les crèches et haltes garderies ;
- les établissements d'enseignement maternel, primaire, secondaire, technique ou professionnel ;
- les établissements universitaires, y compris les locaux affectés à la recherche, et les établissements d'enseignement supérieur ;
- les établissements de santé : hôpitaux (y compris les locaux affectés à la recherche), cliniques, dispensaires, centres de court et moyen séjour, résidences médicalisées... ;
- les établissements d'action sociale ;
- les résidences sociales et foyers dédiés à des publics spécialisés (handicap, insertion, etc.) ;
- les établissements culturels et les salles de spectacle spécialement aménagées de façon permanente pour y donner des concerts, des spectacles de variétés ou des représentations d'art dramatique, lyrique ou chorégraphique ;
- les établissements sportifs ;
- les lieux de culte;
- les bâtiments ou installations techniques conçus spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains ;

ANNEXES ou BÂTIMENTS ANNEXES

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

DÉPÔTS ET DÉCHARGES

Les dépôts et décharge relèvent de la législation sur l'environnement et des Installations classées pour la Protection de l'environnement (ICPE)

CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS (accès et voirie)

Pour être constructibles, les terrains doivent être 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.

Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée 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.

NOTA : dans tous les cas la desserte d'un terrain ne pourra être inférieure à 3,50 m. de largeur.

CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS (RESEAUX EAU ASSAINISSEMENT)

Compte tenu de leur fonction, tous les bâtiments sont assujettis à l'obligation de raccordement des eaux usées domestiques (contrairement aux eaux usées non domestiques et aux eaux pluviales pour lesquelles il n'y a pas la même obligation) aux réseaux publics d'assainissement.

Toutes les constructions devront disposer d'un réseau intérieur de type séparatif jusqu'en limite de propriété réalisé conformément à la réglementation en vigueur.

L'assainissement des propriétés raccordées au réseau départemental respectera les dispositions du règlement de l'Assainissement Départemental (délibération du Conseil Général n°04-513-115-20 du 13/12/2004). L'assainissement des propriétés raccordées au réseau communautaire respectera les dispositions du règlement de l'assainissement de la Communauté d'Agglomération du Val-de-Bièvre.

Pour limiter l'impact des eaux pluviales sur le milieu naturel en application de la loi sur l'eau (n° 2-3 du 3 janvier 1992 modifiée par la loi n°2006-1772 du 30/12/2006), il faudra en règle générale que la pollution par temps de pluie soit réduite et traitée en amont, et des prescriptions pourront être imposées pour limiter le débit de rejet des eaux pluviales dans le réseau public ou le milieu naturel.

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 importante ou présentant des risques de pollution liés au trafic ou aux activités devront subir un traitement adapté pour réduire sables et hydrocarbures avant rejet dans le réseau pluvial ou le milieu naturel.

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

Les rejets d'eaux usées non domestiques doivent être autorisés par le gestionnaire du réseau public récepteur après avis du ou des gestionnaire(s) du système public d'assainissement (réseau(x) public(s) aval et station d'épuration). Des traitements particuliers et des prescriptions complémentaires pourront être demandés en fonction des activités et de la spécificité éventuelle des projets.

Tout raccordement au réseau collectif doit être exécuté suivant les prescriptions spécifiques d'une autorisation donnée par le gestionnaire du réseau récepteur à la suite d'une demande spéciale du propriétaire intéressé auprès de la commune.

Chaque constructeur doit assurer par ses propres moyens et à ses frais l'alimentation en eau potable et en électricité, l'évacuation des eaux usées conformément aux règles d'hygiène et de la réglementation en vigueur. Il ne doit en résulter du fait de ces constructions aucune charge pour les services publics en général, ceux de la voirie en particulier.

ORDURES MENAGERES

Les constructions nouvelles à usage d'habitation devront prévoir un local fermé à rez-de-chaussée, accessible et d'une superficie suffisante, pour recevoir les divers conteneurs liés à la collecte sélective des déchets.

SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS : NEANT.

TITRE II

CHAPITRE I

DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UA

Il s'agit d'une zone dense
présentant une mixité d'immeubles d'habitation et d'activités économiques
dont les constructions sont en grande majorité édifiées en ordre continu

NOTA : Certains termes ou expressions utilisés dans les divers articles du présent chapitre sont explicités pour leur application par une définition figurant au TITRE I du présent règlement (article 5 des dispositions générales).

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

Article UA 1 Occupations et utilisations du sol interdites (Sous réserve des dispositions de l'article 2)

- Exception faite pour les accès, dessertes, stationnement des vélos et poussettes, et circulations intérieures des bâtiments, ainsi que pour les équipements publics dans leur ensemble, toute occupation ou utilisation du sol des rez-de-chaussée des constructions à un autre usage que le commerce ou l'artisanat. Cette disposition est applicable sur une profondeur de 20 m. à compter de l'alignement des voies ou sections des voies indiquées sur le plan de zonage comme "axe commercial ou artisanal".
- L'implantation et l'extension des installations classées à l'exception de celles visées à l'article 2.
- L'ouverture et l'exploitation des carrières.
- Les constructions ou installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité ou le caractère du voisinage.
- Les activités dont le degré de nuisances est jugé incompatible avec le voisinage tant du point de vue des nuisances que de l'intégration dans l'environnement.
- Les entreprises de cassage de voiture de récupération d'épaves ou de véhicules d'occasion notamment lorsqu'ils sont destinés à être vendus en pièces détachées.
- Les campings, caravanings, dépôts de caravanes et caravanes isolées constituant un habitat permanent.
- Les décharges ainsi que les dépôts à l'air libre isolés.
- 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 verts.

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

- Sur les voies ou sections de voie indiquées sur le plan de zonage comme "axe commercial ou artisanal" le rez-de-chaussée des constructions destinées au commerce ou à l'artisanat devra être constitué par une vitrine commerciale.
- Les nouveaux programmes de plus de 1 000 m² de SHON à usage d'habitation, à condition qu'ils comprennent au moins 30 % de logements sociaux au sens de l'article 55 de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain.
- Les installations classées dans la mesure, où elles sont liées à des commerces de détail ou de proximité, à des activités artisanales, ou nécessaires à la vocation et au fonctionnement des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Dans tous les cas les installations ainsi admises devront être compatibles avec le voisinage tant du point de vue des nuisances que de l'intégration dans l'environnement.
- L'aménagement des installations existantes, même classées, interdites aux termes de l'article 2, dans la mesure où il n'aggrave pas les nuisances.

Conditions particulières pour la partie délimitée au plan de zonage comme espace paysager ou récréatif à protéger ne seront admis que :

- pour les constructions existantes dans cet espace, les travaux de réfection, rénovation, entretien ou extension limitée 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.

Dans tous les cas les travaux ainsi autorisés ne pourront porter atteinte à la qualité ou à l'intégrité de cet espace.

Section 2 - Conditions de l'occupation du sol

Article UA 3 **Conditions de desserte des terrains** (accès et voirie) : voir les dispositions générales.

Article UA 4 **Conditions de desserte des terrains** (réseaux eaux assainissement) : voir les dispositions générales.

Article UA 5 **Superficie minimale des terrains** : voir les dispositions générales.

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

Secteur UA a :

La façade sur rue des constructions devra être implantée à l'alignement des voies publiques (alignement actuel ou futur si le PLU prévoit un élargissement).

Cependant, les constructions existantes implantées non conformément à cette règle pourront faire l'objet de travaux d'aménagement ou de transformation dans leurs volumes existants.

Secteur UA b :

Sauf mention figurée au plan de zonage du PLU, la façade sur rue des constructions pourra être implantée à l'alignement (actuel ou futur si le PLU prévoit un élargissement de la voie) ou, à la limite tenant lieu d'alignement pour les voies privées existantes ouvertes à la circulation publique.

Secteur UA b1 :

Sauf mention figurée au plan de zonage du PLU, la façade sur rue des constructions devra être implantée dans une bande de 4 m comptée à partir de l'alignement (actuel ou futur si le PLU prévoit un élargissement de la voie) ou, de la limite tenant lieu d'alignement pour les voies privées existantes ouvertes à la circulation publique.

Cependant, les constructions existantes implantées au delà de cette bande de 4 m pourront faire l'objet de travaux d'aménagement, d'amélioration ou de transformation uniquement par surélévation. Les aménagements non clos types murets, perrons et petits emmarchements sont autorisés dans cette marge.

Dans l'ensemble de la zone UA des dispositions différentes pourront être autorisées ou imposées:

- pour des raisons d'harmonie ou de continuité urbaine propres à certaines voies,
- pour tenir compte des constructions existantes sur le parcellaire voisin,
- pour des ouvrages techniques liés aux divers réseaux (eaux, assainissement, électricité, gaz, etc...),
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Sauf disposition contraire figurée au plan, les propriétés situées à l'angle de deux voies supporteront un alignement nouveau constitué par un pan coupé régulier de 3 m de longueur.

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

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

I - Règles générales

- 1) Les constructions pourront être édifiées sur les limites séparatives ou en retrait.
- 2) La longueur de chacun des pignons ou façades des constructions ou partie de construction de plus de 3,50 m de hauteur, implantés en limite séparative ne pourra excéder 20 mètres.
- 3) En cas de retrait, sauf convention résultant d'un contrat de "cour commune" celui-ci devra être au moins égal au tiers de la hauteur plafond de la construction distance mesurée au droit de la façade du point considéré. Dans tous les cas le retrait ne pourra être inférieur à 2,50 m.

- 4) Sauf convention résultant d'un contrat de "cour commune" la longueur de vue directe à réserver par rapport aux limites de propriété est à au moins :
- 4 mètres pour les façades d'une hauteur au plus égale à 7 m,
 - 8 mètres pour les façades d'une hauteur supérieure à 7 m.

Lorsque l'aplomb, de balcons ou de terrasses situées à plus de 0,60 m. du terrain naturel, se trouve à une distance de moins de 4 m. des limites séparatives, ces terrasses ou ces balcons devront disposer d'un dispositif fixe formant écran d'au moins 1,90 m. de hauteur (mur ou parois translucide).

II - Règles particulières

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 configuration des terrains, de la topographie ou de la nature du sol,
- pour les constructions existantes ne respectant pas les règles générales de retrait, le retrait existant pourra être maintenu dans les cas de reprise horizontale et/ou verticale des murs sous réserve que la dimension de la partie ajoutée ne soit pas supérieure à celle existante avant travaux. Après travaux la façade ou le pignon ainsi créé ne pourra excéder un linéaire total de 13,50 m. En cas de surélévation cette dernière ne pourra excéder 3,50 m.
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

Sauf cas particulier visé au dernier paragraphe du présent article, 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 égal au tiers de la hauteur plafond de la construction (distance mesurée au droit de la façade du point considéré), dans tous les cas cette distance ne pourra être inférieure à 2,50 m. Ces dispositions ne sont pas applicables par rapport aux annexes.

Sauf par rapport aux annexes la longueur des vues directes ne peut être inférieure à :

- au moins 4 mètres pour les façades d'une hauteur au plus égale à 7 m,
- au moins 8 mètres pour les façades d'une hauteur supérieure à 7 m, dans ce cas cette longueur est ramenée à 4 mètres pour les ouvertures situées sur les façades d'un même bâtiment ou d'une même construction.

Cas particulier pour les constructions édifiées dans la bande située entre les n^{os} 104 et 142 Av. de Fontainebleau où la hauteur plafond est limitée à 7 m.

Les diverses façades de bâtiment sur une même propriété doivent être implantées de telle manière que les baies (existantes ou à créer) générant des vues directes, ne soient masquées par aucune partie de construction, visible sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal. Par rapport aux façades existantes ou à créer, la longueur des vues directes ne pourra être inférieure à 4 m.

Article UA 9 Emprise au sol des constructions :

L'emprise au sol des constructions (annexes comprises) est déterminée comme suit :

Dans le secteur UA a, elle pourra atteindre :

- la totalité d'une bande de 20 m. comptée à partir de l'alignement des voies publiques (actuel ou futur si le PLU prévoit un élargissement de la voie), cette bande étant portée à 35 m. par rapport à l'alignement de l'Avenue de Fontainebleau entre les n^{os} 104 et 142.
- pour les parties du terrain situées au delà des bandes visées précédemment l'emprise au sol sera limitée à 20%, sauf pour les terrains disposant d'une façade en bordure des voies ou section de voie indiquées sur le plan de zonage comme "axe commercial ou artisanal", où l'emprise du rez-de-chaussée pourra atteindre la totalité de la superficie située au delà des bandes, dans la mesure où il est affecté à des activités commerciales ou artisanales et que la hauteur plafond des constructions n'excède pas 3,50 m. mesurée par rapport au niveau du trottoir.

Dans le secteur UA b, elle pourra atteindre :

- pour les terrains d'une surface inférieure ou égale à 1 200 m², 50% de la superficie du terrain,
- pour les terrains d'une surface supérieure à 1 200 m², 40% de la superficie du terrain,
- pour les terrains d'une surface inférieure ou égale à 600 m² dans la mesure où ils se situent à l'angle de plusieurs voies, la totalité de la superficie du terrain.

Dans le secteur UA b1 :

- 70% de la surface du terrain lorsque cette dernière est inférieure à 200 m²,
- la plus grande des deux valeurs suivantes : 140 m² ou 60 % de la surface du terrain lorsque cette dernière est comprise entre 200 m² et 300 m²,
- la plus grande des deux valeurs suivantes : 180 m² ou 40 % de la surface du terrain lorsque cette dernière est comprise entre 300 m² et 600 m²,
- la plus grande des deux valeurs suivantes : 240 m² ou 30 % de la surface du terrain lorsque cette dernière est supérieure à 600 m².
- la totalité de la superficie du terrain, pour les terrains d'une surface inférieure ou égale à 300 m² dans la mesure où ils se situent à l'angle de plusieurs voies.

Dans l'ensemble de la zone :

- a) les constructions existantes dont l'emprise au sol est supérieure aux emprises fixées ci-dessus pourront faire l'objet de travaux d'aménagement ou de transformation sans augmentation de leur emprise.
- b) les coefficients d'emprise au sol ne sont pas applicables pour les constructions destinées à des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article UA 10 Hauteur maximale des constructions :

Les hauteurs maximales "façade" et "plafond" des constructions nouvelles, suivant leur situation et le secteur dans lequel elles sont situées, sont fixées comme suit :

Dans le secteur UA a :

- a) Dans une bande de 15 m. comptée à partir de l'alignement de l'avenue de Fontainebleau (R.N. 7) pour la section délimitée entre les n^{os} 104 et 142 inclus :
La hauteur plafond des constructions est limitée à 7 m.
Les hauteurs maximales étant portées respectivement à 18 m. "façade" et 21 m. "plafond" sur une profondeur de 20 m. mesurée par rapport à la bande de 15 m. précitée.
- b) Dans une bande de 20 m. comptée à partir de l'alignement de la rue Voltaire, du boulevard du Général de Gaulle et de l'avenue de Fontainebleau (R.N. 7) dans sa partie non comprise dans la section visée au paragraphe a) : Les hauteurs maximales sont fixées respectivement à 18 m. "façade" et 21 m. "plafond"
- c) Dans une bande de 20 m. comptée à partir de l'alignement de la rue Danton :
Les hauteurs maximales sont fixées respectivement à 15 m. "façade" et 18 m. "plafond"
- d) Dans une bande de 20 m. comptée à partir de l'alignement des autres voies publiques :
Les hauteurs maximales sont fixées respectivement à 12 m. "façade" et 15 m. "plafond".

Au delà des diverses bandes visées aux **a) b) c) d)** ci-dessus, les hauteurs maximales sont fixées respectivement à 7 m. "façade" et 10 m. "plafond".

Dans le secteur UA b : 12 m. "façade" et 15 m. "plafond"

Dans le secteur UA b1 : 9 m. "façade" et 12 m. "plafond"

Cependant, pour des raisons d'harmonie du bâti et de préservation du tissu pavillonnaire existant, les parcelles énumérées ci-après ont une hauteur limitée à 7m. « façade » et 10m. « plafond » :

- Du 3 au 13 et du 4 au 14 rue de l'Avenir,
- Du 2 au 16 et du 1 au 21 rue de la Réunion,
- Du 3 au 23 bis et du 4 au 20 rue Robert Schuman,
- Du 5 au 21 passage des Plantes,
- Du 1 au 11 ter et du 4 au 24 passage Carnot,
- 33 rue Danton.

Dans tous les secteurs :

- les diverses hauteurs fixées au présent article pourront être majorées de l'équivalent d'un niveau afin de permettre de traiter plus harmonieusement le raccordement ou le recouvrement avec un pignon voisin existant.
- pour les immeubles situés à l'angle de voies ayant des possibilités de hauteurs différentes, les hauteurs maximum "Façade et Plafond" les plus hautes pourront être maintenues sur une profondeur de 15 m. par rapport à l'alignement de la voie correspondante.
- les constructions existantes dont les hauteurs sont supérieures à celles fixées par le présent article pourront faire l'objet de travaux d'aménagement ou de transformation dans leurs structures et gabarits actuels, sera également autorisée dans la limite des hauteurs existantes l'adjonction d'éléments liés à l'hygiène ou l'accès (sanitaires, salles de bains, escaliers ou ascenseurs).

Des exceptions pourront être faites à l'ensemble des règles de hauteur pour les constructions ou installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif, dans la limite d'une bonne intégration au paysage urbain. Des signaux architecturaux, justifiés par la nécessité de repérer ou exprimer symboliquement ces constructions, notamment à caractère culturel ou cultuel, peuvent être admis en dépassement localisé de la cote résultant de l'application des dispositions du présent article, dans la limite des lignes isohypses déterminées par la Commission des Sites et annexées au présent PLU .

Article UA 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 de la zone ou du secteur.

Matériaux:

- Les différents murs d'un bâtiment, y compris les annexes, qu'ils soient aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique doivent présenter un aspect fini et convenable. Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de technique de construction liés par exemple aux constructions contemporaines, au choix d'une démarche relevant de la Haute Qualité Environnementale ou à l'utilisation d'énergies renouvelables est admis. Les matériaux apparents en façade de même que les dispositifs assurant leur végétalisation doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant. Les accessoires (bandeaux, corniches, appuis de fenêtres etc.) doivent être conçus et protégés de manière à réduire les incidences de leur vieillissement (salissures suite aux ruissellements).
- Les matériaux de remplissage destinés à être enduits ne peuvent pas rester apparents (briques creuses, parpaings, carreaux de plâtre...). Les bétons bruts ou maintenus apparents utilisés en façade extérieure ne peuvent être que des bétons qui font l'objet d'un traitement et d'un calepinage particulier : granulométrie, coffrage, couleur doivent permettre l'absence de revêtement de protection.
- Les surélévations des conduits de fumée ou de ventilation des bâtiments voisins, nécessitées par une construction nouvelle, doivent faire l'objet d'un traitement approprié.
- Les rideaux de fer opaques sont interdits sur la façade - rue des locaux commerciaux situés le long des voies ou sections de voies indiquées sur le plan de zonage comme "axe commercial ou artisanal".

Les couvertures apparentes, en plaques ondulées (tôle, plastique, ciment ton naturel) ainsi que celles en papier goudronné ou bardeaux bitumineux sont interdites.

Antennes paraboliques : dans le cas de toitures terrasses, les antennes paraboliques devront être fixées sur le toit et en retrait d'au moins 3 mètres par rapport à la façade sur rue. Pour les autres toitures, les antennes paraboliques devront être apposées dans les combles perdus et en cas d'impossibilité leur impact visuel devra être le plus discret possible.

Les clôtures bordant les voies, les portails et portillons, ne pourront comporter de parties pleines de plus 110 cm de hauteur. Elles ne pourront dépasser une hauteur totale de 2 mètres, piliers exclus. Les clôtures entre voisins, les portails et portillons ne pourront dépasser une hauteur totale de 2 mètres. La hauteur est définie par rapport au sol naturel pris du côté du terrain le plus élevé. L'emploi brut de matériaux destinés à être recouverts (agglomérés, parpaings, etc...), est interdit.

Les règles fixées ci-dessus pourront être modifiées :

- pour des raisons d'harmonie et d'intégration urbaine au regard des clôtures avoisinantes,
- pour tenir compte de la topographie ou de la nature du sol,
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

L'installation de **panneaux solaires** est encouragée. Cependant, leur impact devra être limité autant que possible.

Article UA 12 Aires de stationnement :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Exception faite pour les constructions d'une S.H.O.N. inférieure ou égale à 300 m², les places de stationnement devront être réalisées obligatoirement en sous-sol des propriétés.

Dans tous les cas il ne sera admis par propriété, qu'un seul accès véhicule par 25 m. de façade linéaire sur rue. Cependant pour les terrains disposant de façades sur plusieurs voies un accès pourra être autorisé sur chacune des voies et ce dans les mêmes conditions que celles visées précédemment.

La distribution des places de stationnement, le tracé en plan et en profil en long de leurs accès, devront être étudiés de façon à éviter les manœuvres excessives ou difficiles. De ce fait, les places commandées ne sont pas autorisées. La dimension à prendre en compte pour une place de stationnement de véhicule est fixée à au moins 2,40 m. X 5,00 m. et à 2.5 m² par emplacement de vélo.

Pour des raisons de visibilité et de sécurité publique, les rampes d'accès aux parkings, devront obligatoirement comporter à la sortie sur le domaine public un palier (pente maximum de 4%) d'au moins 3,50 m de longueur, devant se raccorder au niveau du trottoir.

Les espaces à réserver doivent être suffisants pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules.

a) Réhabilitation, transformation, changement de destination, rénovation et amélioration des constructions existantes

Il ne sera pas fait application des normes définies ci-après, sauf s'il y a création de plus de 200 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).

Dans le secteur UAb1, une place de stationnement par logement est exigée.

Dans tous les cas, 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.

b) Normes applicables aux constructions nouvelles:

Pour l'habitation :

Le nombre minimum de places de stationnement à réserver pour les véhicules est déterminé par rapport à la Surface Hors-Œuvre Nette (S.H.O.N.) affectée à l'habitat de la façon suivante : une place pour 100 m² de SHON. Il sera prévu pour le stationnement des vélos et poussettes, au moins 2% de la SHON à réaliser dans un local fermé situé à rez-de-chaussée.

Constructions assimilables à de l'habitation (résidences, foyers): 1 place de stationnement pour 5 chambres. Il sera prévu pour le stationnement des vélos et poussettes au moins 2 % de la SHON à réaliser dans un local fermé à rez-de-chaussée.

En application de l'article L.123-1-3 du Code de l'urbanisme, les foyers et résidences financés avec un prêt aidé par l'Etat ne sont pas soumis à la réalisation d'aires de stationnement.

Pour les résidences étudiantes, aucune place de stationnement n'est imposée. Il sera prévu pour le stationnement des vélos et poussettes au moins 2 % de la SHON à réaliser dans un local fermé à rez-de-chaussée.

Pour les activités économiques :

Commerces/ artisanat : jusqu'à 1000 m² de S.H.O.N.

- Pour une S.H.O.N inférieure à 250 m² par unité commerciale ou artisanale : aucune place.
- Pour une extension inférieure à 250 m² de la S.H.O.N. existante : aucune place
- Pour une S.H.O.N. comprise entre 250 et 1 000 m² : 1 place par 250 m² de S.H.O.N avec obligation de créer une aire de livraison.

Hôtels

Pour le stationnement des véhicules :

- 1 place pour 5 chambres + 1 place par 10 m² de salle de restaurant,
- 1 emplacement autocar pour les hôtels de plus de 50 chambres,

Pour le stationnement des vélos et poussettes : il sera prévu au moins 2 % de la SHON à réaliser dans un local fermé à rez-de-chaussée.

Autres activités économiques : commerces et artisanat de plus de 1000 m² de SHON et CINASPIC

La surface affectée au stationnement des véhicules et éventuellement aux livraisons sera déterminée en fonction des besoins induits par l'activité et les possibilités de stationnement liées au quartier avoisinant.

Lorsque pour des raisons d'ordre techniques, le pétitionnaire ne pourra satisfaire lui-même aux obligations résultant du présent article, il pourra être tenu quitte de ses obligations dans les conditions définies à l'article L.123-1-2 du Code de l'Urbanisme (*sous réserve des possibilités actuelles ou des projets de la Commune*).

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, et le tiers au moins de la surface du terrain non construite en superstructure devra être traité en espace vert.

Les dalles de couverture des rez-de-chaussée affectés à des activités commerciales en application des dispositions de l'article UA 9, seront traitées en espaces verts et plantés.

Il sera exigé au minimum un arbre pour 200 m² de surface de terrain (le nombre d'arbres sera arrondi au chiffre supérieur).

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

Section 3 - Possibilités maximales d'occupation du sol

Article UA 14 Coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S.) :

Les possibilités de construction résulteront de l'application des règles d'urbanisme définies aux articles UA 3 à UA 13.

TITRE II

CHAPITRE II

DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UB

Il s'agit d'une zone d'habitation sous la forme d'immeubles collectifs peuvent y être autorisés les commerces et les activités dans la mesure où ils sont compatibles avec le voisinage du point de vue des nuisances et de l'environnement

NOTA: *Certains termes ou expressions utilisés dans les divers articles du présent chapitre sont explicités pour leur application par une définition figurant au TITRE I du présent règlement (article 5 des dispositions générales).*

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

Article UB 1 Occupations et utilisations du sol interdites :

- Exception faite pour les accès, dessertes, stationnement des vélos et poussettes, et circulations intérieures des bâtiments, ainsi que pour les équipements publics dans leur ensemble, toute occupation ou utilisation du sol des rez-de-chaussée des constructions à un autre usage que le commerce ou l'artisanat. Cette disposition est applicable sur une profondeur de 20 m. à compter de l'alignement des voies ou sections des voies indiquées sur le plan de zonage comme "axe commercial ou artisanal".
- L'implantation et l'extension des installations classées autres que celles visées à l'art. UB 2.
- Les constructions destinées à une activité économique (activité artisanale, petite industrie, commerces, etc.) ne répondant pas aux conditions fixées à l'article UB 2.
- 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.
- L'ouverture et l'exploitation des carrières.
- Les campings, caravanings, dépôts de caravanes et 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 décharges ainsi que les dépôts à l'air libre.
- 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 UB 2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières:

- Sur les voies ou sections de voie indiquées sur le plan de zonage comme "axe commercial ou artisanal", le rez-de-chaussée des constructions destinées au commerce ou à l'artisanat devra être constitué par une vitrine commerciale.
- Les constructions destinées à une activité économique (activité artisanale, petite industrie, commerces, etc.) dans la mesure où, elles sont jugées compatibles avec le voisinage du point de vue des nuisances et de l'environnement.
- L'implantation et l'extension des installations classées nécessaires à l'exploitation et au fonctionnement des équipements publics ou des équipements et installations d'intérêt général.
- L'implantation et l'extension des installations classées directement liées à des commerces de détail et de proximité, ou liées à l'exercice d'une activité artisanale, dans la mesure où au niveau de leur aspect et de leur exploitation, elles sont compatibles avec le voisinage tant du point de vue des nuisances que de l'environnement.
- L'aménagement des installations ou constructions existantes interdites à l'article UB 1 à condition qu'il n'aggrave pas les nuisances.

Section 2 - Conditions de l'occupation du sol

Article UB 3 **Conditions de desserte des terrains** (accès et voirie) : voir les dispositions générales.

Article UB 4 **Conditions de desserte des terrains** (réseaux eaux assainissement) : voir les dispositions générales.

Article UB 5 **Superficie minimale des terrains** : voir les dispositions générales.

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

La façade sur rue des constructions pourra être implantée à l'alignement (actuel ou futur si le PLU prévoit un élargissement de la voie) ou en retrait. Il en sera de même par rapport à la limite tenant lieu d'alignement pour les voies privées existantes ouvertes à la circulation publique

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

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

I - Règles générales

1) Les constructions sont autorisées sur les limites séparatives ou en retrait. Cependant les constructions devront être implantées en retrait par rapport aux limites séparatives lorsque ces dernières correspondent à la limite avec une zone UA ou UE du PLU.

2) La longueur de chacun des pignons ou façade des constructions ou partie de construction de plus de 3,50 m. de hauteur, implantés en limite séparative, ne pourra excéder 15 mètres.

3) En cas de retrait celui-ci devra être égal :

- sauf convention résultant d'un contrat de "cour commune" à au moins 8 m si la façade comporte des vues directes,
- à au moins 3 m, dans le cas contraire.

Dans tous les cas le retrait ne pourra être inférieur à 3,00 m.

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

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

Lorsque l'aplomb, de balcons ou de terrasses situées à plus de 0,60 m. du terrain naturel, se trouve à une distance de moins de 4 m. des limites séparatives, ces terrasses ou ces balcons devront disposer d'un dispositif fixe formant écran d'au moins 1,90 m. de hauteur (mur ou parois translucide).

II - Règles particulières

L'ensemble des règles générales pourra être modifié :

- pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes ou projetées sur le parcellaire voisin,
- pour tenir compte de la configuration des terrains, de la topographie ou de la nature du sol,
- pour permettre l'amélioration des constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas les règles générales,
- pour les services publics ou d'intérêt collectif. Elles pourront être implantées en limite séparative ou en retrait indépendamment de la limite fixée au point I – Règles générales. Une grande attention sera portée à l'intégration par rapport au bâti voisin.

Article UB 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 8,00 m si la façade comporte des vues directes,
- au moins 3,00 m dans le cas contraire.

Ces dispositions ne sont pas applicables par rapport aux annexes. La longueur des vues directes ne peut être inférieure à 8 m sauf par rapport aux annexes. Cette longueur de vue directe ne sera pas applicable aux ouvertures situées sur les façades d'une même construction.

Article UB 9 **Emprise au sol des constructions :**

L'emprise au sol des constructions (annexes comprises) ne pourra excéder suivant les autres secteurs :

- **Secteur UB a 40%**
- **Secteur UB b 20%**

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

Article UB 10 **Hauteur maximale des constructions :**

La hauteur plafond pour les constructions nouvelles est fixée à :

- **Secteur UB a 12 m.**
- **Secteur UB b 21 m.**

Les constructions existantes dont les hauteurs sont supérieures à celles fixées par le présent article pourront faire l'objet de travaux d'aménagement ou de transformation dans leurs structures et gabarits actuels, sera également autorisée dans la limite des hauteurs existantes l'adjonction d'éléments liés à l'hygiène ou l'accès (sanitaires, salles de bains, escaliers ou ascenseurs).

Des exceptions pourront être faites à ces règles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Article UB 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, de la zone ou du secteur.

Matériaux :

- Les différents murs d'un bâtiment, y compris les annexes, qu'ils soient aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique doivent présenter un aspect fini et convenable. Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de technique de construction liés par exemple aux constructions contemporaines, au choix d'une démarche relevant de la Haute Qualité Environnementale ou à l'utilisation d'énergies renouvelables est admis. Les matériaux apparents en façade de même que les dispositifs assurant leur végétalisation doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant. Les accessoires (bandeaux, corniches, appuis de fenêtres etc) doivent être conçus et protégés de manière à réduire les incidences de leur vieillissement (salissures suite aux ruissellements).
 - Les matériaux de remplissage destinés à être enduits ne peuvent pas rester apparents (briques creuses, parpaings, carreaux de plâtre...).
- Les bétons bruts ou maintenus apparents utilisés en façade extérieure ne peuvent être que des bétons qui font l'objet d'un traitement et d'un calepinage particulier : granulométrie, coffrage, couleur doivent permettre l'absence de revêtement de protection.
- Les surélévations des conduits de fumée ou de ventilation des bâtiments voisins, nécessitées par une construction nouvelle, doivent faire l'objet d'un traitement approprié.
 - Les rideaux de fer opaques sont interdits sur la façade - rue des locaux commerciaux situés le long des voies ou sections de voies indiquées sur le plan de zonage comme "axe commercial ou artisanal".

Les couvertures apparentes, en plaques ondulées (tôle, plastique, ciment ton naturel) ainsi que celles en papier goudronné ou bardeaux bitumineux sont interdites.

Antennes paraboliques : dans le cas de toitures terrasses, les antennes paraboliques devront être fixées sur le toit et en retrait d'au moins 3 mètres par rapport à la façade sur rue. Pour les autres toitures, les antennes paraboliques devront être apposées dans les combles perdus ou, en cas d'impossibilité leur impact visuel devra être le plus discret possible.

Les clôtures bordant les voies, les portails et portillons, ne pourront comporter de parties pleines de plus 110 cm de hauteur. Elles ne pourront dépasser une hauteur totale de 2 mètres, piliers exclus. Les clôtures entre voisins, les portails et portillons ne pourront dépasser une hauteur totale de 2 mètres. La hauteur est définie par rapport au sol naturel pris du côté du terrain le plus élevé. L'emploi, brut de matériaux destinés à être recouverts (agglomérés, parpaings, etc...), est interdit. Les règles fixées ci-dessus pourront être modifiées:

- pour des raisons d'harmonie et d'intégration urbaine au regard des clôtures avoisinantes,
- pour tenir compte de la topographie ou de la nature du sol,
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

L'installation de **panneaux solaires** est encouragée. Cependant, leur impact visuel devra être limité autant que possible.

Article UB 12 Aires de stationnement :

Le stationnement des véhicules devra correspondre au besoin des constructions et être assuré en dehors des voies publiques.

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

La distribution des places de stationnement, le tracé en plan et en profil en long de leurs accès, devront être étudiés de façon à éviter des manœuvres excessives, difficiles rendant l'usage de ces places illusoire voir impossible. De ce fait, les places commandées ne sont pas autorisées (*La dimension à prendre en compte pour une place de stationnement est fixée à au moins 2,40 m X 5,00 m pour les véhicules et 2,5 m² par emplacement de vélo*)

Les accès des places de stationnement situées en sous-sol devront respecter un palier sensiblement horizontal d'au moins 3,50 m. de longueur à sa sortie sur le domaine public, sauf dans le cas de constructions existantes ou de terrains situés en contrebas des voies, et dans la mesure où toutes autres dispositions se révéleraient impossibles.

Pour le calcul des places de stationnement nécessaires à une opération, le nombre obtenu par l'application des normes définies ci-dessus sera dans tous les cas arrondi au nombre entier immédiatement supérieur.

Les espaces à réserver pour le stationnement des véhicules doivent être :

Habitat

- 1 place de stationnement pour 100 m² de S.H.O.N.
- Il sera prévu pour le stationnement des vélos et des poussettes, au moins 2 % de la SHON à réaliser dans un local fermé situé à rez-de-chaussée.

Constructions assimilables à de l'habitation (résidences, foyers) :

- 1 place de stationnement pour 5 chambres,
- Il sera prévu pour le stationnement des vélos et des poussettes, au moins 2 % de la SHON à réaliser dans un local fermé situé à rez-de-chaussée.

Commerces et artisanat jusqu'à 1000 m² de S.H.O.N et CINASPIC

- pour une S.H.O.N. inférieure à 250 m² par unité commerciale ou artisanale : aucune place,
- pour une extension inférieure à 250 m² de la S.H.O.N. existante : aucune place,
- pour une S.H.O.N. comprise entre 250 et 1 000 m² : 1 place par 250 m² de S.H.O.N. et 1 emplacement réservé aux livraisons.

Hôtels

- 1 place pour 5 chambres + 1 place par 10 m² de salle de restaurant,
- 1 emplacement autocar pour les hôtels de plus de 50 chambres,
- Il sera prévu pour le stationnement des vélos et des poussettes, au moins 2 % de la SHON à réaliser dans un local fermé situé à rez-de-chaussée.

Autres activités économiques

- 1 place par 80 m² de S.H.O.N,
- Il sera prévu pour le stationnement des vélos et des poussettes, au moins 2 % de la SHON à réaliser dans un local fermé situé à rez-de-chaussée.

Commerces et artisanat de plus de 1 000 m² de S.H.O.N. et équipements collectifs

La surface affectée au stationnement des véhicules et éventuellement aux livraisons, sera déterminée en fonction des besoins induits par l'activité et les possibilités de stationnement liés au quartier avoisinant. Il sera prévu pour le stationnement des vélos et des poussettes, au moins 2 % de la SHON à réaliser dans un local fermé situé à rez-de-chaussée

Lorsque pour des raisons d'ordre technique, le pétitionnaire ne pourra satisfaire lui-même aux obligations résultant du présent article, il pourra être tenu quitte de ses obligations dans les conditions définies à l'article L.123-1-2 du Code de l'Urbanisme (*sous réserve des possibilités actuelles ou des projets de la Commune*).

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

La protection des plantations existantes devra être assurée au maximum, l'abattage d'arbre sans compensation est interdit. Les parties de terrain non construites et non occupées par les aires de stationnement et de desserte seront obligatoirement plantées. Il sera exigé au minimum un arbre pour 200 m² de surface de terrain (le nombre d'arbres sera arrondi au chiffre supérieur).

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

Section 3 - Possibilités maximales d'occupation du sol

Article UB 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 maximales de construction résulteront de l'application des règles d'urbanisme définies aux articles 3 à 13 du présent chapitre.

TITRE II

CHAPITRE III

DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UE

Il s'agit d'une zone à dominante d'habitat de type pavillonnaire,
y sont admis les équipements publics,
et sous certaines conditions les petites activités y sont tolérées.

NOTA : *Certains termes ou expressions utilisés dans les divers articles du présent chapitre sont explicités pour leur application par une définition figurant au TITRE I du présent règlement (article 5 des dispositions générales).*

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

Article UE 1 Occupations et utilisations du sol interdites :

- L'implantation et l'extension des installations classées à l'exception de celles visées à l'article 2.
- Les activités nouvelles et les commerces autres que ceux visés à l'article 2.
- L'ouverture et l'exploitation des carrières.
- Les constructions ou installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité ou le caractère du voisinage.
- Les entreprises de cassage de voiture de récupération d'épaves ou de véhicules d'occasion notamment lorsqu'ils sont destinés à être vendus en pièces détachées.
- Les campings, caravanings, dépôts de caravanes et caravanes isolées constituant un habitat permanent.
- Les décharges ainsi que les dépôts à l'air libre isolés.
- 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 verts.
- Les constructions nouvelles sur des terrains insuffisamment ou non viabilisés (eau - assainissement) ou dont la viabilisation n'est pas possible dans les conditions fixées à l'article UE 4.

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

- Les commerces de détail ou de proximité de moins de 200 m² de surface de vente.
- Les activités artisanales, dans la mesure où leur degré de nuisances est jugé compatible avec le voisinage tant du point de vue des nuisances que de l'intégration dans l'environnement. (les constructions nécessaires à l'exercice des activités pourront être implantées indépendamment du bâtiment réservé à l'habitation).
- Les installations classées dans la mesure, où elles sont liées à des commerces de détail ou de proximité, ou nécessaires à la vocation et au fonctionnement des équipements d'intérêt public.
- Dans tous les cas les installations et activités admises devront être compatibles avec le voisinage tant du point de vue des nuisances que de l'intégration dans l'environnement.
- Les constructions et installations liées à des équipements collectifs d'intérêt général.
- L'aménagement des installations existantes, même classées, interdites aux termes de l'article 2, dans la mesure où il n'aggrave pas les nuisances.

Section 2 - Conditions de l'occupation du sol

Article UA 3 Conditions de desserte des terrains (accès et voirie) : voir les dispositions générales.

Article UA 4 Conditions de desserte des terrains (réseaux eaux assainissement) : voir les dispositions générales.

Article UA 5 Superficie minimale des terrains : voir les dispositions générales.

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

La façade sur rue des constructions devra respecter une marge de recul d'au moins 4 m par rapport à l'alignement (actuel ou futur si le PLU prévoit un élargissement de la voie) ou, à la limite tenant lieu d'alignement pour les voies privées existantes ouvertes à la circulation publique.

Cependant, les constructions existantes ne respectant pas cette marge minimum de 4 m pourront faire l'objet de travaux d'aménagement, d'amélioration ou de transformation uniquement par surélévation. Les aménagements non clos types murets, perrons et petits emmarchements sont autorisés dans cette marge.

Des dispositions différentes pourront être également autorisées ou imposées :

- pour des raisons d'harmonie ou de continuité urbaine propres à certaines voies,
- pour tenir compte des constructions existantes 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.

Sauf disposition contraire figurée au plan, les propriétés situées à l'angle de deux voies supporteront un alignement nouveau constitué par un pan coupé régulier de 3 m de longueur.

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

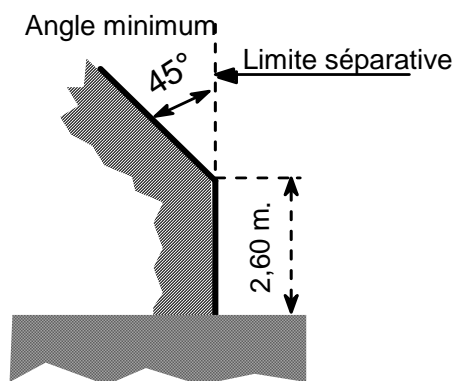
L'implantation des constructions devra tenir compte de l'orientation, de la topographie des lieux et de l'implantation des constructions voisines.

I - Règles générales

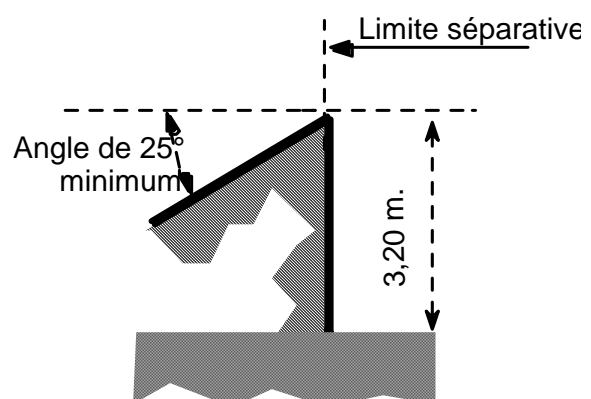
- 1) - si la largeur du terrain au droit de la construction est inférieure ou égale à 15 m, on pourra construire sur les limites séparatives ou en retrait.
 - si la largeur du terrain au droit de la construction est supérieure à 15 m, les constructions seront implantées en retrait par rapport aux limites séparatives.

Sur la limite formant fond de parcelle, les constructions seront implantées en retrait, exception faite pour les bâtiments s'inscrivant dans les gabarits maximum définis ci-après et à condition que la longueur sur limite séparative de chacun des pignons ou façades ainsi créés n'excède pas 6 mètres.

pour les constructions dont la hauteur en limite séparative ne dépasse pas 2,60 m, 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 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



NOTA : cependant en cas d'implantation d'un bâtiment sur des limites séparatives formant un angle inférieur à 120°, les contraintes de gabarits fixées ci-dessus ne seront exigées que sur une seule limite.

- 2) La longueur de chacun des pignons ou façade des constructions ou partie de construction de plus de 2,60 m. de hauteur, implantés en limite séparative ne pourra excéder 13,50 mètres.
- 3) 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.

Dans tous les cas le retrait ne pourra être inférieur à 2,50 m.

- 4) La longueur de vue directe à réserver par rapport aux limites de propriété est d'au moins 8 mètres, sauf convention résultant d'un contrat de "cour commune".
Lorsque l'aplomb, de balcons ou de terrasses situées à plus de 0,60 m. du terrain naturel, se trouve à une distance de moins de 4 m. des limites séparatives, ces terrasses ou ces balcons devront disposer d'un dispositif fixe formant écran d'au moins 1,90 m. de hauteur.

II - Règles particulières

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 configuration des terrains, de la topographie ou de la nature du sol,
- pour les constructions existantes ne respectant pas ces retraits, le retrait existant pourra être maintenu, dans les cas de reprise horizontale et/ou verticale des murs sous réserve que la dimension de la partie ajoutée ne soit pas supérieure à celle existante avant travaux. Après travaux la façade ou le pignon ainsi créé ne pourra excéder un linéaire total de 13,50 m.
- 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 8,00m, si la façade comporte des vues directes
- à au moins 2,50 m dans le cas contraire.

La longueur des vues directes ne peut être inférieure à 8 m sauf par rapport aux annexes. Cette longueur de vue directe ne sera pas applicable aux ouvertures situées sur les façades d'une même construction.

Article UE 9 Emprise au sol des constructions :

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

Cette emprise est portée à 50% :

- pour les terrains d'une superficie inférieure à 300 m²,
- pour les activités économiques,
- pour les équipements collectifs d'intérêt général et les équipements publics.

Les constructions existantes dont l'emprise au sol est supérieure aux emprises fixées précédemment pourront faire l'objet de travaux d'aménagement ou d'agrandissement sans augmentation de leur emprise.

Article UE 10 Hauteur maximale des constructions :

Les hauteurs maximales "façade" et "plafond" des constructions ne pourront excéder respectivement : 7 mètres et 10 mètres.

Pour les équipements publics, il ne sera pas fait application de la hauteur "façade" et ils pourront atteindre une hauteur plafond de 10 m. Des exceptions pourront être faites à ces règles pour les ouvrages élevés d'intérêt public (édifices religieux, ...)

Article UE 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.

Matériaux:

- Les différents murs d'un bâtiment, y compris les annexes, qu'ils soient aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique doivent présenter un aspect fini et convenable. Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de technique de construction liés par exemple aux constructions contemporaines, au choix d'une démarche relevant de la Haute Qualité Environnementale ou à l'utilisation d'énergies renouvelables est admis. Les matériaux apparents en façade de même que les dispositifs assurant leur végétalisation doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant. Les accessoires (bandeaux, corniches, appuis de fenêtres etc.) doivent être conçus et protégés de manière à réduire les incidences de leur vieillissement (salissures suite aux ruissellements).
- Les matériaux de remplissage destinés à être enduits ne peuvent pas rester apparents (briques creuses, parpaings, carreaux de plâtre...).
- Les bétons bruts ou maintenus apparents utilisés en façade extérieure ne peuvent être que des bétons qui font l'objet d'un traitement et d'un calepinage particulier: granulométrie, coffrage, couleur doivent permettre l'absence de revêtement de protection.
- Les surélévations des conduits de fumée ou de ventilation des bâtiments voisins, nécessitées par une construction nouvelle, doivent faire l'objet d'un traitement approprié.
- Les rideaux de fer opaques sont interdits sur la façade - rue des locaux commerciaux situés le long des voies ou sections de voies indiquées sur le plan de zonage comme "axe commercial ou artisanal".

Les couvertures apparentes, en plaques ondulées (tôle, plastique, ciment ton naturel) ainsi que celles en papier goudronné ou bardeaux bitumineux sont interdites.

Antennes paraboliques : dans le cas de toitures terrasses, les antennes paraboliques devront être fixées sur le toit et en retrait d'au moins 3 mètres par rapport à la façade sur rue. Pour les autres toitures, les antennes paraboliques devront apposées dans les combles perdus ou en cas d'impossibilité leur impact visuel devra être le plus discret possible.

Les clôtures bordant les voies, les portails et portillons, ne pourront comporter de parties pleines de plus 110 cm de hauteur. Elles ne pourront dépasser une hauteur totale de 2 mètres, piliers exclus. Les clôtures entre voisins, les portails et portillons ne pourront dépasser une hauteur totale de 2 mètres. La hauteur est définie par rapport au sol naturel pris du côté du terrain le plus élevé. L'emploi, brut de matériaux destinés à être recouverts (agglomérés, parpaings, etc...), est interdit. Les règles fixées ci-dessus pourront être modifiées:

- pour des raisons d'harmonie et d'intégration urbaine au regard des clôtures avoisinantes,
- pour tenir compte de la topographie ou de la nature du sol,
- pour les services publics ou d'intérêt collectif.

L'installation de **panneaux solaires** est encouragée. Cependant, leur impact visuel devra être limité autant que possible.

Article UE 12 Aires de stationnement :

Le stationnement des véhicules devra correspondre au besoin des constructions et être assuré en dehors des voies publiques.

La distribution des places de stationnement, le tracé en plan et en profil en long de leurs accès, devront être étudiés de façon à éviter des manœuvres excessives, difficiles rendant l'usage de ces places illusoire voir impossible. De ce fait, les places commandées ne sont pas autorisées (*La dimension à prendre en compte pour une place de stationnement de véhicule est fixée à au moins 2,40 m X 5,00 m et à 2.5 m² par emplacement de vélo*).

Les accès des places de stationnement situées en sous-sol devront respecter un palier sensiblement horizontal d'au moins 3,50 m. de longueur à sa sortie sur le domaine public, sauf dans le cas de constructions existantes ou de terrains situés en contrebas des voies, et dans la mesure où toutes autres dispositions se révéleraient impossibles. Les places de stationnement situées en surface devront, dans toute la mesure du possible soit être implantées sur les dalles de couverture des constructions enterrées s'il en existe, soit être réalisées en dalles ajourées, de telle façon que les eaux de ruissellement puissent être absorbées par le terrain.

Les espaces à réserver pour le stationnement des véhicules doivent être d'au moins :

a) Réhabilitation, transformation, changement de destination, rénovation et amélioration des constructions existantes

Pour l'habitat, une place de stationnement par logement sera exigée. Dans tous les cas, 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.

Pour l'ensemble des autres destinations, les règles applicables sont celles des constructions nouvelles.

b) Normes applicables aux constructions nouvelles :

Habitat :

- 1 place de véhicule pour 100 m² de S.H.O.N. avec un minimum d'une place par logement,
- il sera prévu pour le stationnement des vélos et poussettes, au moins 2% de la SHON à réaliser dans un local fermé situé à rez-de-chaussée.

Constructions assimilables à de l'habitation (résidences, foyers) :

- 1 place de stationnement pour 5 chambres,
- Il sera prévu pour le stationnement des vélos au moins 2 % de la SHON à réaliser dans un local fermé situé à rez-de-chaussée.

Activités économiques :

- *Commerces* : il ne sera pas exigé de place de stationnement de véhicule pour une S.H.O.N. inférieure à 250 m² par unité commerciale ou artisanale. Il en sera de même dans le cas d'une extension inférieure à 250 m² de la S.H.O.N. existante.

Hôtels

- *Salle de restaurant* : 1 place de véhicule pour 5 chambres + 1 place par 10 m²,
- *1 emplacement autocar* pour les hôtels de plus de 50 chambres,
- Il sera prévu pour le stationnement des vélos au moins 2 % de la SHON à réaliser dans un local fermé situé à rez-de-chaussée.

Autres activités économiques (bureaux, artisanat, etc...)

- 1 place de véhicule par 100 m² de S.H.O.N.

Équipements d'intérêt général :

La surface de stationnement des véhicules sera déterminée en fonction des besoins induits par l'activité de l'équipement et les possibilités de stationnement liés 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 des plantations d'arbres sans compensation est interdit. Il sera exigé au minimum un arbre par 200m² de surface du terrain. Les parties de terrain non construites et non occupées par les aires de stationnement ou de desserte seront obligatoirement traitées en espaces verts.

La surface réservée aux espaces verts représentera au moins 40% de la surface du terrain, ce pourcentage est ramené à 30% dans les cas où le coefficient d'emprise au sol des constructions est fixé à 50% en application des dispositions de l'article UE 9. Dans tous les cas la moitié au moins de la superficie affectée aux espaces verts sera conservée en pleine terre.

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

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, les possibilités de construction sont déterminées comme suit :
 - pour les terrains d'une superficie inférieure ou égale à 300 m² les possibilités maximum de construction résulteront de l'application des règles définies dans les articles UE 3 à UE 13,
 - pour les terrains d'une superficie supérieure à 300 m² il sera fait application d'un C.O.S. de **0,50**
- 2) Pour les terrains d'une superficie égale ou supérieure à 300 m², en cas de sinistre ou de reconstruction volontaire pour les constructions existantes dont la surface de plancher est supérieure à celle obtenue par l'application du C.O.S., il sera autorisé la reconstruction d'une surface de plancher équivalente à celle existante avant travaux.
- 3) Les possibilités de construction et d'aménagement des équipements publics et des équipements d'infrastructure résulteront de l'application des règles d'urbanisme définies aux articles 3 à 13.

TITRE II

CHAPITRE IV

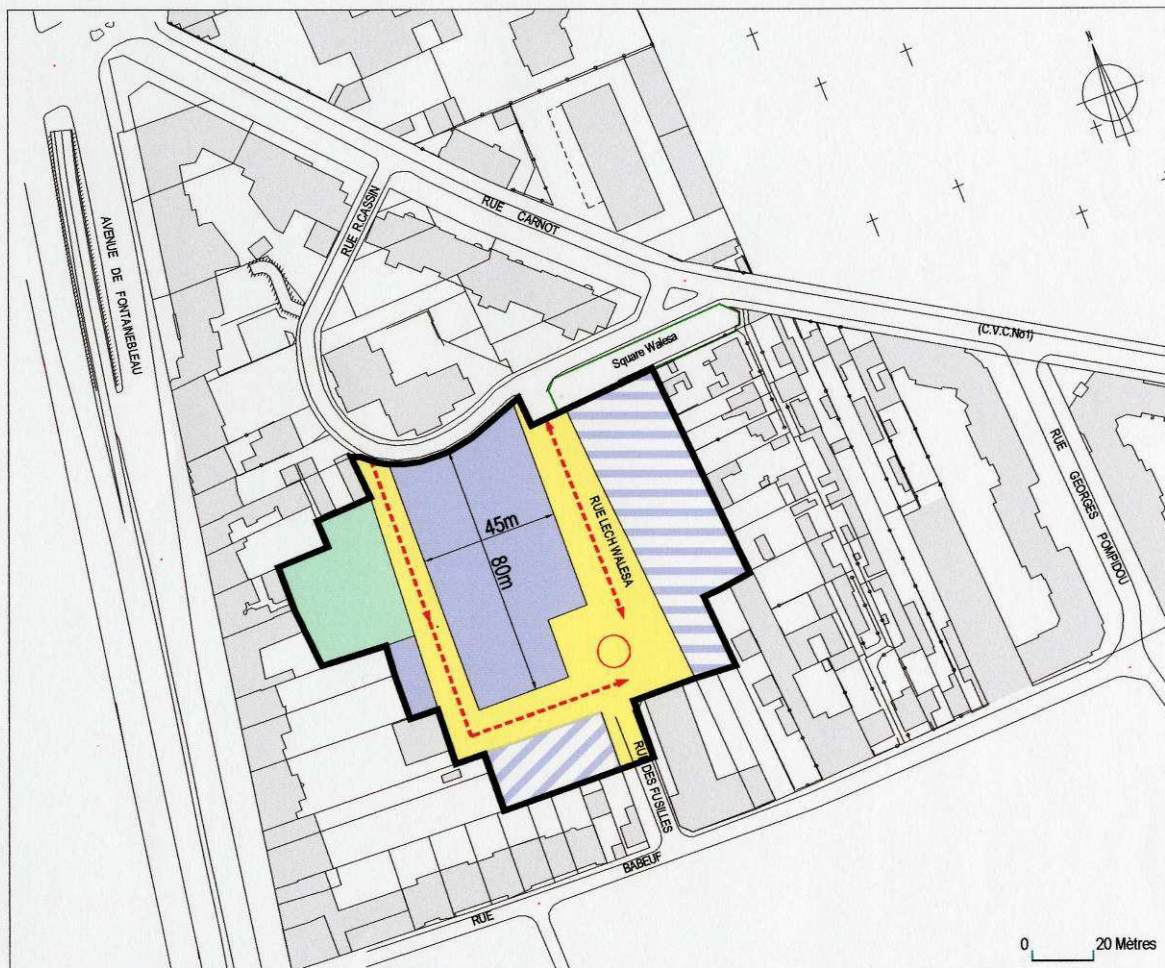
DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UF

Il s'agit d'une zone destinée à l'implantation d'activités économiques.

Cette zone correspond au secteur d'aménagement dit « Walesa »
Elle fait partie des orientations d'aménagement rappelées dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.) et annexées pour mémoire au présent règlement.

NOTA : *Certains termes ou expressions utilisés dans les divers articles du présent chapitre sont explicités pour leur application par une définition figurant au TITRE I du présent règlement (article 5 des dispositions générales).*

PLU DU KREMLIN-BICETRE
 ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT DU SECTEUR WALESA (Zone UF)



- Retournement
- - - - -
Voie
- Espace de circulation existant et à créer
- Equipement public petite enfance (emplacement réservé)
- Zone constructible à usage d'activité économique (Zone UF)
- Limite zone UF
- Maintien de l'emprise au sol existante à usage d'activité économique (Zone UF)

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

Article UF 1 Occupations et utilisations du sol interdites :

Les constructions non compatibles avec les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D) et les dispositions du secteur d'aménagement « Walesa », définies dans les orientations d'aménagement annexées au présent règlement.

- L'ouverture et l'exploitation des carrières.
- Les constructions ou installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité ou le caractère du voisinage.
- Les campings, caravanings, dépôts de caravanes et caravanes isolées constituant un habitat permanent.
- Les entreprises de cassage de voiture de récupération d'épaves ou de véhicules d'occasion notamment lorsqu'ils sont destinés à être vendus en pièces détachées.
- Les dépôts à l'air libre dans la mesure où ils ne sont pas liés à une activité ainsi que les décharges.
- Le stockage et le dépôt d'ordures ménagères de résidus urbains ou de déchets de matériaux qui n'ont pas de rapport avec une activité autorisée dans la zone.
- 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 verts.

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

- Les occupations et utilisations du sol devront respecter les orientations d'aménagement du PLU relatives au secteur « Walesa ».
- Les activités artisanales ou apparentées, les petites industries, classées ou non dans la mesure où leur degré de nuisances est jugé compatible avec le voisinage tant du point de vue des nuisances que de l'intégration dans l'environnement.
- Les constructions à usage d'habitation, à condition qu'elles soient indispensables à la surveillance ou à la direction des activités autorisées par le présent article.

Section 2 - Conditions de l'occupation du sol

Article UF 3 Conditions de desserte des terrains (accès et voirie) : voir les dispositions générales.

Article UF 4 Conditions de desserte des terrains (réseaux eaux assainissement) : voir les dispositions générales.

Article UF 5 Superficie minimale des terrains : voir les dispositions générales.

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

La façade sur rue des constructions pourra être édifiée à l'alignement actuel (ou futur si le PLU prévoit un élargissement de la voie) ou à la limite tenant lieu d'alignement pour les voies privées existantes ouvertes à la circulation publique.

Des dispositions différentes pourront être autorisées ou imposées sous réserve que les travaux n'aggravent pas la non-conformité du projet au PLU:

- pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes sur le parcellaire voisin,
- pour tenir compte de la configuration des parcelles ou de la nature du sol,
- pour permettre l'amélioration des constructions existantes dont l'implantation est non conforme aux règles ci-dessus,
- pour l'implantation d'ouvrages liés à la distribution d'énergie.

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

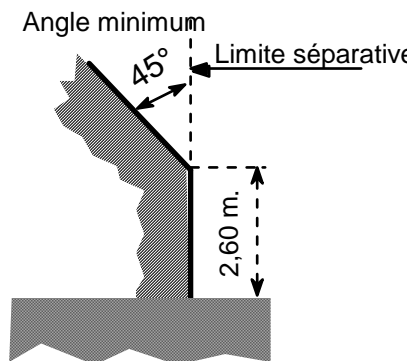
I - Règles générales

1) L'implantation des constructions devra tenir compte de l'orientation, de la topographie des lieux et de l'implantation des constructions voisines, elles pourront être édifiées sur les limites séparatives ou en retrait.

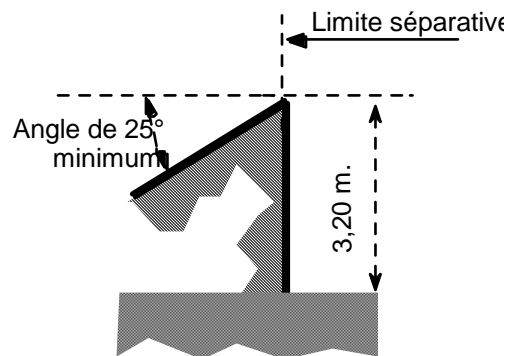
Cependant sur la limite formant fond de parcelle, les constructions devront être implantées en retrait, ces dernières pourront cependant être admises dans les cas particuliers ci-après :

Cas particuliers : sur la limite formant fond de parcelle, pourront être construits sur les limites séparatives dans les conditions d'implantation et de gabarit maximum définis dans les croquis ci-après :

pour les constructions dont la hauteur en limite séparative ne dépasse pas 2,60 m, 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 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



NOTA: cependant en cas d'implantation d'un bâtiment sur des limites séparatives formant un angle inférieur à 120°, les contraintes de gabarits fixées ci-dessus ne seront exigées que sur une seule limite.

- 2) La longueur de chacun des pignons ou façade des constructions ou partie de construction de plus de 3,20 m. de hauteur, implantés en limite séparative ne pourra excéder 25 mètres.
- 3) 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 3,00 m. dans le cas contraire.

Dans tous les cas le retrait ne pourra être inférieur à 3,00 m.

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

Les terrasses et balcons de plus de 0,60 m. de hauteur par rapport au terrain naturel, implantés en limites séparatives ou à moins de 2 m. de ces limites, devront disposer d'un dispositif fixe formant écran d'au moins 1,90 m. de hauteur (mur ou parois translucides).

II - Règles particulières

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 configuration des terrains, de la topographie ou de la nature du sol,

- pour les constructions existantes ne respectant pas ces retraits, le retrait existant pourra être maintenu, dans les cas de reprise horizontale et/ou verticale des murs sous réserve que la dimension de la partie ajoutée ne soit pas supérieure à celle existante avant travaux. Après travaux la façade ou le pignon ainsi créé ne pourra excéder un linéaire total de 25m.
- 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 la moitié de la hauteur de façade avec un minimum de 8 m, si celle-ci comporte des vues directes,
- au tiers de cette hauteur avec un minimum de 5 m. dans le cas contraire.

Dans le cas d'un niveau formant terrasse ou niveau de sol artificiel, la hauteur de façade pourra être prise à partir de ce niveau et non du sol naturel.

La longueur des vues directes ne peut être inférieure à 8 m sauf par rapport aux annexes. Cette longueur de vue directe ne sera pas applicable aux ouvertures situées sur les façades d'une même construction.

Article UF 9 Emprise au sol des constructions :

L'emprise au sol des constructions devra respecter les orientations d'aménagement du PLU relative au secteur « Walesa ».

Article UF 10 Hauteur maximale des constructions :

La hauteur plafond des constructions (cheminées et édicules exclus) ne pourra excéder 15 m, des exceptions pourront être faites à cette règle pour les ouvrages élevés d'intérêt général.

Article UF 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.

Matériaux:

- Les différents murs d'un bâtiment, y compris les annexes, qu'ils soient aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique doivent présenter un aspect fini et convenable. Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de technique de construction liés par exemple aux constructions contemporaines, au choix d'une démarche relevant de la Haute Qualité Environnementale ou à l'utilisation d'énergies renouvelables est admis. Les matériaux apparents en façade de même que les dispositifs assurant leur végétalisation doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant. Les accessoires (bandeaux, corniches, appuis de fenêtres etc.) doivent être conçus et protégés de manière à réduire les incidences de leur vieillissement (salissures suite aux ruissellements).
- Les matériaux de remplissage destinés à être enduits ne peuvent pas rester apparents (briques creuses, parpaings, carreaux de plâtre...).
- Les bétons bruts ou maintenus apparents utilisés en façade extérieure ne peuvent être que des bétons qui font l'objet d'un traitement et d'un calepinage particulier: granulométrie, coffrage, couleur doivent permettre l'absence de revêtement de protection.
- Les surélévations des conduits de fumée ou de ventilation des bâtiments voisins, nécessitées par une construction nouvelle, doivent faire l'objet d'un traitement approprié.
- Les rideaux de fer opaques sont interdits sur la façade - rue des locaux commerciaux situés le long des voies ou sections de voies indiquées sur le plan de zonage comme "axe commercial ou artisanal".

Les couvertures apparentes, en plaques ondulées (tôle, plastique, ciment ton naturel) ainsi que celles en papier goudronné ou bardeaux bitumineux sont interdites.

Antennes paraboliques : dans le cas de toitures terrasses, les antennes paraboliques devront être fixées sur le toit et en retrait d'au moins 3 mètres par rapport à la façade sur rue. Pour les autres toitures, les antennes paraboliques devront être apposées dans les combles perdus ou en cas d'impossibilité leur impact visuel devra être le plus discret possible.

Les clôtures bordant les voies, les portails et portillons, ne pourront comporter de parties pleines de plus 110 cm de hauteur. Elles ne pourront dépasser une hauteur totale de 2 mètres, piliers exclus. Les clôtures entre voisins, les portails et portillons ne pourront dépasser une hauteur totale de 2 mètres. La hauteur est définie par rapport au sol naturel pris du côté du terrain le plus élevé. L'emploi, brut de matériaux destinés à être recouverts (agglomérés, parpaings, etc...), est interdit. Les règles fixées ci-dessus pourront être modifiées:

- pour des raisons d'harmonie et d'intégration urbaine au regard des clôtures avoisinantes,
- pour tenir compte de la topographie ou de la nature du sol,
- pour les services publics ou d'intérêt collectif.

L'installation de **panneaux solaires** est encouragée. Cependant, leur impact visuel devra être limité autant que possible.

Article UF 12 Aires de stationnement :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques et obligatoirement en sous-sol des propriétés.

La distribution des places de stationnement, le tracé en plan et en profil en long de leurs accès, devront être étudiés de façon à éviter les manœuvres excessives ou difficiles. De ce fait, les places commandées ne sont pas autorisées (*La dimension à prendre en compte pour une place de stationnement de véhicule est fixée à au moins 2,40 m. X 5,00 m et à 2,50 m² pour un emplacement de vélo*).

Pour des raisons de visibilité et de sécurité publique, les rampes d'accès aux parkings, devront obligatoirement comporter à la sortie sur le domaine public un palier (pente maximum de 4%) d'au moins 3,50 m de longueur, devant se raccorder au niveau du trottoir.

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.

Lorsque pour des raisons d'ordre techniques, le pétitionnaire ne pourra satisfaire lui-même aux obligations résultant du présent article, il pourra être tenu quitte de ses obligations dans les conditions définies à l'article L.123-1-2 du Code de l'Urbanisme (*sous réserve des possibilités actuelles ou des projets de la Commune*).

a) Réhabilitation, transformation, changement de destination, rénovation et amélioration des constructions existantes

Dans tous les cas 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.

b) Normes applicables aux constructions nouvelles: les espaces à réserver en dehors de la voie publique pour assurer le stationnement des véhicules doivent être:

Pour l'habitation :

- 1 place de véhicule pour 100 m² de S.H.O.N. (surface hors œuvre nette),
- il sera prévu pour le stationnement des vélos et des poussettes, 2% de la SHON à réaliser dans un local fermé situé à rez-de-chaussée.

Pour les commerces de moins de 3 000 m² de S.H.O.N. ou les activités autorisés aux termes des articles UF 1 et UF 2 :

- 1 place de véhicule pour 100 m² de S.H.O.N. (surface hors œuvre nette). Il devra également être réservé sur le terrain les emplacements nécessaires pour assurer toutes les opérations de chargement, déchargement, manutention sans encombrer la voie publique.
- Il sera prévu pour le stationnement des vélos et des poussettes, 2% de la SHON à réaliser dans un local fermé situé à rez-de-chaussée.

Pour les équipements publics ou d'intérêt général et les commerces de plus de 3 000 m²:

- La surface de stationnement des véhicules sera déterminée en fonction des besoins induits par l'équipement ou le commerce et les possibilités de stationnement liées au quartier avoisinant.
- Il sera prévu pour le stationnement des vélos et des poussettes, 2% de la SHON à réaliser dans un local fermé situé à rez-de-chaussée.

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 des plantations d'arbres sans compensation est interdit. Les parties de terrain non construites et non occupées par les aires de stationnement ou de desserte seront obligatoirement plantées.

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 maximales de construction résulteront de l'application des règles d'urbanisme définies aux articles 3 à 13 du présent chapitre.

TITRE II

CHAPITRE V

DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UN

Il s'agit d'une zone destinée à l'implantation d'équipements publics ou aux équipements collectifs d'intérêt général dont les normes de constructions ne correspondent pas aux règles habituelles des zones urbaines.

Ces équipements étant plus particulièrement destinés :
à la santé, à l'enseignement, à la défense, aux sports, aux infrastructures, à la distribution d'énergie,
aux activités de détente, de plein air ou de loisirs, etc....

NOTA : Certains termes ou expressions utilisés dans les divers articles du présent chapitre sont explicités pour leur application par une définition figurant au TITRE I du présent règlement (article 5 des dispositions générales).

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, autres que celles destinées à des équipements publics ou à des équipements collectifs d'intérêt général.
- 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 dépôts et décharges non liés à l'exploitation des gisements naturels.

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

- Les logements à condition qu'ils soient directement liés au fonctionnement ou au gardiennage des constructions autorisées précédemment, ou bien destinés au logement des étudiants ou du personnel du Centre Hospitalier Universitaire ou de la faculté de médecine.
- Les aménagements et installations même classées dans la mesure, où ils sont liés à la vocation et au fonctionnement des équipements publics ou à des équipements collectifs d'intérêt général.

Conditions particulières pour la partie délimitée au plan de zonage comme espace paysager ou récréatif à protéger. Ne seront admis que :

- pour les constructions existantes dans cet espace, les travaux de réfection, rénovation, entretien ou extension limitée 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.

Dans tous les cas les travaux ainsi autorisés ne pourront porter atteinte à la qualité ou à l'intégrité de cet espace.

Section 2 - Conditions de l'occupation du sol

Article UN 3 Conditions de desserte des terrains (accès et voirie) : voir les dispositions générales.

Article UN 4 Conditions de desserte des terrains (réseaux eaux assainissement) : voir les dispositions générales.

Article UN 5 Superficie minimale des terrains : voir les dispositions générales.

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 autres limites séparatives :
En cas de retrait sauf convention résultant d'un contrat de "cour commune", celui-ci devra être égal à au moins 8,00m si la façade comporte des vues directes, à au moins 3,00 m dans le cas contraire.

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

Article UN 9 Emprise au sol des constructions :

L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 60% de la surface du terrain, ne sera pas prise en compte dans ce pourcentage l'emprise nécessaire à la couverture modulable d'aires de sport (tennis par exemple) et aux ouvrages techniques spécifiques (bassins réservoirs ou châteaux d'eau).

Article UN 10 Hauteur maximale des constructions

La hauteur plafond des constructions 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, de transformation ou de restructuration dans leurs structures et gabarits actuels.

La hauteur fixée précédemment pourra être dépassée pour des impératifs techniques liés à la destination ou à l'exploitation des équipements autorisés dans la zone tels que (châteaux d'eau, relais hertziens, ouvrages liés à la distribution d'énergie, halles de sport, bâtiments hospitaliers, etc...)

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.

Matériaux:

- Les différents murs d'un bâtiment, y compris les annexes, qu'ils soient aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique doivent présenter un aspect fini et convenable. Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de technique de construction liés par exemple aux constructions contemporaines, au choix d'une démarche relevant de la Haute Qualité Environnementale ou à l'utilisation d'énergies renouvelables est admis. Les matériaux apparents en façade de même que les dispositifs assurant leur végétalisation doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant. Les accessoires (bandeaux, corniches, appuis de fenêtres etc) doivent être conçus et protégés de manière à réduire les incidences de leur vieillissement (salissures suite aux ruissellements).
- Les matériaux de remplissage destinés à être enduits ne peuvent pas rester apparents (briques creuses, parpaings, carreaux de plâtre...). Les bétons bruts ou maintenus apparents utilisés en façade extérieure ne peuvent être que des bétons qui font l'objet d'un traitement et d'un calepinage particulier: granulométrie, coffrage, couleur doivent permettre l'absence de revêtement de protection.
- Les surélévations des conduits de fumée ou de ventilation des bâtiments voisins, nécessitées par une construction nouvelle, doivent faire l'objet d'un traitement approprié.
- Les rideaux de fer opaques sont interdits sur la façade - rue des locaux commerciaux situés le long des voies ou sections de voies indiquées sur le plan de zonage comme "axe commercial ou artisanal".

Les couvertures apparentes, en plaques ondulées (tôle, plastique, ciment ton naturel) ainsi que celles en papier goudronné ou bardeaux bitumineux sont interdites.

Antennes paraboliques : dans le cas de toitures terrasses, les antennes paraboliques devront être fixées sur le toit et en retrait d'au moins 3 mètres par rapport à la façade sur rue. Pour les autres toitures, les antennes paraboliques devront être apposées dans les combles perdus ou en cas d'impossibilité leur impact visuel devra être le plus discret possible.

Les clôtures bordant les voies, les portails et portillons, ne pourront comporter de parties pleines de plus 110 cm de hauteur. Elles ne pourront dépasser une hauteur totale de 2 mètres, piliers exclus. Les clôtures entre voisins, les portails et portillons ne pourront dépasser une hauteur totale de 2 mètres. La hauteur est définie par rapport au sol naturel pris du côté du terrain le plus élevé. L'emploi brut de matériaux destinés à être recouverts (agglomérés, parpaings, etc...), est interdit. Les règles fixées ci-dessus pourront être modifiées:

- pour des raisons d'harmonie et d'intégration urbaine au regard des clôtures avoisinantes,
- pour tenir compte de la topographie ou de la nature du sol,
- pour les services publics ou d'intérêt collectif.

L'installation de **panneaux solaires** est encouragée. Cependant, leur impact devra être limité autant que possible.

Article UN 12 Aires de stationnement :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. La surface de stationnement affectée aux véhicules, aux vélos et aux poussettes, sera déterminée en fonction des besoins induits par l'activité.

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

La protection des plantations existantes devra être assurée au maximum, l'abattage des plantations d'arbres sans compensation est interdit. Il sera exigé au minimum un arbre par 200 m² de surface du terrain. Cependant, le coefficient d'espace vert n'est pas applicable aux équipements scolaires ou sportifs requérant des aires récréatives extérieures.

Les parties de terrain non construites et non occupées par les aires de stationnement ou de desserte seront obligatoirement traitées en espaces verts. La surface réservée aux espaces verts représentera au moins 20% de la surface du terrain et sera conservée en pleine terre.

Les espaces boisés classés (T.C.) sont définis en application de l'article L 130 1 du Code de l'urbanisme, ils sont figurés sur le plan de zonage conformément à la légende de celui-ci. 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 des servitudes qui peuvent éventuellement grever le terrain, les possibilités de construction résulteront des règles définies aux articles UN 1 à UN 13.

- TITRE II -

CHAPITRE VI

DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UZ

Cette zone correspond au territoire de la Z.A.C.
Avenue de Fontainebleau Créée le 27 Avril 2000
Approuvée le 25 Octobre 2001

Elle comprend 3 secteurs

UZA - UZB et UZC

Le règlement et les plans ci-après, reprennent les dispositions du PAZ approuvé le 25 octobre 2001 par le Conseil Municipal de la Ville du Kremlin-Bicêtre, après enquête publique.

NOTA : Certains termes ou expressions utilisés dans les divers articles du présent chapitre sont explicités pour leur application par une définition figurant au TITRE I du présent règlement (article 5 des dispositions générales).

Article 1 - Affectations et divisions du territoire de la Zone UZ

Le territoire couvert par la Zone UZ est subdivisé en trois secteurs constructibles selon la nature et le mode d'utilisation du sol définis aux chapitres correspondant du Titre II du présent règlement. Ces secteurs portent la désignation de référence UZA, UZB, UZC: leur délimitation figure sur le document graphique au moyen d'un trait discontinu. Les limites des secteurs situés en contact avec la voirie existante ou projetée correspondent à l'alignement de ces voies.

Caractère et l'usage dominants de chaque secteur:

1. Secteur **UZA** : équipements publics, logements, commerces et stationnement / emprise foncière: 2.950 m² environ.
2. Secteur **UZB** : logements, commerces, services / emprise foncière: 660 m² environ
3. Secteur **UZC** : bureaux, activités, commerces, hôtellerie, services, logements et stationnement / emprise foncière: 19.900 m² environ.

Les emprises publiques couvrent une superficie de 15.750 m² environ dont 2.400 m² destinés à la place publique.

Article 2 - Possibilités maximales d'occupation du sol

La surface de plancher hors œuvre nette nouvelle autorisée s'élève à 75.000 m² maximum se décomposant ainsi:

- Activités et bureaux : de 25.000 à 33.000 m²
- Espace commercial : de 35.000 à 45.000 m²
- Équipements publics : de 3.000 à 6.000 m²
- Logements : 4.000 m² maximum

N'est pas prise en compte dans la SHON nouvelle visée ci-dessus, la SHON des bâtiments existants situés dans les secteurs UZB et UZC repérés au document graphique correspondant aux surfaces suivantes:

- Secteur UZB (logements, activités, commerces) : 1 500 m²
- Secteur UZC (bureaux, activités) : 3 200 m²

En cas de démolition des bâtiments concernés, cette SHON sera conservée et pourra être utilisée, en plus de la SHON nouvelle visée ci-dessus, pour la construction de nouveaux bâtiments par le propriétaire du terrain d'assiette des bâtiments démolis.

La surface hors œuvre nette autorisée par secteur s'élève à :

- Secteur **UZA** : 6.600 m²
- Secteur **UZB** : entité constituée d'habitations existantes. S.H.O.N. maximale affectée à ce secteur : 50 m² par unité foncière, soit un maximum de 350 m² en sus de la SHON existante.
- Secteur **UZC** : 72.000 m² à laquelle s'ajoutera, en cas de démolition du bâtiment repéré au document graphique, la S.H.O.N. du dit bâtiment, soit 3 200 m²

Dans tous les cas, la somme de la surface hors œuvre nette ne pourra pas être supérieure à 75.000 m² en sus de la surface hors œuvre nette des bâtiments repérés au document graphique.

Article 3 - Précisions

Lorsqu'une construction existante n'est pas conforme aux dispositions édictées par le règlement applicable au secteur dans lequel elle se situe, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces constructions avec les dites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

Alignement: En l'absence d'indications portées au document graphique du PAZ, on entend par alignement dans le présent règlement les limites entre les secteurs de construction et les voies publiques et privées et les emprises publiques.

Gabarit: Le gabarit des constructions en bordure de voie se compose successivement :

- D'une verticale mesurant la hauteur maximale "façade" exprimée en côte N.G.F, reportée dans le document graphique du PAZ. En l'absence d'indication dans ce dernier document, c'est la hauteur "plafond" qui s'applique (cf. infra),
- D'une oblique de pente 1 pour 1 élevée au-dessus de la hauteur maximale "façade" et limitée à la hauteur "plafond",
- D'une hauteur "plafond" exprimée en côte N.G.F, et reportée dans le document graphique.

ZONE UZ

Chapitre 1

DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR UZA

Caractères du secteur UZA

Il s'agit d'un secteur à vocation d'équipements publics, de logements et de commerces.

Le secteur UZA englobe des espaces libres de toute construction correspondant et une partie des emprises publiques créées et affectées à l'usage piétonnier dans le but d'ouvrir une nouvelle place au contact de l'avenue de Fontainebleau.

L'implantation des constructions est prévue en ordre continu le long de chacune des limites avec les voies ou les emprises publiques suivant des hauteurs qui prennent en compte les urbanisations limitrophes et les constructions environnantes notamment les constructions maintenues en limite du secteur UZA ainsi que l'ouverture du site sur la nouvelle place publique liée à l'avenue de Fontainebleau.

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

Article UZA 1 Occupations et utilisations du sol interdites :

- Les installations visées aux Chapitres II, III et IV du Titre IV (Livre Quatrième) du code de l'urbanisme (à savoir les dispositions relatives aux clôtures, aux installations et travaux divers, au camping et au stationnement des caravanes ainsi qu'aux habitations légères de loisirs), à l'exception des constructions rendues nécessaires pour le déroulement des travaux de construction (installations de chantier et locaux de commercialisation).
- Les affouillements, exhaussements des sols, exploitation des carrières qui ne sont pas nécessaires à des travaux de construction, d'aménagement de voiries et d'espaces publics, d'implantation de réseaux et à la réalisation d'espaces verts.
- Les lignes aériennes de quelque nature que ce soit et tous branchements aériens.

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

- L'affouillement et l'exhaussement du sol à condition qu'ils contribuent à l'amélioration et à la continuité de l'espace public piétonnier.

Section 2 - Conditions de l'occupation du sol

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

3.1 - Accès

- Toute construction doit avoir un accès direct sur une voie ouverte à la circulation des piétons et des véhicules. Les caractéristiques de ces accès-dégagements et trottoirs devront répondre à la destination et à l'importance des constructions qui seront édifiées (notamment en ce qui concerne la commodité de circulation automobile) et à la qualité de desserte piétonnière.
- Les accès doivent présenter des caractéristiques adaptées au projet de construction et doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, de la collecte des ordures ménagères et de la protection des piétons conformément aux règlements en vigueur établis par les services compétents.

3.2 - Voirie

- Les dimensions, emprises et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles sont appelées à supporter ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Lorsque les voies se terminent en impasse, leur extrémité doit être aménagée pour permettre le demi-tour des véhicules.
- Les installations et constructions destinées à accompagner l'aménagement de l'espace public - mobilier urbain, éclairage, signalisation ... - seront conformes aux dispositions édictées par l'aménageur de la Z.A.C.

Article UZA 4 Conditions de desserte des terrains (réseaux eau assainissement) : voir dispositions générales

Article UZA 5 Superficie minimale de terrains : voir dispositions générales

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

L'implantation des constructions en élévation est fixée par rapport à l'alignement des voies publiques, des voies privées et des emprises publiques (place publique) existantes ou à créer tel qu'elles apparaissent sur le document graphique.

Des retraits par rapport à l'alignement pourront être admis sans pour autant pouvoir représenter plus de 20% du linéaire de la façade sous réserve d'un raccordement aux bâtiments existants. Lorsqu'un bâtiment présentera un retrait par rapport à l'alignement, les surfaces comprises dans le recul ainsi créé devront être traitées en continuité de l'espace public adjacent.

Pour les bâtiments situés en bordure de la future place publique, un débord ou un recul des constructions par rapport à l'alignement figurant sur les documents graphiques pourra être toléré. En cas de débord, ce dernier ne pourra pas excéder 5,00 mètres.

Ouvrages en saillie : les saillies, corniches, auvents, etc.... édifiés en surplomb des voies publiques ou privées ou des emprises publiques - sont autorisées conformément aux dispositions des règlements de voirie en vigueur et à la double condition qu'elles ne dépassent pas 4 mètres du nu des façades et qu'elles soient situées au minimum à 3,50 mètres au-dessus du niveau du revêtement fini des voies et emprises publiques.

Sur toutes les voies publiques et privées ainsi que sur les emprises publiques sont autorisés dans la hauteur "façade" du gabarit :

- Des éléments de construction tels que seuils, socles, soubassements, bandeaux, appuis et encadrements avec une saillie sur la hauteur "façade" au plus égale à 0,20 mètre pour la partie de façade située à moins de 3,50 mètres au-dessus du niveau du revêtement fini des voies et emprises publiques.
- Des auvents protégeant les accès aux constructions situés à au moins 3,50 mètres et au plus 6,00 mètres au-dessus du niveau du revêtement fini des voies et emprises publiques, et d'une hauteur au plus égale à 1,00 mètre et d'une saillie au plus égale à 4,00 mètres.

Dans tous les cas, ces saillies seront soumises à l'autorisation du gestionnaire de la voirie concernée.

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

Les constructions pourront s'implanter sur ou en retrait des limites de propriétés, des limites séparatives de secteurs et des limites de la Z.A.C.

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

L'implantation des constructions ou parties de constructions non contiguës en vis à vis sur un même terrain doit être déterminée de telle manière que la distance minimale de façade à façade, considérée à partir d'un plan perpendiculaire à chaque façade, soit égale au tiers de la hauteur de la partie de bâtiment non contiguës, sans pouvoir être inférieure à 3,00 mètres ($L=H/3$ avec un minimum de 3,00 mètres). Toutefois, en cas de vues directes, la distance de façade à façade ne pourra pas être inférieure à 8 mètres.

Article UZA 9 Emprise au sol des constructions : Sans objet.

Article UZA 10 Hauteur maximale des constructions :

Dispositions générales :

Les constructions seront réalisées dans la limite des gabarits se composant successivement des éléments suivants :

- De la verticale mesurant, au nu de la façade principale, la hauteur maximale "façade";
- Le cas échéant, d'une oblique de pente 1 pour 1 élevée au-dessus de la hauteur maximale "façade" et limitée à la hauteur "plafond";
- De la hauteur "plafond".

Les hauteurs maximales "plafond" (hauteur dalle finie, hors acrotères, étanchéité et gardes corps) des constructions, exprimées en côtes N.G.F., sont fixées dans le document graphique.

Les hauteurs maximales "façade" (hauteur dalle finie, hors acrotères, étanchéité et gardes corps) des constructions, exprimées en côtes N.G.F., sont portées au document graphique par un trait continu de couleur. A défaut d'indications sur la hauteur maximale «façade» dans le document graphique, c'est la hauteur «plafond» qui s'applique.

Dispositions particulières :

La hauteur maximale «façade» indiquée sur le document graphique ne sera pas applicable aux liaisons verticales (du type escaliers, ascenseurs...) lorsqu'elles constitueront un élément architectural de la façade. Les limites résultant de l'application des dispositions précédentes pourront être cependant dépassées de 3,00 mètres maximums au-dessus de la hauteur "plafond" afin de permettre l'installation d'ouvrages dans les conditions suivantes :

- l'installation ponctuelle des ouvrages techniques et des superstructures de faible emprise et de faible volume (cages d'escalier, ascenseurs, locaux techniques, tours de refroidissement, chaufferies...) et à condition que ceux-ci soient implantés à une distance au moins égale à 5,00 mètres en arrière de la hauteur "façade" sur voie ou emprise publique.

- l'installation d'écrans de type «pare vue» ou autres éléments architecturaux.

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

11.1 - Dispositions générales

- 1 La volumétrie, l'aspect et les matériaux retenus pour chacune des constructions édifiées à l'intérieur du périmètre de la Z.A.C. devront permettre d'assurer une unité architecturale et urbaine. En conséquence, chaque construction ou chaque bâtiment doit présenter une qualité d'ensemble qui est donnée notamment par les matériaux, les percements, les rapports entre pleins et vides, la qualité de traitement des issues de secours et des accès au parc automobile.
- 2 Pour les bâtiments ou parties de bâtiments situés à l'angle de deux voies ou formant un angle visible depuis la voirie, il pourra être demandé de rechercher un traitement architectural spécifique afin de prendre en compte cette situation urbaine particulière et d'assurer une liaison harmonieuse entre les constructions.
Les mêmes dispositions peuvent être recherchées pour les constructions implantées en limite de secteur et/ou en limite de Z.A.C. afin d'assurer une liaison harmonieuse entre les constructions.
- 3 Les constructions doivent participer d'une même composition architecturale par leurs volumes et leurs traitements. Les terrains non bâtis et les constructions de toute nature doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la qualité urbaine.

11.2 - Toitures

- 1 Dans le cas de toitures terrasses, des éléments tels que bandeaux ou acrotères seront prévus.
- 2 Dans tous les cas l'emploi de matériaux de couverture d'aspect trop réfléchissant doit être évité.
- 3 Le couronnement des bâtiments doit faire l'objet d'une conception architecturale qui permette d'intégrer les éléments de superstructure tels que cages d'ascenseurs et d'accès aux toitures, locaux techniques ...

11.3 Matériaux:

- 1 Les différents murs d'un bâtiment, y compris les annexes, qu'ils soient aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique doivent présenter un aspect fini et convenable. Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de technique de construction liés par exemple aux constructions contemporaines, au choix d'une démarche relevant de la Haute Qualité Environnementale ou à l'utilisation d'énergies renouvelables est admis. Les matériaux apparents en façade de même que les dispositifs assurant leur végétalisation doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant. Les accessoires (bandeaux, corniches, appuis de fenêtres etc.) doivent être conçus et protégés de manière à réduire les incidences de leur vieillissement (salissures suite aux ruissellements).
- 2 Les matériaux de remplissage destinés à être enduits ne peuvent pas rester apparents (briques creuses, parpaings, carreaux de plâtre...)
Les bétons bruts ou maintenus apparents utilisés en façade extérieure ne peuvent être que des bétons qui font l'objet d'un traitement et d'un calepinage particulier: granulométrie, coffrage, couleur doivent permettre l'absence de revêtement de protection.
- 3 Les surélévations des conduits de fumée ou de ventilation des bâtiments voisins, nécessitées par une construction nouvelle, doivent faire l'objet d'un traitement approprié.
- 4 Les rideaux de fer opaques sont interdits sur la façade - rue des locaux commerciaux situés le long des voies ou sections de voies indiquées sur le plan de zonage comme "axe commercial ou artisanal".

L'installation de **panneaux solaires** est encouragée. Cependant, leur impact visuel devra être limité autant que possible.

11.4 - Divers

- 1 Les surélévations des conduits de fumée ou de ventilation des bâtiments voisins, nécessitées par une construction nouvelle, doivent faire l'objet d'un traitement approprié.

- 2 La signalétique doit faire partie intégrante du ou des constructions projetées.
- 3 Les antennes paraboliques devront être fixées sur le toit et en retrait d'au moins trois mètres par rapport à la façade sur rue.

Article UZA 12 Aires de stationnement :

12.1 - Dispositions générales

- Les aires de stationnement et les aires de livraison devront être suffisantes pour assurer le stationnement, le chargement et le déchargement des véhicules des usagers des constructions nouvelles.
- Les aires de stationnement devront être réalisées en sous-sol.
- Les aires de stationnement nécessaires aux différentes affectations et / ou destinations des constructions (logements, commerces, équipement...) pourront donner lieu à des regroupements et présenter des accès communs.
- Quand une même construction comporte plusieurs destinations les normes afférentes à chacune d'entre elles seront appliquées au prorata de la surface de plancher hors œuvre qu'elles occupent.

12.2 - Normes de stationnement et de livraison

Les espaces réservés pour assurer en dehors des voies publiques ou privées le stationnement des véhicules doit satisfaire au minimum aux normes suivantes:

- Activités-bureaux-restaurant : 2 places pour 100 m^2 de S.H.O.N.
- Commerces : 2 places pour 100 m^2 de surface de vente au sens de la loi 73-1193 du 27.12.1973 dite d'orientation du commerce et de l'artisanat.
- Habitation : 1 place par logement.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables. Dans le cas de la réalisation d'aires de stationnement d'une capacité supérieure 2.000 places dans le périmètre de la présente Z.A.C., les normes mentionnées ci-dessus ne seront pas applicables.

12.3 - Caractéristiques des aires de stationnement et des aires de livraison

La distribution, les dimensions des places de stationnement et des aires de livraison ainsi que le tracé en plan et en profil de leurs accès devront être étudiés de façon à éviter des manœuvres excessives ou difficiles. Les places commandées sont interdites.

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

- Les terrasses et patio directement accessibles aux usagers des constructions devront présenter un traitement à dominante végétal.
- Les espaces non bâtis et les espaces libres existants ou à créer réservés aux piétons ou affectés à la circulation ou à la desserte automobile devront faire l'objet d'un traitement de qualité pouvant associer aux parties minérales des arbres, des plantations et des surfaces engazonnées: traitement des sols, mobilier urbain, plantations et végétalisation doivent être soigneusement mis en œuvre pour permettre une bonne qualité d'ensemble de ces espaces et accompagner l'intégration des programmes de construction dans l'environnement de la Z.A.C.
- Les couvertures des constructions situées sous les voies et publiques existantes ou à créer ainsi que sous les emprises publiques inscrites au document graphique devront être réalisées de façon à permettre la plantation d'arbres.

Section 3 - Possibilités maximales d'occupation du sol

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

La surface hors œuvre nette constructible résulte des dispositions complémentaires propres à la zone UZ et des indications mentionnées sur le document graphique.

ZONE UZ

Chapitre 2

DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR UZB

Caractères du secteur UZB

Il s'agit d'un secteur qui délimite les constructions à usage de logements et de commerces et / ou d'activités en pied d'immeubles destinées à être maintenues dans le cadre de la présente opération d'aménagement.

L'implantation des constructions est en ordre continu en référence à l'alignement des voies publiques existantes.

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

Article UZB 1 Occupations et utilisations du sol interdites :

- Les installations visées aux Chapitres II, III et IV du Titre IV (Livre Quatrième) du code de l'urbanisme (à savoir les dispositions relatives aux clôtures, aux installations et travaux divers, au camping et au stationnement des caravanes ainsi qu'aux habitations légères de loisirs), à l'exception des constructions rendues nécessaires pour le déroulement des travaux de construction (installations de chantier et locaux de commercialisation).
- Les constructions à usage de commerces, bureaux et activités.
- Les affouillements, exhaussements des sols, exploitation des carrières qui ne sont pas nécessaires à des travaux de construction, d'aménagement de voiries et d'espaces publics, d'implantation de réseaux et à la réalisation d'espaces verts.

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

- L'affouillement et l'exhaussement du sol à condition qu'ils contribuent à l'amélioration et à la continuité de l'espace public piétonnier.
- Les constructions à usage d'activités, notamment de commerce, service et artisanat dès lors que la nature et l'importance de l'activité n'induisent pas de gêne ni de nuisance incompatibles avec la présence d'habitations au voisinage.

Section 2 - Conditions de l'occupation du sol

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

3.1 - Accès

- Toute construction doit avoir un accès direct sur une voie ouverte à la circulation des piétons et à l'accès au stationnement des véhicules. Les caractéristiques de ces accès-dégagements et trottoirs devront répondre à la destination et à l'importance des constructions qui seront édifiées (notamment en ce qui concerne la commodité de circulation automobile) et à la qualité de la desserte piétonnière.
- Les accès doivent présenter des caractéristiques adaptées au projet de construction et doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, de la collecte des ordures ménagères et de la protection des piétons conformément aux règlements en vigueur établis par les services compétents.

3.2 - Voirie

- Les dimensions, emprises et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles sont appelées à supporter ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Lorsque les voies se terminent en impasse, leur extrémité doit être aménagée pour permettre le demi-tour des véhicules.

Article UZB 4 Conditions de desserte des terrains (réseaux eau assainissement) : voir Dispositions générales

Article UZB 5 Superficie minimale de terrains : voir dispositions générales

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

L'implantation des constructions est fixée par rapport à l'alignement des voies publiques, des voies privées et des emprises publiques existantes ou à créer.

La façade sur rue des constructions devra être implantée dans une bande de 4,00 mètres comptée à partir de l'alignement actuel des voies.

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

- 7.1 - Implantation des constructions sur les limites de propriété et sur les limites du secteur ZB
L'implantation des constructions le long des limites de propriété et des limites de secteur est autorisée.

7.2 - Retrait des constructions implantées en vis-à-vis des limites de propriété et des limites du secteur ZB

Pour les constructions ou parties de constructions implantées en vis-à-vis des limites séparatives de propriété et des limites du secteur ZB, la distance minimale de tout point de la façade de la construction à la limite de propriété et à la limite de secteur (mesurée horizontalement et perpendiculairement depuis cette limite) sera au moins égale au tiers de la hauteur plafond de la construction, sans pouvoir être inférieure à 3,00 mètres.

Pour les travaux de surélévation de bâtiments existants à la date de création de la présente Z.A.C. En présence de vue(s) directe(s), le retrait des constructions implantées en vis-à-vis des limites de propriété et des limites du secteur devra être égal aux minimums suivants :

- 4,00 mètres pour les constructions dont la façade présente une hauteur au plus égale à 7,00 mètres.
- 8,00 mètres pour les constructions dont la façade présente une hauteur supérieure à 7,00 mètres.

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

L'implantation des constructions ou parties de constructions non contiguës en vis à vis sur un même terrain doit être déterminée de telle manière que la distance minimale de façade à façade (considérée à partir d'un plan perpendiculaire à chaque façade) soit égale au tiers de la hauteur de la partie de bâtiment non contiguës, sans pouvoir être inférieur à 3,00 mètres ($L=H/3$ avec un minimum de 3,00 mètres).

Toutefois, dans le cas de vue(s) directe(s), la marge de reculement des constructions implantées en vis-à-vis devra au moins être égale à :

- 4,00 mètres pour les constructions dont la façade présente une hauteur au plus égale à 7,00 mètres.
- 8,00 mètres pour les constructions dont la façade présente une hauteur supérieure à 7,00 mètres; dans ce cas, cette longueur peut être ramenée à 4,00 mètres pour les ouvertures situées sur les façades d'un même bâtiment ou d'une même construction.

Article UZB 9 Emprise au sol des constructions : Sans objet.

Article UZB 10 Hauteur maximale des constructions :

10.1 - Dispositions générales

La hauteur des constructions est limitée par l'horizontale la plus restrictive qui résulte de l'application des deux règles suivantes :

1 - Pour la partie du secteur ZB située le long de la rue Delescluze :

- La hauteur de toute construction ne peut être supérieure à la hauteur maximale plafond fixée à 75,00 mètres - côte N.G.F.
- La hauteur maximale de la façade de toute construction ne peut être supérieure à 70,00 mètres - côte N.G.F.

2 - Pour la partie du secteur ZB située le long de l'avenue de Fontainebleau :

- La hauteur de toute construction ne peut être supérieure à la hauteur maximale plafond fixée à 83,50 mètres - côte N.G.F.
- La hauteur maximale de la façade de toute construction ne peut être supérieure à la largeur de l'avenue de Fontainebleau.

10.2 - Dispositions particulières

Les hauteurs maximales fixées à l'article ZB. 10-1 pourront être majorées de l'équivalent d'un niveau afin de permettre de traiter plus harmonieusement le raccordement ou le recouvrement avec un pignon voisin ou une construction limitrophe existante.

Les constructions existantes dont les hauteurs sont supérieures à celles fixées par les dispositions du présent règlement pourront faire l'objet de travaux d'aménagement et de transformation dans leurs gabarits actuels.

Pour les ouvrages d'intérêt public, des adaptations pourront être faites à l'ensemble des règles de hauteur précédemment décrites.

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

11.1 - Dispositions générales

- 1 Pour les bâtiments ou parties de bâtiments situés à l'angle de deux voies ou formant un angle visible depuis la voirie, il pourra être demandé de rechercher un traitement architectural spécifique afin de prendre en compte cette situation urbaine particulière et d'assurer une liaison harmonieuse entre les constructions. Les mêmes dispositions peuvent être recherchées pour les constructions implantées en limite de secteur et/ou en limite de Z.A.C. afin d'assurer une liaison harmonieuse entre les constructions.
- 2 Les constructions doivent participer d'une même composition architecturale par leurs volumes et leurs traitements. Les terrains non bâtis et les constructions de toute nature doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à l'harmonie de la commune.

11.2 - Toitures

- 1 Si les toitures et couvertures des bâtiments sont des éléments de l'intégration des constructions au quartier et plus largement à l'environnement, elles sont aussi des éléments de qualification et de valorisation des constructions et du site dans lequel elles s'insèrent: toitures et couvertures contribuent à définir "l'image" des constructions et du quartier. Elles constituent ainsi ce qui est appelé parfois la "cinquième façade" d'un bâtiment. A ce titre, elles doivent donc faire l'objet d'une attention particulière sur le plan des matériaux, des couleurs, des volumes et des modes de traitement de façon à offrir un aspect harmonieux.
2. Dans le cas de toitures terrasse, des éléments tels que bandeaux ou acrotères doivent permettre de lier parties verticales et parties horizontales du bâtiment.
3. Dans tous les cas l'emploi de matériaux de couverture d'aspect trop réfléchissant doit être évité.
- 4 Le couronnement des bâtiments doit faire l'objet d'une conception architecturale qui permette d'intégrer les éléments de superstructure tels que cages d'ascenseurs et d'accès aux toitures, locaux techniques, souches de cheminées...

11.3 - Matériaux

- 1 Les différents murs d'un bâtiment, y compris les annexes, qu'ils soient aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique doivent présenter un aspect fini et convenable. doivent être construits en matériaux de même nature ou ayant entre eux une suffisante parenté d'aspect et de couleur. Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de technique de construction liés par exemple aux constructions contemporaines, au choix d'une démarche relevant de la Haute Qualité Environnementale ou à l'utilisation d'énergies renouvelables est admis. Les matériaux apparents en façade de même que les dispositifs assurant leur végétalisation doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant. Les accessoires (bandeaux, corniches, appuis de fenêtres etc.) doivent être conçus et protégés de manière à réduire les incidences de leur vieillissement (salissures suite aux ruissellements).
- 2 Les matériaux de remplissage destinés à être enduits ne peuvent pas rester apparents (briques creuses, parpaings, carreaux de plâtre...).
- Les bétons bruts ou maintenus apparents utilisés en façade extérieure ne peuvent être que des bétons qui font l'objet d'un traitement et d'un calepinage particulier: granulométrie, coffrage, couleur doivent permettre l'absence de revêtement de protection.
- 3 Les surélévations des conduits de fumée ou de ventilation des bâtiments voisins, nécessitées par une construction nouvelle, doivent faire l'objet d'un traitement approprié.
- 4 Les rideaux de fer opaques sont interdits sur la façade - rue des locaux commerciaux situés le long des voies ou sections de voies indiquées sur le plan de zonage comme "axe commercial ou artisanal".

11.4 - Divers

- 1 Les surélévations des conduits de fumée ou de ventilation des bâtiments voisins, nécessitées par une construction nouvelle, doivent faire l'objet d'un traitement approprié.
- 2 Les antennes paraboliques devront être fixées sur le toit et en retrait d'au moins 3 mètres par rapport à la façade sur rue.
Cependant, l'obligation de pose en toiture ne sera pas exigée pour les constructions de type individuel.
- 3 Les clôtures bordant les voies publiques ne pourront pas comporter de parties pleines sur plus de 0,90 mètre de hauteur, portails et piliers exclus ; dans tous les cas, elles ne pourront pas dépasser une hauteur de 2,00 mètres. Les clôtures entre voisins ne pourront pas dépasser une hauteur de 2,00 mètres.

L'installation de **panneaux solaires** est encouragée. Cependant, leur impact visuel devra être limité autant que possible.

Article UZB 12 Aires de stationnement :

12.1 - Dispositions générales

- Les aires de stationnement nécessaires aux différentes affectations et / ou destinations des constructions pourront donner lieu à des regroupements et présenter des accès communs sous réserve de l'avis de l'autorité et des services compétents.
- Quand une même construction comporte plusieurs destinations les normes afférentes à chacune d'entre elles seront appliquées au prorata de la surface de plancher hors œuvre qu'elles occupent.
- Les mouvements d'entrée et de sortie des véhicules ainsi que le stationnement de desserte devront être compatibles avec les impératifs d'écoulement du trafic des voies environnantes et ce quelque soient les sens de circulation autorisés sur la ou les voies desservant le terrain d'assiette de la construction projetée.

12.2 - Normes de stationnement

Les espaces réservés pour assurer en dehors des voies publiques ou privées le stationnement des véhicules doit satisfaire au minimum aux normes suivantes :

- Activités-bureaux-commerces : 1 place pour 100 m² de S.H.O.N.
- Habitation: 1 place par logement

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

12.3 - Caractéristiques des aires de stationnement

La distribution, les dimensions des places de stationnement ainsi que le tracé en plan et en profil de leurs accès devront être étudiés de façon à éviter des manœuvres excessives ou difficiles. De ce fait, les places commandées sont interdites.

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

En dehors de la voirie, les espaces non bâtis sont de deux types :

- ceux donnant sur les voies publiques et privées ainsi que ceux donnant sur les emprises publiques;
- ceux situés en cœur d'îlot, soit en prolongement des emprises constructibles, soit à un niveau différent.

Ces espaces participent dans tous les cas au paysagement de la Z.A.C.

La protection des plantations existantes devra être assurée au maximum, l'abattage d'arbres sans compensation est interdit et le tiers au moins de la surface du terrain non construite en superstructure devra présenter un traitement végétal. Les cœurs d'îlots accessibles aux usagers des constructions devront présenter un traitement à dominante végétale.

Section 3 - Possibilités maximales d'occupation du sol

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

La surface hors œuvre nette constructible résulte des dispositions de l'article 2 des dispositions complémentaires propres à la zone UZ et des indications mentionnées sur le document graphique.

ZONE UZ

Chapitre 3

DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR UZC

Caractères du secteur UZC

Il s'agit d'un secteur à vocation d'activités tertiaires destiné à accueillir des constructions à usage de commerces, d'activités, de bureaux, de services et d'hôtellerie mais également des logements. Il couvre plus des deux tiers de la superficie de l'opération et concerne plus de 80% du programme de la Z.A.C.

Le secteur UZC englobe une partie d'espaces libres de toute construction correspondant soit aux voies publiques existantes comprises dans le périmètre de l'opération d'aménagement, soit aux voies privées envisagées et nécessaires à la desserte des programmes de construction, soit encore à des parties d'emprise publique (place publique) créées et affectées à l'usage piétonnier.

L'implantation des constructions est prévue en ordre continu le long de chacune des limites avec les voies suivant des hauteurs qui prennent en compte les constructions environnantes et la volonté de singulariser un nouveau pôle d'activités et de commerces sur cette séquence de l'avenue de Fontainebleau, au voisinage du carrefour formé par la R.N. 7 (avenue de Fontainebleau) et la R.D. 54 (rue Michelet), et la création d'une nouvelle place publique ouverte sur l'avenue de Fontainebleau.

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

Article UZC 1 Occupations et utilisations du sol interdites :

- Les installations visées aux Chapitres II, III et IV du Titre IV (Livre Quatrième) du code de l'urbanisme (à savoir les dispositions relatives aux clôtures, aux installations et travaux divers, au camping et au stationnement des caravanes ainsi qu'aux habitations légères de loisirs), à l'exception des constructions rendues nécessaires pour le déroulement des travaux de construction (installations de chantier et locaux de commercialisation);
- Les affouillements, exhaussements des sols, exploitation des carrières qui ne sont pas nécessaires à des travaux de construction, d'aménagement de voiries et d'espaces publics, d'implantation de réseaux et à la réalisation d'espaces verts;
- Les lignes aériennes de quelque nature que ce soit et tous branchements aériens.

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

L'affouillement et l'exhaussement du sol à condition qu'ils contribuent à l'amélioration et à la continuité de l'espace public piétonnier

Section 2 - Conditions de l'occupation du sol

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

3.1 - Accès

- Toute construction doit avoir un accès direct sur une voie ouverte à la circulation des piétons et des véhicules. Les caractéristiques de ces accès-dégagements et trottoirs devront répondre à la destination et à l'importance des constructions qui seront édifiées (notamment en ce qui concerne la commodité de circulation automobile) et à la qualité de desserte piétonnière.
- Les accès doivent présenter des caractéristiques adaptées au projet de construction et doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, de la collecte des ordures ménagères et de la protection des piétons conformément aux règlements en vigueur établis par les services compétents.

3.2 - Voirie

- Les dimensions, emprises et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles sont appelées à supporter ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Lorsque les voies se terminent en impasse, leur extrémité doit être aménagée pour permettre le demi-tour des véhicules.
- Les installations et constructions destinées à accompagner l'aménagement de l'espace public - mobilier urbain, éclairage, signalisation ... - seront conformes aux dispositions édictées par l'aménageur de la Z.A.C.

Article UZC 4 Conditions de desserte des terrains (réseaux eau assainissement) : voir Dispositions générales

Article UZC 5 Superficie minimale de terrains : voir dispositions générales

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

L'implantation des constructions en élévation est fixée par rapport à l'alignement des voies publiques, des voies privées et des emprises publiques (place publique) existantes ou à créer tel qu'elles apparaissent sur le document graphique.

Lorsque l'environnement ou la recherche d'une expression architecturale et/ou urbaine le justifiera, des retraits par rapport à l'alignement pourront être admis sans pour autant pouvoir représenter plus de 10% du linéaire de la façade principale sur voie ou emprise publique. Toutefois, des retraits sont admis aux niveaux supérieurs.

Lorsque la façade principale présentera un retrait par rapport à l'alignement, les surfaces comprises dans le recul ainsi créé devront être traitées en continuité de l'espace public adjacent.

Toutefois, pour les bâtiments ou parties de bâtiments situés:

- en bordure de la future place publique, un débord ou un recul des constructions par rapport à l'alignement figurant sur les documents graphiques pourra être toléré; en cas de débord, ce dernier ne pourra pas excéder 5,00 mètres;
- en vis à vis de la rue Delescluze, les constructions devront être implantées par rapport à l'alignement reporté sur le document graphique, alignement situé en retrait de 6,00 mètres par rapport à la limite du secteur UZC.

Ouvrages en saillie

Les saillies, corniches, auvents, etc.... - édiés en surplomb des voies publiques ou privées ou des emprises publiques - sont autorisés conformément aux dispositions des règlements de voirie en vigueur et à la double condition qu'ils ne dépassent pas 4,00 mètres du nu des façades et qu'ils soient situés au minimum à 3,50 mètres au-dessus du niveau du revêtement fini des voies et emprises publiques.

Sur toutes les voies publiques et privées ainsi que sur les emprises publiques sont autorisés dans la hauteur "façade" du gabarit :

- Des éléments de construction tels que seuils, socles, soubassements, bandeaux, appuis et encadrements avec une saillie sur la hauteur "façade" au plus égale à 0,20 mètre pour la partie de façade située à moins de 3,50 mètres au-dessus du niveau du revêtement fini des voies et emprises publiques.
- Des auvents protégeant les accès aux constructions situés à au moins 3,50 mètres et au plus 6,00 mètres au-dessus du niveau du revêtement fini des voies et emprises publiques, et d'une hauteur au plus égale à 1,00 mètre et d'une saillie au plus égale à 4,00 mètres.

Dans tous les cas, ces saillies seront soumises à l'autorisation du gestionnaire de la voirie concernée.

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

Les constructions pourront s'implanter sur ou en retrait des limites de propriétés, des limites séparatives de secteur et des limites de la Z.A.C.

En cas de construction en retrait, le nu principal de la façade devra être situé à un minimum de 3,00 mètres de la limite de propriété, de la limite séparative de secteur ou de la limite de la Z.A.C.

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

L'implantation des constructions ou parties de constructions non contiguës en vis à vis sur un même terrain doit être déterminée de telle manière que la distance minimale de façade à façade, considérée à partir d'un plan perpendiculaire à chaque façade, soit égale au tiers de la hauteur de la partie de bâtiment non contiguës, sans pouvoir être inférieure à 3,00 mètres ($L=H/3$ avec un minimum de 3,00 mètres).

Toutefois, en cas de vues directes la distance de façade à façade ne pourra pas être inférieure à 8 mètres.

Article UZC 9 Emprise au sol des constructions : Sans objet.

Article UZC 10 Hauteur maximale des constructions :

Dispositions générales :

Les constructions seront réalisées dans la limite des gabarits se composant successivement des éléments suivants :

- De la verticale mesurant, au nu de la façade principale, la hauteur maximale "façade";
- Le cas échéant, d'une oblique de pente 1 pour 1 élevée au-dessus de la hauteur maximale "façade" et limitée à la hauteur "plafond";
- De la hauteur "plafond".

Les hauteurs maximales "plafond" (hauteur dalle finie, hors acrotères, étanchéité et gardes corps) des constructions, exprimées en côtes N.G.F., sont fixées dans le document graphique.

Les hauteurs maximales "façade" (hauteur dalle finie, hors acrotères, étanchéité et gardes corps) des constructions, exprimées en côtes N.G.F., sont portées au document graphique par un trait continu de couleur. A défaut d'indications sur la hauteur maximale «façade» dans le document graphique c'est la hauteur «plafond» qui s'applique.

Dispositions particulières :

La hauteur maximale «façade» indiquée sur le document graphique ne sera pas applicable aux liaisons verticales (du type escaliers, ascenseurs...) lorsqu'elles constitueront un élément architectural de la façade.

Les limites résultant de l'application des dispositions précédentes pourront être cependant dépassées de 3,00 mètres maximums au-dessus de la hauteur "plafond" afin de permettre l'installation d'ouvrages dans les conditions suivantes :

- l'installation ponctuelle des ouvrages techniques et des superstructures de faible emprise et de faible volume (cages d'escalier, ascenseurs, locaux techniques, tours de refroidissement, chaufferies...) et à condition que ceux-ci soient implantés à une distance au moins égale à 5,00 mètres en arrière de la hauteur "façade" sur voie ou emprise publique.
- l'installation d'écrans de type «pare vue» ou autres éléments architecturaux ou paysagers.

Toutefois, la limite maximum de 3 mètres visée à l'alinéa précédent ne sera pas applicable aux ouvrages de signalétique dès lors qu'ils présentent un caractère historique, architectural ou patrimonial ainsi qu'aux cheminées d'évacuation.

Dans les cas d'une construction située à l'intersection de deux voies de largeurs inégales ou d'une emprise publique et d'une voie, la hauteur de la verticale la plus élevée peut être maintenue sur un linéaire maximum de 20 mètres pour des raisons architecturales, urbaines et / ou liées à l'environnement général de la construction. Cette disposition s'applique exclusivement aux intersections de l'avenue de Fontainebleau.

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

11.1 - Dispositions générales

- 1 La volumétrie, l'aspect et les matériaux retenus pour chacune des constructions édifiées à l'intérieur du périmètre de la Z.A.C. devront permettre d'assurer une unité architecturale et urbaine. En conséquence, chaque construction ou chaque bâtiment doit présenter une qualité d'ensemble qui est donnée notamment par les matériaux, les percements, les rapports entre pleins et vides, la qualité de traitement des issues de secours et des accès au parc automobile.
- 2 Pour les bâtiments ou parties de bâtiments situés à l'angle de deux voies ou formant un angle visible depuis la voirie, il pourra être demandé de rechercher un traitement architectural spécifique afin de prendre en compte cette situation urbaine particulière et d'assurer une liaison harmonieuse entre les constructions.
Les mêmes dispositions peuvent être recherchées pour les constructions implantées en limite de secteur et/ou en limite de Z.A.C. afin d'assurer une liaison harmonieuse entre les constructions.
- 3 Les constructions doivent participer d'une même composition architecturale par leurs volumes et leurs traitements. Les terrains non bâtis et les constructions de toute nature doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la qualité urbaine.

11.2 - Toitures

- 1 Dans le cas de toitures terrasses, des éléments tels que bandeaux ou acrotères seront prévus.
- 2 Dans tous les cas l'emploi de matériaux de couverture d'aspect trop réfléchissant doit être évité.
- 3 Le couronnement des bâtiments doit faire l'objet d'une conception architecturale qui permette d'intégrer les éléments de superstructure tels que cages d'ascenseurs et d'accès aux toitures, locaux techniques ...

11.3 - Matériaux

- 1 Les différents murs d'un bâtiment, y compris les annexes, qu'ils soient aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique doivent présenter un aspect fini et convenable. Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de technique de construction liés par exemple aux constructions contemporaines, au choix d'une démarche relevant de la Haute Qualité Environnementale ou à l'utilisation d'énergies renouvelables est admis. Les matériaux apparents en façade de même que les dispositifs assurant leur végétalisation doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant. Les accessoires (bandeaux, corniches, appuis de fenêtres etc.) doivent être conçus et protégés de manière à réduire les incidences de leur vieillissement (salissures suite aux ruissellements).
- 2 Les matériaux de remplissage destinés à être enduits ne peuvent pas rester apparents (briques creuses, parpaings, carreaux de plâtre...).
Les bétons bruts ou maintenus apparents utilisés en façade extérieure ne peuvent être que des bétons qui font l'objet d'un traitement et d'un calepinage particulier: granulométrie, coffrage, couleur doivent permettre l'absence de revêtement de protection.
- 3 Les surélévations des conduits de fumée ou de ventilation des bâtiments voisins, nécessitées par une construction nouvelle, doivent faire l'objet d'un traitement approprié.
- 4 Les rideaux de fer opaques sont interdits sur la façade - rue des locaux commerciaux situés le long des voies ou sections de voies indiquées sur le plan de zonage comme "axe commercial ou artisanal".

11.4 - Divers

- 1 Les surélévations des conduits de fumée ou de ventilation des bâtiments voisins, nécessitées par une construction nouvelle, doivent faire l'objet d'un traitement approprié.
- 2 La signalétique doit faire partie intégrante des constructions projetées.
- 3 Les antennes paraboliques devront être fixées sur le toit et en retrait d'au moins trois mètres par rapport à la façade sur rue.

L'installation de **panneaux solaires** est encouragée. Cependant, leur impact visuel devra être limité autant que possible.

Article UZC 12 Aires de stationnement :

12.1 - Dispositions générales

- Les aires de stationnement et les aires de livraison devront être suffisantes pour assurer le stationnement, le chargement et le déchargement des véhicules des usagers des constructions.
- Les aires de stationnement devront être réalisées en sous-sol, à l'exclusion de celles destinées à recevoir des cars.
- Les aires de stationnement nécessaires aux différentes affectations et / ou destinations des constructions (logements, commerces, équipement...) pourront donner lieu à des regroupements et présenter des accès communs.
- Quand une même construction comporte plusieurs destinations les normes afférentes à chacune d'entre elles seront appliquées au prorata de la surface de plancher hors œuvre qu'elles occupent.

12.2 - Normes de stationnement et de livraison

Les espaces réservés pour assurer en dehors des voies publiques ou privées le stationnement des véhicules doit satisfaire au minimum aux normes suivantes:

- Activités - bureaux - restaurant : 2 places pour 100 m² de S.H.O.N.
- Commerces : 2 places pour 100 m² de surface de vente au sens de la loi 73-1193 du 27.12.1973 dite d'orientation du commerce et de l'artisanat.(on entend par boutiques et moyennes surfaces, les locaux commerciaux dont la surface de vente est inférieure ou égale à 4.000 m²). Les constructions à vocation commerciale devront présenter des aires de livraison adaptées.
- Habitation : 1 place par logement.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

Dans le cas de la réalisation d'aires de stationnement d'une capacité supérieure à 2.000 places dans le périmètre de la présente Z.A.C., les normes mentionnées ci-dessus ne seront pas applicables.

12.3 - Caractéristiques des aires de stationnement et des aires de livraison

La distribution, les dimensions des places de stationnement et des aires de livraison ainsi que le tracé en plan et en profil de leurs accès devront être étudiés de façon à éviter des manœuvres excessives ou difficiles. De ce fait, les places commandées sont interdites.

Les accès aux aires de livraison seront implantés sur la rue Michelet.

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

Les terrasses et patio directement accessibles aux usagers des constructions devront présenter un traitement à dominante végétal.

Les espaces non bâtis et les espaces libres existants ou à créer réservés aux piétons ou affectés à la circulation ou à la desserte automobile devront faire l'objet d'un traitement de qualité pouvant associer aux parties minérales des arbres, des plantations et des surfaces engazonnées: traitement des sols mobilier urbain, plantations et végétalisation doivent être soigneusement mis et œuvre pour permettre une bonne qualité d'ensemble de ces espaces et accompagner l'intégration des programmes de construction dans l'environnement de la Z.A.C.

Section 3 - Possibilités maximales d'occupation du sol

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

La surface hors œuvre nette constructible résulte des dispositions de l'article 2 des dispositions complémentaires propres à la zone UZ et des indications mentionnées sur le document graphique.

Zone UZ : côtes NGF et courbes de niveaux



△ Points cotés NGF d'après la D.D.E.

— Courbes de niveaux d'après l'IGN

■ UZ : zone tertiaire et commerciale

□ Parcelles d'après cadastre (novembre 2003)

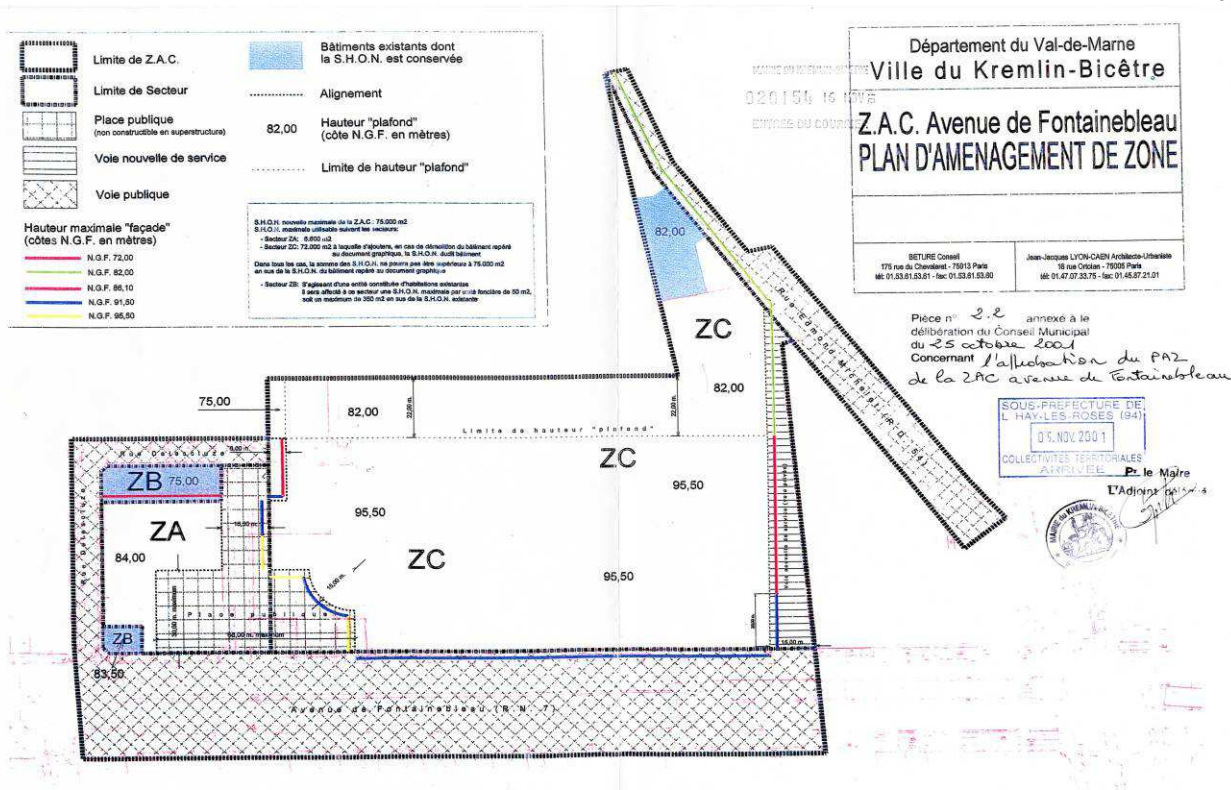
■ Bâti d'après cadastre

— Voirie d'après la D.D.E.

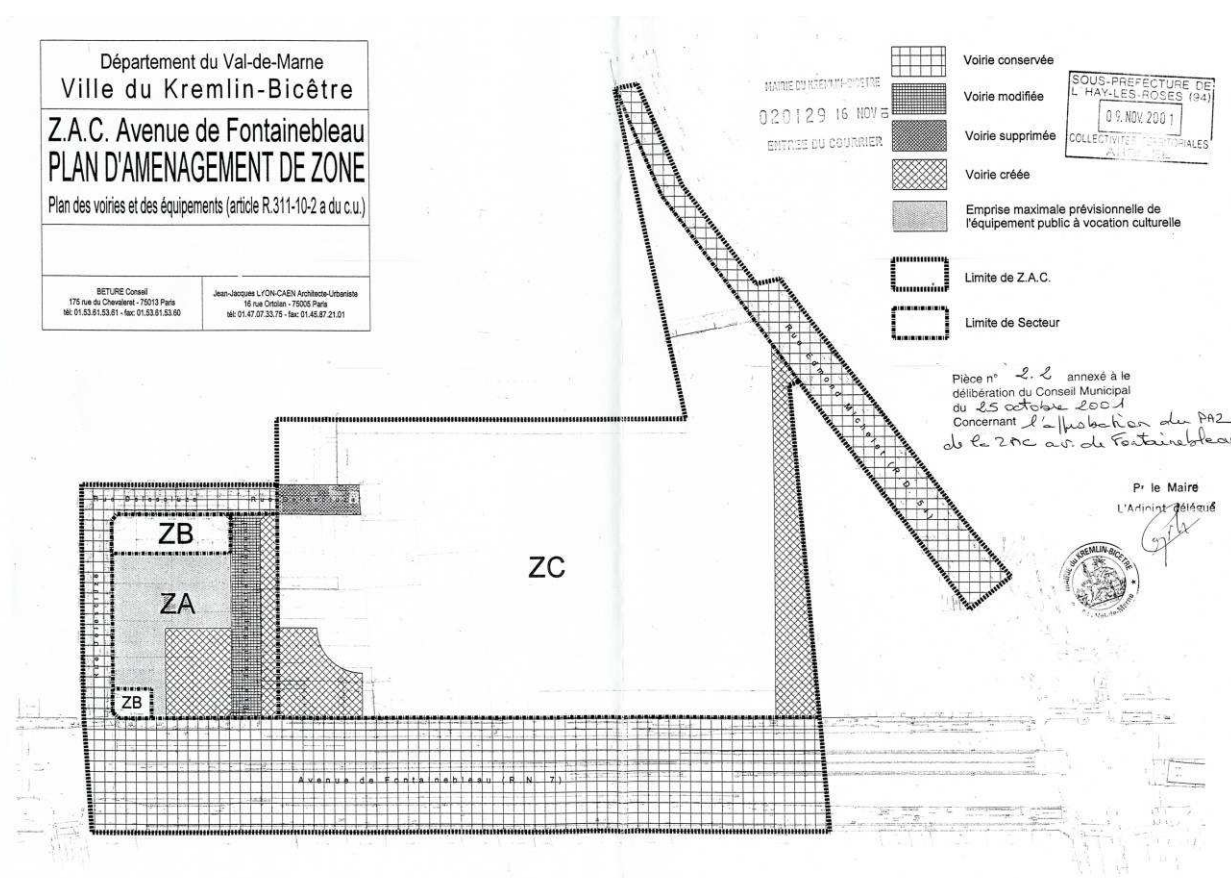
■ ■ Limites communales

Service SIG,
mise à jour en juillet 2004
imprimé le 12 octobre 2005

"Origine cadastre. (C) Droits de l'Etat réservés"



Cf plan au 1/1000^{ème} du dossier de PAZ de la ZAC Avenue de Fontainebleau approuvé par délibération du Conseil municipal du 25/10/2001



Cf plan au 1/1000^{ème} du dossier de PAZ de la ZAC Avenue de Fontainebleau approuvé par délibération du Conseil municipal du 25/10/2001

- TITRE IV

**TERRAINS CLASSES PAR LE PLAN COMME
ESPACES BOISES A CONSERVER, PROTEGER OU CREER**

Les dispositions de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme s'appliquent.

- TITRE IV -

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 PLU.

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.

A - SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE

1) Servitudes relatives à la protection des monuments historiques (périmètre de 500 m) modifiées et substituées par un périmètre de protection modifié (PPM):

- Hospice de Bicêtre:

(Cl. MH. : 8 mars 1962)

Façades et toitures des deux pavillons de Le Mercier incorporés au front Nord du grand bâtiment. Totalité de la Porterie Nord de 1168 (Porte Saint Jean-Baptiste) ; les façades et toitures de la Porterie sont de 1757 (Porte des Champs), passage voûté, vantaux en bois.

Ensemble des constructions dites "Le Grand Puits" comprenant : le bâtiment de l'ancien manège (chapelle), le bâtiment du puits et le puits lui-même, le bâtiment du grand réservoir. Façades et toitures du seul bâtiment d'angle subsistant de l'enceinte du XVIIe siècle, bordant la rue Séverine

(Inv. MH.: 8 mars 1962)

Façades et toitures des grands bâtiments, comprenant : le bâtiment formant le front Nord où sont incorporés les deux pavillons de Le Mercier, classés ; les deux ailes en retour vers le Sud bordant la cour Saint-Jean, à l'exception de à Sud de l'aile Est dans sa partie de moindre épaisseur.

Les bâtiments des cabanons, en retour d'équerre de l'aile Ouest bordant la cour Saint-Léger au Sud.

Restes des cachots en sous-sol du bâtiment, des cabanons, et de l'aile Ouest, façades et toitures de l'ancienne Force, façades et toitures de l'ancien presbytère et de l'ancienne sacristie ; façades et toitures des bâtiments de l'ancienne lingerie et du Puits primitif. façades et toitures des divisions d'aliénés du XIXe siècle, comprenant : à l'Ouest, l'ancienne Force, deux bâtiments parallèles à colonnettes ; au Sud de l'ancienne Force et à l'Ouest du Grand Puits, le bâtiment à fronton (Nord-Sud) et ses annexes latérales vers l'Ouest, vers l'Est, les deux annexes parallèles à colonnades ; tous les sols compris dans le tracé de l'ancienne enceinte.

-Monument sis sur la Commune de Gentilly : Église (Inv. MH. : 10 avril 1929)

2)- Servitudes générales ELECTRICITE (ancrage, appui, passage, élagage et abattage d'arbres) et GAZ (ancrage, appui, passage).

3)- Servitudes aéronautiques de dégagement de l'aérodrome de Toussus-le-Noble prises en considération le 23 octobre 1984 (Altitude : plateau à 303 m NGF)

4)- Servitudes relatives aux télécommunications :

a) relatives aux faisceaux hertziens (protection contre les obstacles)

- faisceau "Paris-Bourges" (largeur 50 m - Altitude 165 m NGF)
- faisceau "Mont Valérien / Le Kremlin-Bicêtre" (largeur 100 m - Altitude 127 m NGF)
- faisceau "Kremlin-Bicêtre /Puisselet le Marais" (largeur 200 m - Altitude 143 m NGF)

b) relatives aux stations hertziennes

- protection contre les obstacles
- station Fort de Kremlin-Bicêtre (094 08002),
 - zone primaire (R 200 m - altitude 125 m NGF)
 - zone secondaire comprenant:
 - secteur A, altitude 125 m NGF (R= 500 m) et altitude 127 m (R= 1000 m),
 - secteur B, altitude 143 m NGF (R = 1000 m)
- contre les perturbations électromagnétiques)
 - Station Fort de Kremlin Bicêtre, zone de garde (R=500m) et zone de protection (R=1500m)
 - Station de Paris-Montsouris, zone de protection (R = 1500 m)
 - Station de Villejuif ANFR, zone de protection (R=1500 m)

c) Servitudes attachées aux réseaux de télécommunications constituées en application des articles L 45-1 et L 48 du code des postes et télécommunications.

5)- Servitudes liées aux passages des canalisations de gaz

6) Lignes isohypses issues de la poterne des peupliers pour la protection visuelle de la façade nord de l'Hospice de Bicêtre.

B - REGLES ET CONTRAINTES PARTICULIERES (Respect)

- 1)- Application des arrêtés préfectoraux du 3 janvier 2002 relatifs aux classements sonores des infrastructures de transports terrestres pris en application des articles 13 et 14 de la loi du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit.
- 2)- Mines et carrières -prescriptions spéciales pour les anciennes carrières et terrains sous-minés
- 3)- Lignes isohypses issues de la Poterne des Peupliers pour la protection visuelle de la façade nord de l'Hospice de Bicêtre.
- 4)- Contraintes liées à la protection du patrimoine archéologique.

**TITRE V
CHAPITRE I**

**PRESCRIPTIONS SPÉCIALES
POUR LES ANCIENNES CARRIÈRES**

ET

TERRAINS SOUS MINES actuellement connus

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 II

1/ CLASSEMENT SONORES des INFRASTRUCTURES de TRANSPORTS TERRESTRES

Arrêté préfectoral n°2002 06 du 3 Janvier 2002 (voirie nationale) et Arrêté préfectoral n°2002 07 du 3 Janvier 2002 (voirie départementale)

Pour la Commune du Kremlin-Bicêtre sont concernées les voies suivantes :

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
A 6 a	tronçon sur la commune d'Arcueil	1	300 m.	ouvert
A 6 b	tronçon sur la commune d'Arcueil	1	300 m.	ouvert
A 6 b	en totalité hors tunnel	1	300 m.	ouvert
Bretelle d'accès A 6 b	de le Rue Ch. Camus à A 6 b	4	30 m.	ouvert
Bretelle de sortie A 6 b	de A 6 b à la Rue Elysée Reclus	3	100 M;	ouvert
RN 7	en totalité	2	250 m.	U
Bd Périphériques	en limite nord de la Commune	1	300 m.	ouvert
RD 126 Av et Rue Gabriel Péri	tronçon sur les Communes de Gentilly et d'Arcueil	4	30 m.	ouvert
RD 50 Rue Jean Jaurès	tronçon sur la Commune de Gentilly	3	100 m.	U
Rue de la Convention	entre Gentilly et le carrefour avec la Rue du Gal Leclerc	4	30 m.	ouvert
Rue de la Convention	entre les carrefours avec la Rue du Gal Leclerc et la RN 7	3	100 m.	U
RD 54 Rue Séverine	entre les carrefours avec la Rue G. Péri et la Route Stratégique	4	30 m.	ouvert
Route Stratégique	entre les carrefours avec la Rue Séverine et la Rue Ch. Gide	5	10 m.	ouvert
Av. Ch. Gide et E Thomas R. de Verdun	entre les carrefours avec la Rue la Route Stratégique et la RN 7	3	100 m.	ouvert
Rue E. Michelet	entre le carrefour avec RN 7 et la limite de Commune d'Ivry	4	30 m.	ouvert
RD 54 A Avenue Charles Gide	en totalité	4	30 m.	ouvert
RD 126 E Av. et R. Gabriel Péri	en totalité	4	30 m.	ouvert

Les dispositions de l'arrêté interministériel du 30 mai 1996 relatif aux modalités de classement des infrastructures terrestres et à l'isolation acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit, sont applicables dans le département du Val-de-Marne aux abords du tracé des infrastructures de transports terrestres mentionnées ci-dessus.

Les présentes dispositions annulent et remplacent les dispositions prises en application de l'arrêté interministériel du 6 octobre 1978 modifié le 23 février 1983 en ce qui concerne les infrastructures de transports terrestres mentionnées au tableau ci-dessus.

Le tableau ci-dessus donne pour chacun des tronçons d'infrastructures mentionnés, le classement dans l'une des 5 catégories définies dans l'arrêté du 30 mai 1996 susmentionné, ainsi que la largeur des secteurs affectés par le bruit de part et d'autre de ces tronçons.

Les bâtiments d'habitation, les bâtiments d'enseignement, les bâtiments de santé, de soins et d'action sociale, ainsi que les bâtiments d'hébergement à caractère touristique à construire dans les secteurs affectés par le bruit mentionnés au paragraphe précédent doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément aux décrets 95-20 et 95-21 du 9 janvier 1995.

- Pour les bâtiments d'habitation, l'isolement acoustique minimum est déterminé selon les articles 5 à 9 de l'arrêté interministériel du 30 mai 1996 susvisé.
- Pour les bâtiments d'enseignement, l'isolement acoustique minimum est déterminé selon les articles 5 et 8 de l'arrêté interministériel du 9 janvier 1995 susvisé.
- Pour les bâtiments de santé, de soins et d'action sociale, et les bâtiments d'hébergement à caractère touristique, l'isolement acoustique minimum est déterminé conformément aux arrêtés pris en application du décret 95-20 susvisé.

2/ NIVEAUX SONORES QUE LES CONSTRUCTEURS SONT TENUS DE PRENDRE EN COMPTE POUR LA CONSTRUCTION DES BATIMENTS INCLUS DANS LES SECTEURS AFFECTES 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 III****Chemins de fer (RFF/SNCF ou RATP)**

Les servitudes et les zones qui s'appliquent aux chemins de fer, c'est-à-dire au réseau RATP pour ce qui concerne aujourd'hui la Ville du Kremlin-Bicêtre, sont reportées dans la partie du dossier de Plan Local d'Urbanisme réservée aux ANNEXES

-TITRE V -

CHAPITRE IV : 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°7.885 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°7.886 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).

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 indemnités 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 courts circuits ou des avaries aux ouvrages.

2) Obligations de faire imposées au propriétaire : néant

B - Limitation au droit d'utiliser le sol

1) Obligations passives

Obligation pour les propriétaires de réserver le libre passage et l'accès aux agents de l'entreprise exploitante pour la pose, l'entretien et la surveillance des installations. Ce droit de passage ne doit être exercé qu'en cas de nécessité et à des heures normales et après en avoir prévenu les intéressés, dans toute la mesure du possible et s'il est nécessaire d'accéder sur des toits ou terrasses.

2°) Droits résiduels du propriétaire

Les propriétaires dont les immeubles sont grevés de servitudes d'appui sur les toits ou terrasses ou de servitudes d'implantation ou de surplomb conservent le droit de se clore ou de bâtir ; ils doivent toutefois un mois avant d'entreprendre l'un de ces travaux, prévenir par lettre recommandée, l'entreprise exploitante.

GAZ

I – GÉNÉRALITÉS

- Servitudes relatives à l'établissement des canalisations de transport et de distribution de gaz.
- Servitudes d'ancrage, d'appui, de passage sur des terrains non bâtis, non fermés ou clos de murs ou de clôtures équivalentes.
- Loi du 15 juin 1906, article 12, modifiée par les lois du 19 juillet 1922, du 13 juillet 1925 (article 298) et du 4 juillet 1935, les décrets du 27 décembre 1925, 17 juin et 12 novembre 1938, et n°67.885 du 6 octobre 1967.
- Article 35 de la loi n°46.628 du 8 avril 1946 sur la nationalisation de l'électricité et du gaz.
- Ordonnance n°58.997 du 23 octobre 1958 (article 60) relative à l'expropriation portant modification de l'article 35 de la loi du 8 avril 1946.
- Décret n°64.81 du 23 janvier 1964 portant règlement d'administration publique en ce qui concerne le régime des transports de gaz combustibles.
- Décret n°67.886 du 6 octobre 1967 sur les conventions amiables portant reconnaissance des servitudes de l'article 12 de la loi du 15 juin 1906 et confiant au juge de l'expropriation la détermination des indemnités dues pour imposition des servitudes.
- Décret n°70.492 du 11 juin 1970 portant règlement d'Administration publique pour l'application de l'article 35 modifié de la loi du 8 avril 1946 concernant la procédure de déclaration d'utilité publique des travaux d'électricité et de gaz qui ne nécessitent que l'établissement de servitudes ainsi que les conditions d'établissement desdites servitudes.
- Circulaire n°70.13 du 24 juin 1970 pour l'application du décret précité.

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: N étant

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 V

**ALIMENTATION EN EAU DE LA COMMUNE DU
KREMLIN-BICETRE**

Note relative à la situation générale

De l'alimentation en eau de la commune du KREMLIN-BICETRE

La commune du Kremlin-Bicêtre est desservie en eau potable par le réseau du Syndicat des Eaux d'Ile-de-France dont l'exploitation est confiée à la Compagnie Générale des Eaux.

I – Éléments statistiques :

Au 31 décembre 2002, la longueur du réseau était de 26,5 km, le nombre d'abonnés 1.238 et la consommation globale de 1.691.676 m³.

II – Nature et provenance de l'eau distribuée :

L'eau distribuée dans la commune du Kremlin-Bicêtre est de l'eau de Seine traitée à l'usine Edmond Pépin de Choisy-le-Roi dont la capacité de production est de 650.000 m³/jour. Les technologies de pointe mises en œuvre permettent d'assurer une qualité d'eau conforme aux normes européennes.

III – Réseau :

La commune du Kremlin-Bicêtre est alimentée par deux réseaux distincts :

Le réseau de 1^{ère} élévation: niveau piézométrique 122 (niveau piézométrique : hauteur théorique, par rapport au niveau de la mer, qu'atteindrait l'eau en régime statique) : dessert la partie basse de la commune située au Nord de l'axe formé par les rues A. France, de Verdun et Séverine. L'eau provient directement de l'usine de Choisy-le-Roi ; le réseau est équilibré par les réservoirs de Villejuif et Châtillon.

Un feeder de 1250 mm de diamètre traverse la commune d'Est et Ouest par la rue Carnot, l'avenue E. Thomas et les rues du Général Leclerc, Rossel et de la Convention.

le réseau de 2^{ème} élévation : niveau piézométrique 150 : dessert tout le reste de la commune. L'eau provient de l'usine de surpression des Sorbiers à Thiais et des réservoirs de Villejuif.

IV – Renforcement et extension du réseau :

Sur l'ensemble de la commune, les canalisations sont dimensionnées pour alimenter les besoins connus. Les diamètres s'échelonnent de 60 mm à 300 mm. Les renforcements ou extensions se feront en fonction des opérations à réaliser, suivant les cheminements possibles, adaptés à chaque nature d'opération.

Dans le cadre des dispositions prévues par les articles 46 et 47 de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains telles que modifiées par la loi n° 2003-590 du 2 juillet 2003 urbanisme et habitat, des participations au frais d'extension et de renforcement du réseau public de distribution d'eau potable pourront être réclamées.

TITRE V**CHAPITRE VI MONUMENTS HISTORIQUES****" GÉNÉRALITÉS "**

Servitudes de protection des monuments historiques

Articles L 621-1 et suivants du code du Patrimoine

Loi du 2 mai 1930 (art. 28) modifiée par l'article 72 de la loi n°83-8 du 7 janvier 1983.

Articles L 581-1 et suivants du code de l'Environnement

Articles L 425-5 et suivants, R 424-12 et suivants, R 422-2 et suivants, R 423-10 et suivants, R 424-2 et suivants et R 45-1 et suivants.

Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, article R. 11-15 et article 11 de la loi du 31 décembre 1913.

TITRE V -

CHAPITRE VII SERVITUDES RELATIVES AUX TRANSMISSIONS RADIOÉLECTRIQUES CONCERNANT LA PROTECTION CONTRE LES OBSTACLES DES CENTRES D'ÉMISSION ET DE RÉCEPTION EXPLOITÉS PAR L'ÉTAT

I. - GÉNÉRALITÉS

- Code des postes et télécommunications, articles L. 54 à L. 56, R. 21 à R. 26 et R. 39.

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.

a) Autour des centres émetteurs et récepteurs et autour des stations de radiorepérage et de radionavigation, d'émission et de réception (Art. R. 21 et R. 22 du code des postes et des télécommunications)

- **Zone primaire de dégagement** : A une distance maximale de 200 mètres (à partir des limites du centre), les différents centres à l'exclusion des installations radiogoniométriques ou de sécurité aéronautique pour lesquelles la distance maximale peut être portée à 400 mètres.
- **Zone secondaire de dégagement** : La distance secondaire à partir des limites du centre peut être de 2 000 mètres.
- **Secteur de dégagement** : D'une ouverture de quelques degrés à 360° autour de s stations de radiorepérage et de radionavigation et sur une distance maximale de 5 000 mètres entre les limites du centre et le périmètre du secteur.

b) 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)

- **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

a° 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.

b° Obligations de faire imposées au propriétaire : *Au cours de l'enquête publique :* les propriétaires sont tenus, dans les communes désignées par arrêté du préfet, de laisser pénétrer les agents de l'administration chargés de la préparation du dossier d'enquête dans les propriétés non closes de murs ou de clôtures équivalentes (art. R. 25 du code des postes et des télécommunications).

(1) N'ouvre pas droit à indemnité l'institution d'une servitude de protection des télécommunications radioélectriques entraînant l'inconstructibilité d'un terrain (Conseil d'État, 17 octobre 1980, époux Pascal : C.J.E.G. 1980,p. 161).

Dans les zones et dans le secteur de dégagement : obligation pour les propriétaires, dans toutes les zones et dans le secteur de dégagement, de procéder si nécessaire à la modification ou à la suppression des bâtiments constituant des immeubles par nature, aux termes des articles 518 et 519 du code civil. Obligation pour les propriétaires, dans la zone primaire de dégagement, de procéder si nécessaire à la suppression des excavations artificielles, des ouvrages métalliques fixes ou mobiles, des étendues d'eau ou de liquide de toute nature.

B. - LIMITATIONS AU DROIT D'UTILISER LE SOL

1° Obligations passives

- Interdiction, dans la zone primaire, de créer des excavations artificielles (pour les stations de sécurité aéronautique), de créer tout ouvrage métallique fixe ou mobile, des étendues d'eau ou de liquide de toute nature ayant pour résultat de perturber le fonctionnement du centre (pour les stations de sécurité aéronautique et les centres radiogoniométriques).
- 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 VIII 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.

II - PROCÉDURE D'INSTITUTION

A. - PROCÉDURE

Servitudes instituées par un décret particulier à chaque centre, soumis au contreseing du ministre dont les services exploitent le centre et du ministre de l'industrie. Ce décret auquel est joint le plan des servitudes intervient, après consultation des administrations concernées, enquête publique dans les communes intéressées et transmission de l'ensemble du dossier d'enquête au comité de coordination des télécommunications. En cas d'avis défavorable de ce comité il est statué par décret en Conseil d'État (art. 31 du code des postes et télécommunications). Le plan des servitudes détermine autour des centres de réception classés en trois catégories par arrêté du ministre dont le département exploite le centre (art. 27 du code des postes et télécommunications) et dont les limites sont fixées conformément à l'article 29 du code des postes et télécommunications les différentes zones de protection radioélectrique.

Les servitudes instituées par décret sont modifiées selon la procédure déterminée ci-dessus lorsque la modification projetée entraîne un changement d'assiette de la servitude ou son aggravation. Elles sont réduites ou supprimées par décret sans qu'il y ait lieu de procéder à l'enquête (art. R. 31 du code des postes et des télécommunications).

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.

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 *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 *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).

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

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).

Dans les zones de garde : interdiction de mettre en service du matériel susceptible de perturber les réceptions radioélectriques du centre (art. R. 30 du code des postes et des télécommunications).

2° Droits résiduels du propriétaire

Possibilité pour les propriétaires de mettre en service des installations électriques sous les conditions mentionnées ci-dessous.

Dans les zones de protection et de garde : Obligation pour l'établissement d'installations nouvelles (dans les bâtiments existants ou en projet) de se conformer aux servitudes établies pour la zone (instruction interministérielle n° 400 C.C.T. du 21 Juin 1961, titre III, 3.2.3.2., 3.2.4., 3.2.7. modifiée). Lors de la transmission des demandes de permis de construire, le ministre exploitant du centre peut donner une réponse défavorable ou assortir son accord de restrictions quant à l'utilisation de certains appareils ou installations électriques. Il appartient au pétitionnaire de modifier son projet en ce sens ou d'assortir les installations de dispositions susceptibles d'éviter les troubles. Ces dispositions sont parfois très onéreuses.

Dans les zones de garde radioélectrique : Obligation d'obtenir l'autorisation du ministre dont les services exploitent ou contrôlent le centre pour la mise en service de matériels 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).

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 IX RELATIONS AÉRIENNES (Dégagement)

I - SERVITUDES AÉRONAUTIQUES INSTITUÉES POUR LA PROTECTION DE LA CIRCULATION AÉRIENNE, SERVITUDE DE DÉGAGEMENT

I. - GÉNÉRALITÉS

- Code de l'aviation civile, 1^{re} partie, articles L. 281-1 à L. 281-4 (dispositions pénales), 2^e partie, livre II, titre IV, chapitre 1^{er}, articles R. 241-1, et 3^e partie, livre II, titre IV, chapitre II, articles D. 242-1 à D. 242-14.
- Arrêté du 31 décembre 1984 fixant les spécifications techniques destinées à servir de base à l'établissement des servitudes aéronautiques, à l'exclusion des servitudes radioélectriques.

II. - PROCÉDURE D'INSTITUTION

A. - PROCÉDURE

Décret en Conseil d'État particulier à chaque aérodrome portant approbation du plan de dégagement établi par l'administration intéressée après étude effectuée sur place, discuté en conférence interservices puis soumis à enquête publique ainsi que documents annexes (notice explicative, liste des obstacles, etc.). L'ensemble du dossier est, préalablement à l'approbation, transmis obligatoirement pour avis à la commission centrale des servitudes aéronautiques.

Si les conclusions du rapport d'enquête, les avis des services et des collectivités publiques intéressés sont favorables, l'approbation est faite par arrêté ministériel.

En cas d'urgence, application possible des mesures provisoires de sauvegarde prises par arrêté ministériel (aviation civile ou défense), après enquête publique et avis favorable de la commission centrale des services aéronautiques. Cet arrêté est valable deux ans si les dispositions transitoires non pas été reprises dans un plan de dégagement approuvé (art. R. 141-5 du code de l'aviation civile).

Un tel plan est applicable :

1. Aux aérodromes suivants (art. R. 241-2 du code de l'aviation civile) :
 - aérodromes destinés à la circulation aérienne publique ou créés par l'État ;
 - certains aérodromes non destinés à la circulation aérienne publique et créés par une personne physique ou morale autre que l'État ;
 - aérodromes situés en territoire étranger pour lesquels des zones de dégagement doivent être établies sur le territoire français.
2. Aux installations d'aide à la navigation aérienne (télécommunications aéronautiques, météorologie).
3. A certains endroits correspondant à des points de passage préférentiel pour la navigation aérienne.

B. - INDEMNISATION

L'article R. 241-6 du code de l'aviation civile rend applicable aux servitudes aéronautiques de dégagement les dispositions des articles L. 55 et L. 56 du code des postes et des télécommunications en cas de suppression ou de modification de bâtiments.

- Lorsque les servitudes entraînent la suppression ou la modification de bâtiments constituant des immeubles par nature, ou encore un changement de l'état initial des lieux générateur d'un dommage direct, matériel et certain, la mise en application des mesures d'indemnisation est subordonnée à une décision du ministre chargé de l'aviation civile ou du ministre chargé des armées. Cette décision est notifiée à l'intéressé comme en matière d'expropriation, par l'ingénieur en chef des bases aériennes compétent (art.D. 242-11 du code de l'aviation civile).

- Si les propriétaires acceptent d'exécuter eux-mêmes ou de faire exécuter par leur soin les travaux de modification aux conditions proposées, il est passé entre eux et l'administration une convention rédigée en la forme administrative fixant entre autres le montant des diverses indemnités (déménagement, détérioration d'objets mobiliers, indemnités compensatrice du dommage résultant des modifications). (art. D. 242-12 du code de l'aviation civile).
- A défaut d'accord amiable, le montant de l'indemnité est fixé par le tribunal administratif.
- En cas d'atténuation ultérieure des servitudes, l'administration peut poursuivre la récupération de l'indemnité, déduction faite du coût de remise en état des lieux dans leur aspect primitif équivalent, et cela dans un délai de deux ans à compter de la publication de l'acte administratif entraînant la modification ou la suppression de la servitude. A défaut d'accord amiable, le montant des sommes à recouvrer est fixé comme en matière d'expropriation.

C. - PUBLICITÉ (art. D. 242-6 du code de l'aviation civile)

Dépôt en mairie des communes intéressées du plan de dégagement ou de l'arrêté instituant des mesures provisoires. Avis donné par voie d'affichage dans les mairies intéressées ou par tout autre moyen et par insertion dans un journal mis en vente dans le département. Obligation pour les maires des communes intéressées de préciser, à toute personne qui en fait la demande, si un immeuble situé dans la commune est grevé de servitudes.

III. - EFFETS DE LA SERVITUDE

A. - PRÉROGATIVES DE LA PUISSANCE PUBLIQUE

1° Prérogatives exercées directement par la puissance publique

- Possibilité pour les agents de l'administration et pour les personnes auxquelles elle délègue des droits de pénétrer sur les propriétés privées pour y exécuter des études nécessaires à l'établissement des plans de dégagement, et ce dans les conditions prévues par l'article 1er de la loi du 29 décembre 1892 pour les travaux publics.
- Possibilité pour l'administration d'implanter des signaux, bornes et repères nécessaires à titre provisoire ou permanent, pour la détermination des zones de servitudes (application de la loi du 6 juillet 1943 relative à l'exécution des travaux géodésiques et de la loi du 28 mars 1957 concernant la conservation des signaux, bornes et repères) (art. D. 242-1 du code de l'aviation civile).
- Possibilité pour l'administration de procéder à l'expropriation (art. R. 241-6 du code de l'aviation civile).
- Possibilité pour l'administration de procéder d'office à la suppression des obstacles susceptibles de constituer un danger pour la circulation aérienne ou de pourvoir à leur balisage.

2° Obligations de faire imposées au propriétaire

- Obligation de modifier ou de supprimer les obstacles de nature à constituer un danger pour la circulation aérienne ou nuisibles au fonctionnement des dispositifs de la sécurité établis dans l'intérêt de la navigation aérienne ou de pourvoir à leur balisage. Ces travaux sont exécutés conformément aux termes d'une convention passée entre le propriétaire et le représentant de l'administration.

B. - LIMITATIONS AU DROIT D'UTILISER LE SOL

1° Obligations passives

- Interdiction de créer des obstacles fixes (permanents ou non permanents), susceptibles de constituer un danger pour la circulation aérienne.
- Obligation de laisser pénétrer sur les propriétés privées les représentants de l'administration pour y exécuter les opérations nécessaires aux études concernant l'établissement du plan de dégagement.

2° Droits résiduels du propriétaire

- Possibilité pour le propriétaire d'obtenir la délivrance d'un permis de construire, si le projet de construction est conforme aux dispositions du plan de dégagement ou aux mesures de sauvegarde.
- Possibilité pour le propriétaire d'établir des plantations, remblais et obstacles de toute nature non soumis à l'obligation de permis de construire et ne relevant pas de la loi du 15 juin 1906 sur les distributions d'énergie, à condition d'obtenir l'autorisation de l'ingénieur en chef des services des bases aériennes compétent.
- Le silence de l'administration dans les délais prévus par l'article D. 242-9 du code de l'aviation civile vaut accord tacite.
- Possibilité pour le propriétaire de procéder sans autorisation à l'établissement de plantations, remblais et obstacles de toute nature, si ces obstacles demeurent à quinze mètres au-dessous de la cote limite qui résulte du plan de dégagement.

- TITRE V -**CHAPITRE X****Protection visuelle de la façade Nord du bâtiment principal
de l'Hospice du Kremlin-Bicêtre
(lignes isohypses)**

Ces lignes isohypses déterminent deux plans inclinés qui délimitent le palier inférieur d'une zone non altius tollendi, et ce afin d'assurer une protection visuelle de la façade Nord du bâtiment principal de l'Hospice du Kremlin-Bicêtre.

Elles sont reportées graphiquement sur le plan des servitudes et sont définies de la façon suivante :

- 1) Une première ligne isohypse correspondant à la surface limite en deçà de la façade Nord du bâtiment principal de l'Hospice du Kremlin-Bicêtre et déterminée par l'œil d'un observateur cheminant sur la poterne des peupliers et la ligne d'altitude 90,80 m. située sur la façade Nord du bâtiment principal de l'Hospice du Kremlin-Bicêtre

- 2) Une deuxième ligne isohypse correspondant à la surface limite au delà de la ligne de faite du bâtiment principal de l'Hospice du Kremlin-Bicêtre et déterminée par l'œil d'un observateur cheminant sur la poterne des peupliers et ligne de faite (altitude 101 m.) du bâtiment principal de l'Hospice du Kremlin-Bicêtre

- TITRE V -**CHAPITRE XI Protection du patrimoine archéologique**

Il est rappelé qu'en application des dispositions législatives et réglementaires en matière de protection du patrimoine archéologique (*articles L510-1 et suivants du code du Patrimoine*), il est nécessaire 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 en sera de même en cas de découverte fortuite.

- TITRE V -

CHAPITRE XII SERVITUDES MILITAIRES

Servitudes d'Utilité Publique relevant du Ministère de la Défense

Commune du KREMLIN-BICETRE

DEFINITION	DESIGNATION	DATE D'APPROBATION	GESTIONNAIRE
PT 194004301	Liée au Centre radioélectrique de Kremlin-Bicêtre (Fort)	Décret du 06 avril 1994	Direction Régionale des Télécommunications et l'Informatique de la région terre Ile-de-France B.P. 207 00484 ARMEES
PT 294004301	Liée au Centre radioélectrique de Kremlin-Bicêtre (Fort)	Décret du 06 juillet 1993	Direction Régionale des Télécommunications et l'Informatique de la région terre Ile-de-France B.P. 207 00484 ARMEES
PT 291050802	Liée au faisceau hertzien de Puiset le Marais au fort du Kremlin-Bicêtre	Décret du 19 octobre 1993	Direction Régionale des Télécommunications et l'Informatique de la région terre Ile-de-France B.P. 207 00484 ARMEES
PT 292007312	Liée au faisceau hertzien de Suresnes (fort du Mont-Valérien) au Kremlin- Bicêtre (Fort)	Décret du 19 octobre 1993	Direction Régionale des Télécommunications et l'Informatique de la région terre Ile-de-France B.P. 207 00484 ARMEES

- TITRE V -**CHAPITRE XIII AUTRES SERVITUDES ET RÉGLEMENTATION 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 dans l'intérêt de la circulation routière.
- aux servitudes dans l'intérêt des télécommunications.
- aux servitudes aux abords des cimetières (article L 2223-1 et L 2223-5 du Code général des collectivités territoriales).
- 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 -

LISTE DES EMPLACEMENTS RÉSERVES AU PLU

N° Plan	Désignation	Bénéficiaire	Superficie
1	Equipement administratif	Commune	483 m ²
2	Equipement destiné à l'enseignement	Commune	1460 m ²
3	Equipement public	Commune	897 m ²
4	Equipement public	Commune	1770 m ²
5	Equipement pour la petite enfance	Commune	1780 m ²
6	Programme de logements dans le respect de la mixité sociale et des orientations du PLU en vue du maintien de l'équilibre social en matière d'habitat (art L.123-2b code de l'urbanisme) La nature du programme envisagé consiste dans le respect de la mixité sociale à réaliser une opération de renouvellement urbain pour pourvoir au besoin de logements, nécessité par une démolition prévue des logements in situ. Construction de logements d'environ 650 m ² SHON en financement PLUS et PLAI	Commune	260 m ²
7	Programme de logements dans le respect de la mixité sociale et des orientations du PLU en vue du maintien de l'équilibre social en matière d'habitat (art L.123-2b code de l'urbanisme) La nature du programme envisagé consiste dans le respect de la mixité sociale à réaliser une opération de renouvellement urbain pour pourvoir au besoin de logements, nécessité par une démolition prévue des logements in situ. Réalisation de logements dédiés d'environ 2400 m ² de SHON en financement PLS, PLAI et PLUS	Commune	895 m ²