

**DEPARTEMENT DU VAL DE MARNE**



# **MAROLLES EN BRIE**

**Plan Local d'Urbanisme**

**Règlement d'urbanisme**

**Novembre 2009**

# SOMMAIRE

## TITRE I - DISPOSITIONS GÉNÉRALES & DÉFINITIONS

ARTICLE 1	. Champ d'application territorial du plan	1
ARTICLE 2	. Portée du règlement	1
ARTICLE 3	. Division du territoire en zones et secteurs - Emplacements réservés	1
ARTICLE 4	. Division d'un terrain bâti	2
ARTICLE 5	. Règles applicables aux terrains issus de division	2
ARTICLE 6	. Adaptations mineures	2
ARTICLE 7	. Définitions	2

## TITRE II - ZONES URBAINES et à URBANISER

CHAPITRE I	. Dispositions propres à la zone UA	8
CHAPITRE II	. Dispositions propres à la zone UC	16
CHAPITRE III	. Dispositions propres à la zone UD	25
CHAPITRE IV	. Dispositions propres à la zone UE	34
CHAPITRE V	. Dispositions propres à la zone UF	44
CHAPITRE VI	. Dispositions propres à la zone UN	51

## TITRE III - ZONE NATURELLE

CHAPITRE I	. Dispositions propres à la zone N	56
------------	------------------------------------	----

## TITRE IV - TERRAINS CLASSÉS 61

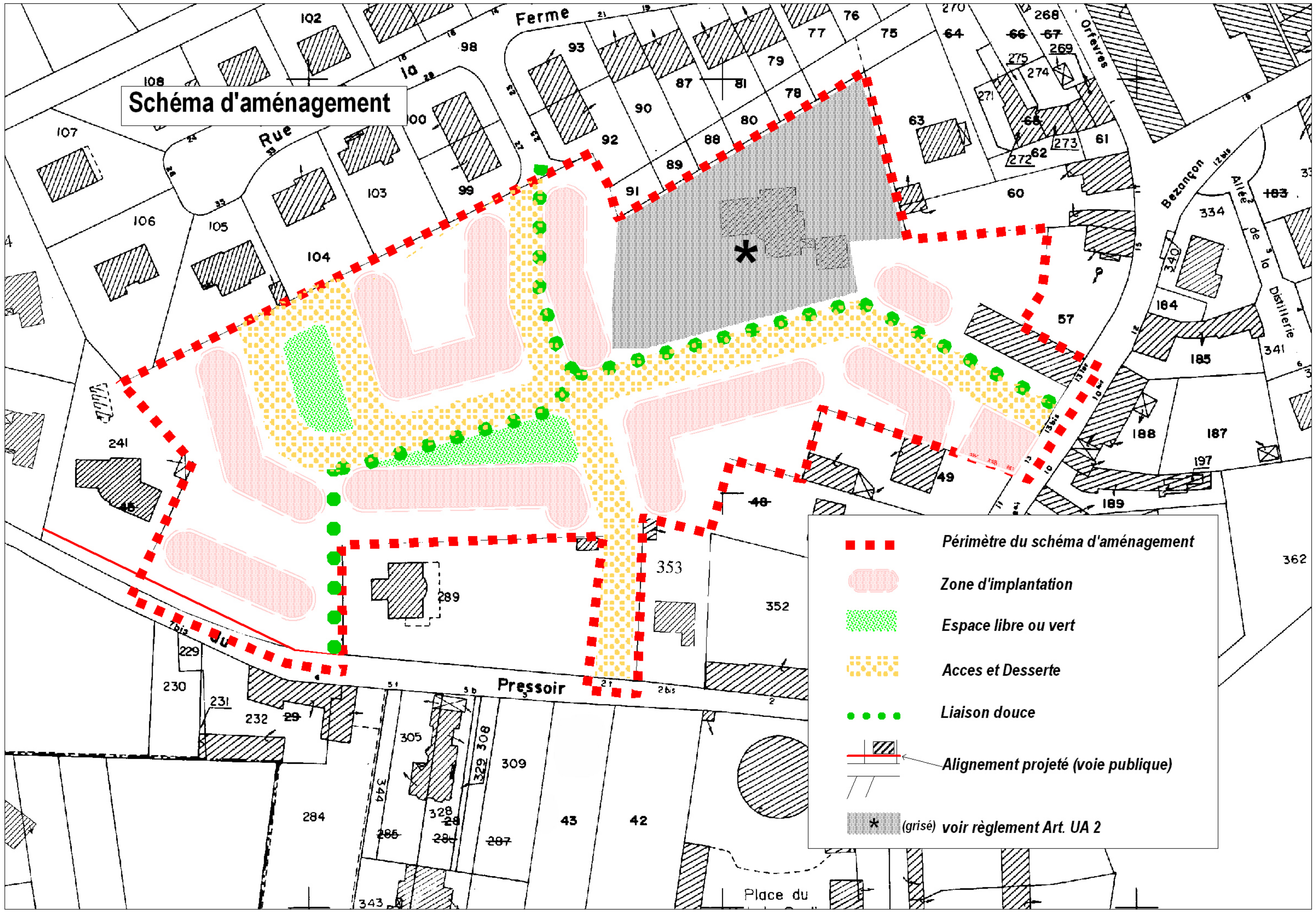
## TITRE V - SERVITUDES ET RÉGLEMENTATIONS DE PORTÉE GÉNÉRALE 63







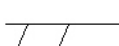
Liste des servitudes et contraintes particulières à la commune de MAROLLES en BRIE 64

CHAPITRE I	. Protection des captages exploités par la Sté Lyonnaise des Eaux	66
CHAPITRE II	. Servitudes relatives au chemin de fer	70
CHAPITRE III	. Electricité - Gaz (ancrage, passage, appui, canalisations de transport)	80
CHAPITRE IV	. Couloirs de passage des lignes électriques à haute tension	85
CHAPITRE V	. Monuments Historiques - Sites naturels et urbains	86
CHAPITRE VI	. Servitudes relatives aux réseaux de télécommunications	96
CHAPITRE VII	. Servitudes relatives aux relations aériennes	99
CHAPITRE VIII	. Servitudes relatives aux canalisations publiques d'eau et d'assainissement	102
CHAPITRE IX	. Classement sonore applicable le long des infrastructures à fort trafic	104
CHAPITRE X	. Protection du patrimoine Archéologique	106
	. Autres servitudes et réglementations de portée générale	107

ANNEXE I	. Liste des emplacements réservés au P.L.U.	108
----------	---	-----

# Schéma d'aménagement



-  *Périmètre du schéma d'aménagement*
-  *Zone d'implantation*
-  *Espace libre ou vert*
-  *Acces et Desserte*
-  *Liaison douce*
-  *Alignement projeté (voie publique)*
-  *(grisé) voir règlement Art. UA 2*

## - TITRE I -

### DISPOSITIONS GÉNÉRALES et DÉFINITIONS

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

Le présent règlement dont les dispositions s'imposent aux particuliers comme aux personnes morales de droit public ou privé, s'applique à la totalité du territoire de la Commune de Marolles en Brie.

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

- 1) Les règles édictées par le Plan Local d'Urbanisme se substituent à celles du R.N.U. (Règlement National d'Urbanisme - Titre 1<sup>er</sup> Chapitre I - Section I - 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 P.L.U. est prescrit, ou lorsque la révision d'un plan approuvé a été ordonnée, l'autorité administrative peut décider de surseoir à statuer sur les demandes d'autorisation concernant les constructions, installations ou opérations susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution du plan. En aucun cas, le sursis ne peut excéder 2 ans.
- 3) S'ajoutent ou se substituent aux règles propres du 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 P.L.U.

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

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

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

- Les zones urbanisées auxquelles s'applique le présent règlement font l'objet du titre II.
- La zone naturelle à laquelle s'applique le présent règlement fait l'objet du titre III.

Le plan comporte également les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer (TC) en application des dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme dont les dispositions sont rappelées dans le titre IV du présent règlement.

Y figurent aussi les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux équipements publics ou aux installations d'intérêt général.

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

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

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

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

- Dans les zones où ont été fixés un ou des Coefficients d'Occupation des Sols, le Plan Local d'Urbanisme peut prévoir que, si une partie a été détachée depuis moins de dix ans d'un terrain dont les droits à construire résultant de l'application du Coefficient d'Occupation des Sols ont été utilisés partiellement ou en totalité, il ne peut plus être construit que dans la limite des droits qui n'ont pas déjà été utilisés.
- Si le Coefficient d'Occupation des Sols applicable au terrain est augmenté après la division, la minoration des droits à construire résultant de l'application du premier alinéa est calculée en appliquant le Coefficient d'Occupation des Sols existant à la date de la délivrance du permis de construire.
- Si le Coefficient d'Occupation des Sols applicable au terrain est diminué après la division, la minoration éventuelle des droits à construire est calculée en appliquant le Coefficient d'Occupation des Sols existant à la date de la division.
- En cas de division d'une parcelle bâtie située dans une des zones mentionnées au premier alinéa, le vendeur fournit à l'acheteur un certificat attestant la surface hors œuvre nette des bâtiments existants sur la ou les parcelles concernées. L'acte de vente atteste de l'accomplissement de cette formalité.

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

#### **ARTICLE 5 - Dispositions applicables aux constructions à implanter sur des terrains issus de division**

Pour les terrains issus de division (détachement de parcelles, lotissement) dans le cadre d'une déclaration préalable ou d'un permis d'aménager, il ne sera pas fait application des dispositions de l'article R.123-10-1 du Code de l'Urbanisme et les règles de la zone concernée seront applicables par rapport au futur terrain à bâtir et ce dans ses limites de propriété projetées.

#### **ARTICLE 6 - 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. (Cf. Art. L-123-1 du Code de l'Urbanisme).

#### **ARTICLE 7 - Définitions**

Ces définitions sont liées aux termes utilisés pour l'application des règles des différentes zones visées aux TITRES II et III du présent règlement.

## PROPRIÉTÉ ou UNITÉ FONCIÈRE

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

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

Par application de l'article R.123-10 du Code de l'Urbanisme, le Coefficient d'Occupation du Sol est le rapport exprimant le nombre de m<sup>2</sup> de planchers hors oeuvre nette susceptibles d'être construits par m<sup>2</sup> de sol. Pour une même zone ou partie de zone, des coefficients différents peuvent être fixés suivant la nature, la destination et les modalités de l'occupation ou de l'utilisation du sol.

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

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

Le Coefficient d'Occupation du Sol appliqué à la superficie déterminée comme il est dit ci-dessus permet de fixer une surface maximum de planchers hors oeuvre susceptible d'être édifiée, sous réserve des autres règles du Plan d'Urbanisme Local et des servitudes grevant l'utilisation du sol.

Son mode de calcul est défini par les articles R.112-1 et R.112-2 du Code de l'Urbanisme et par les circulaires n° 90-80 du 12 novembre 1990 et n°99-49 du 27 juillet 1999.

Lorsqu'une construction a été édifiée sur un terrain, le propriétaire ou ses ayants droit ne peuvent réaliser sur les parties non bâties de ce terrain que des constructions correspondant aux possibilités de construire résiduelles au regard des possibilités offertes par l'application du Coefficient d'Occupation du Sol au terrain considéré.

## COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL

Le coefficient d'emprise indique le rapport de la surface occupée par la projection verticale du volume hors oeuvre du bâtiment (*non compris les saillies, les avancées de toiture, les balcons ou loggias, non fermées d'un débord au plus égal à 0,80 mètre par rapport à la façade ou au pignon sur lequel ils se situent*) à la surface de la parcelle.

(Nota : les débords de plus de 0,80 mètres seront comptabilisés en totalité dans l'emprise de la construction)

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

## AMÉLIORATION DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES

Seront considérés comme travaux d'amélioration d'une construction notamment pour l'application des différentes règles particulières, l'agrandissement, la transformation, la confortation, ou l'aménagement de cette construction sous réserve qu'elle existe depuis plus de 10 ans et que la surface de plancher hors oeuvre nette après travaux ne soit pas supérieure à 50% de la S.H.O.N. de la construction avant travaux.

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

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

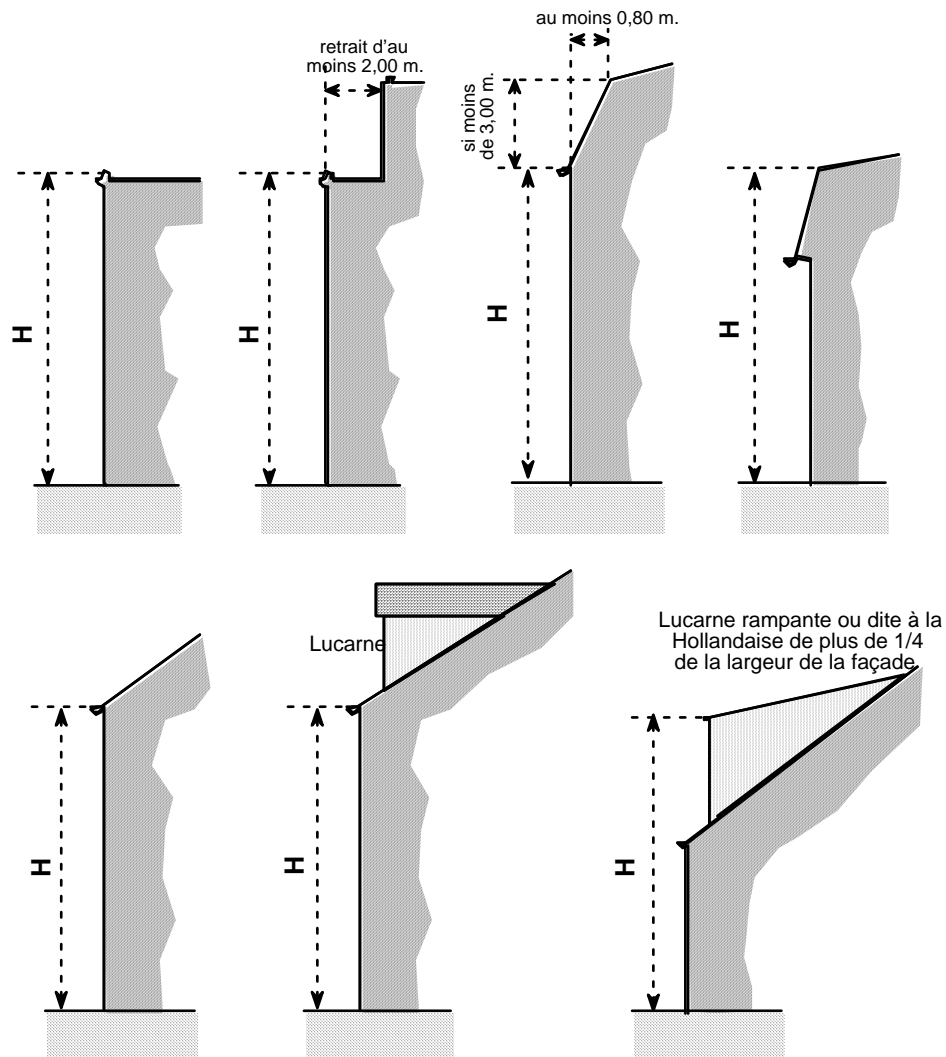
## HAUTEURS - CONDITIONS DE MESURE

### Hauteur "plafond"

La hauteur plafond se mesure suivant les cas, du sol naturel ou du niveau du trottoir au point le plus élevé du bâtiment non comptés les ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souches de cheminées ou de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps à condition que leur superficie n'excède pas 10 % de la superficie du dernier niveau de la construction, cette surface est portée à 50 % pour les immeubles de bureaux.

### Hauteur de "façade"

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



Pour l'ensemble des hauteurs *sauf cas particuliers visés dans les articles 10 de chaque zone*

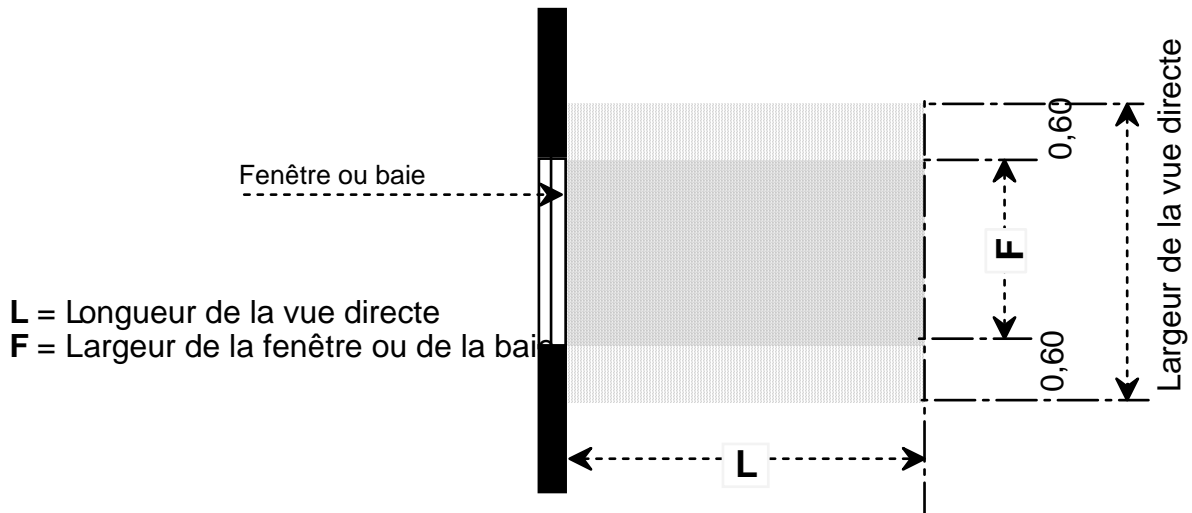
Dans une bande de 20 mètres comptée à partir de l'alignement des voies ou pour les voies privées de la limite en tenant lieu, le point de référence pour le calcul de la hauteur sera pris au niveau du trottoir. Au delà de la bande de 20 m le point de référence sera pris au niveau du terrain naturel de la propriété au droit de la construction.

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

## VUES DIRECTES

La vue directe est constituée par un rectangle qui doit être laissé libre de toute construction dont la largeur est parallèle à la façade où se trouve la baie, la fenêtre ou l'ouverture; sa largeur ne peut être inférieure à celle de la baie, la fenêtre ou l'ouverture, majorée de 0,60 mètres 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)



- a)** Sous réserve du b) ci-après sont considérées comme créant des vues directes au sens des articles 7 et 8 des différentes zones les baies, fenêtres ou ouvertures situées sur les façades, les pignons ou les toitures des constructions.
- b)** Ne sont pas considérés comme créant des vues directes au sens des articles 7 et 8 des différentes zones :
- les ouvertures situées à rez-de-chaussée dans la mesure où elles font face, sur la totalité de leur hauteur, à un dispositif formant écran implanté en limite séparative (mur, pignon).
  - les baies et fenêtres à condition que leur surface totale vitrée n'excède pas 0,50 m<sup>2</sup>.  
(Une seule ouverture de ce type par pièce ne sera pas considérée comme générant une vue directe)
  - les ouvertures dont l'allège inférieure se situe à plus de 1,90 mètre du plancher au-dessus duquel elles sont situées, pour les châssis en toiture cette hauteur est ramenée à 1,70 mètre.
  - les portes et les châssis fixes, équipés de panneaux opaques ou translucides, les portes pleines.

### RETRAIT *(par rapport aux limites séparatives)*

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

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

Nota : les débords de toitures inférieurs à 0,80 mètre seront admis en surplomb de cet espace.

## 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, telle que : bureaux, industries, entrepôts, artisanat, commerces, hôtels, équipements collectifs privés etc...

## ANNEXES

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

## LONGUEUR ou LARGEUR de FAÇADE

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

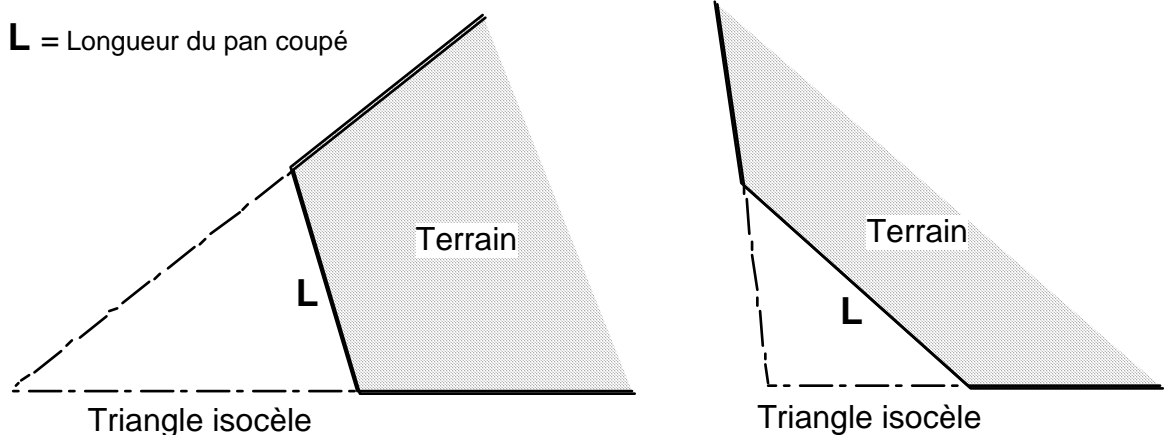
## ALIGNEMENT

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

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

## PANS COUPÉS RÉGULIERS

**L** = Longueur du pan coupé



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

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

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

## DÉPÔTS ET DÉCHARGES

L'installation de dépôts de ferraille, de vieux véhicules, de matériaux, de combustibles solides ou liquides et de déchets, etc..., non soumis au permis de construire, à la législation sur les installations classées ou à la réglementation concernant le camping, est subordonnée à l'obtention d'une autorisation délivrée dans les conditions fixées par les articles R.442-2 et suivants du Code de l'Urbanisme.

La demande d'autorisation doit être adressée au Maire, conformément aux dispositions prévues par l'arrêté du 25 avril 1963.

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

## - TITRE II -

### CHAPITRE I

#### DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UA

Il s'agit d'une zone d'habitation semi-dense, en cœur de ville, pouvant comporter des constructions individuelles et également des petits ensembles.

Elle correspond à la partie du centre ancien à redynamiser.

Elle comprend :

- Une partie Nord, dite "Ilot des serres" qui fait l'objet d'un schéma d'aménagement.
- Une partie sud dite "Ilot Mairie"

## 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 UA 2)

- Les constructions qui ne seraient pas compatibles par leur implantation avec le schéma d'aménagement tel qu'il est défini dans les orientations d'aménagement de la zone.
- L'implantation et l'extension des installations classées à l'exception de celles visées à l'article 2.
- Les activités nouvelles autres que celles visées à l'article 2.
- L'ouverture et l'exploitation des carrières ainsi que 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 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 ou non un habitat permanent.
- Les décharges ainsi que les dépôts à l'air libre isolés.
- Pour les parties repérées au plan de zonage comme espaces paysagers existants ou à aménager, toutes occupations du sol ou utilisations du sol contraires aux dispositions visées à l'article UA 13 sont interdites.

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

- Toute nouvelle opération immobilière (*lotissement, permis groupé ou valant division ....*) entraînant la réalisation de 30 logements ou plus ne sera autorisée qu'à condition de comporter au moins 30 % de logements sociaux.
- Pour la partie de la zone UA couverte par le schéma d'aménagement, les constructions, les installations ou les aménagements non interdits à l'article UA 1, ne sont admis qu'à condition être compatibles avec ledit schéma d'aménagement tel qu'il est défini dans les orientations d'aménagement de la zone.
  - \* dans le secteur grisé du schéma d'aménagement : pour les constructions nouvelles les dispositions applicables seront celles des règles générales de la zone UA, à conditions que lesdites constructions s'insèrent en harmonie avec les dispositions du schéma d'aménagement.
- Les activités professionnelles de type artisanal ou apparenté ainsi que les activités commerciales et à condition qu'elles soient compatibles avec le voisinage tant du point de vue des nuisances que de l'intégration dans l'environnement.
- Les activités de services (tertiaires et professionnelles) à condition qu'elles soient compatibles avec le voisinage tant du point de vue des nuisances que de l'intégration dans l'environnement.
- Les installations classées dans la mesure où elles sont directement liées aux commerces de détail et de proximité implantés dans la zone et qu'elles soient jugées compatibles avec le voisinage du point de vue des nuisances et de l'environnement.
- Les divers ouvrages et installations techniques liés au fonctionnement ou à la maintenance des différents réseaux (eaux, gaz, électricité, câble télévision, etc...).
- Les activités et installations mêmes classées nécessaires à la vocation et au fonctionnement des équipements d'intérêt public.
- Les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils aient un rapport direct avec des travaux de construction ou avec l'aménagement paysager d'espaces libres.

## Section 2 - Conditions de l'occupation du sol

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

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

Il peut être également refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée:

- a) à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire ;
- b) 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.

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

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

Le réseau d'assainissement interne sera de type séparatif et devra respecter l'ensemble des dispositions réglementaires relatives à l'assainissement applicables dans le département.

Pour limiter l'impact des eaux pluviales sur le milieu naturel en application de la Loi n°2006-1772 du 30 décembre 2006 sur l'Eau et les Milieux Aquatiques dite « Loi LEMA », il faudra, en règle générale, faire de sorte que la pollution de temps de pluie soit réduite et traitée à l'amont.

Les eaux pluviales en provenance des parcelles privatives doivent être traitées prioritairement sur l'unité foncière, par un dispositif adapté à l'opération et au terrain.

Dès leur conception, les aménagements intégreront des dispositions techniques dites alternatives limitant le volume des eaux pluviales (usage des espaces verts...) et limitant ou écrétant le débit de ces eaux (rétention en terrasse, bassin enterré ou à ciel ouvert, etc...).

Les rejets dans le réseau collecteur, lorsqu'il existe, ne doivent pas excéder 1 ou 5 litre/seconde/hectare selon le zonage d'assainissement de la commune. La qualité des eaux rejetée doit être compatible avec le milieu naturel. En collaboration avec le SIARV, les règles du futur SDAGE seront appliquées selon les procédures en vigueur.

*Rappel : conformément à l'article 640 du Code Civil, tout particulier ne peut s'opposer au libre écoulement des eaux du fonds supérieur vers le fond inférieur.*

Le réseau d'assainissement devra répondre, selon la situation de l'immeuble, aux prescriptions du Règlement de l'Assainissement Départemental spécifiques à l'activité développée, ou aux prescriptions du Règlement d'Assainissement du S.I.A.R.V., ou le cas échéant à la réglementation des Installations Classées pour la protection de l'environnement.

#### Raccordements aux réseaux:

Tout raccordement aux réseaux publics d'assainissement collectif sera réalisé suivant les prescriptions spécifiques d'une autorisation prise à la suite d'une demande spéciale du pétitionnaire intéressé auprès du gestionnaire du réseau sur lequel se fera le raccordement (dossier à déposer en mairie).

Le raccordement des établissements déversant des eaux usées non domestiques au réseau public n'est pas obligatoire conformément à l'article L1331-10 du code de la santé publique.

Toutefois, ceux-ci peuvent être autorisés à déverser leurs eaux usées non domestiques au réseau public dans la mesure où ces déversements sont compatibles avec les conditions générales d'admissibilité de ce type effluent.

L'autorisation de déversement (éventuellement complétée par une convention) précise les caractéristiques quantitatives et qualitatives maximales des effluents déversés au réseau d'eaux usées.

En ce qui concerne les piscines et bassins :

Ils devront être raccordés au réseau d'eaux usées et leur vidange dans ledit réseau ne pourra excéder un débit de 10 m<sup>3</sup> heure. Les eaux de nettoyage des plages, du bassin après vidange ainsi que les eaux de nettoyage des filtres devront être également évacuées dans le réseau d'eaux usées.

Préalablement à la vidange du bassin, il sera nécessaire de demander l'accord auprès des services d'exploitation respectifs du réseau d'assainissement communal et départemental, au moins 48 heures avant la réalisation de cette opération.

-----  
Les canalisations et les divers réseaux de distribution (électricité, téléphone, etc ...) devront être enterrés.

**Article UA 5 Superficie minimale des terrains :**

Néant.

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

Sauf en bordure de la rue Pierre Bezançon où les constructions pourront être édifiées à l'alignement, la façade ou le pignon sur rue des constructions devra être édifié à au moins 4 m. de l'alignement (actuel ou futur si le P.L.U. prévoit un élargissement de la voie).

Des dispositions différentes pourront être autorisées pour les équipements collectifs d'intérêt général ainsi que pour les équipements publics.

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

L'implantation des constructions devra tenir compte dans toute la mesure du possible de l'orientation, de la topographie des lieux et de l'implantation des constructions voisines.

**1) Dans une bande de 30 m comptée à partir de l'alignement de la rue Pierre Bezançon :**

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

**2) Dans le reste de la zone UA**

Les constructions devront être implantées en retrait par rapport aux limites séparatives.

-----  
**Calcul du retrait** En cas de retrait celui-ci devra être égal à au moins :

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

De plus en cas de balcon, loggia ou terrasse située à une hauteur de plus de 1,00 m. du terrain naturel, l'aplomb de ces balcons, loggias ou terrasses devra respecter un recul d'au moins 6 m. par rapport aux limites séparatives.

**Les règles du présent article pourront être modifiées:**

- Pour l'implantation d'ouvrages techniques liés aux divers réseaux (eaux, assainissement, électricité, gaz, etc...).
- Pour les équipements publics.

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

Les bâtiments non contigus situés sur une même propriété doivent être implantés de telle manière que la distance au droit des façades ou pignons existants ou à construire soit au moins égale à :

- 4,00 m. si la façade ou le pignon comporte des vues directes ;
- 2,00 m. si la façade ou le pignon ne comporte pas de vue directe.

Les dispositions visées précédemment ne sont pas applicables par rapport aux annexes ou pour les éléments d'une même construction; dans ces cas il n'est pas fixé de règles particulières de distance.

## Article UA 9      Emprise au sol des constructions :

L'emprise au sol des constructions (annexes comprises) ne pourra excéder **40 %** de la superficie du terrain, sauf dans une bande de 15 m comptée à partir de l'alignement de la rue Pierre Bezançon où l'emprise au sol des constructions est portée à **80 %** de la surface du terrain située dans cette bande.

## Article UA 10      Hauteur maximale des constructions :

La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder **11 mètres**.

## 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 locale de la zone ou du secteur concerné.
- Chaque construction sera conçue en fonction de son environnement et non isolément. L'adaptation au terrain est une condition essentielle et obligatoire.
- Les constructions par leur situation, leur architecture, leur dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrage à édifier devront respecter le caractère, la forme urbaine ainsi que la composition architecturale du quartier dans lequel elles sont situées.
- Les aménagements et les transformations devront s'intégrer avec la construction d'origine et s'insérer dans le paysage par un choix judicieux des matériaux et des couleurs.
- Les différents murs d'un bâtiment y compris les annexes, qu'ils soient aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent être construits en matériaux de même nature ou ayant entre eux une suffisante parenté d'aspect et de couleur. Ils devront présenter un aspect convenable et donner des garanties de bonne conservation.
- Les espaces extérieurs non bâtis devront être traités avec le souci de la prise en compte de l'environnement constitué par les constructions avoisinantes.
- Est interdit : l'emploi, sans enduit, des matériaux destinés à être recouverts, tels que carreaux de plâtre, agglomérés de mâchefer, parpaings, etc...; ainsi que l'imitation de matériaux (fausse pierre, fausse brique etc ....).
- Les enduits devront être grattés ou talochés et de teinte claire.
- Les huisseries extérieures des constructions (portes, fenêtres, volets) devront au niveau de la teinte, être en harmonie avec la construction. De plus les ouvertures à l'exception des portes pleines, des lucarnes et des châssis de toits devront disposer de volets battants ou de persiennes (*en cas d'installation de volets roulants le coffre ne devra pas être saillant par rapport à la façade et s'inscrire en harmonie avec l'ensemble de la construction*).

- Les parois des abris de jardin implantés isolément seront réalisées en maçonnerie ou en bois à l'exclusion de tout métal.
- Les vérandas seront admises dans le respect des règles de constructions et dans la mesure où elles ne se situent pas sur les façades sur rue des constructions.

## TOITURES

- Les couvertures apparentes en tôle ondulée, en papier goudronné sont interdites.
- Les couvertures devront être constituées par des toitures ayant au moins deux pans, la pente ne pouvant être inférieure à 35°, les matériaux utilisés étant la tuile plate traditionnelle (60 à 80 au m<sup>2</sup>) ou l'ardoise naturelle (gris bleuté type ardoise d'Angers). Les installations de production d'énergie solaire, thermique et photovoltaïque, pourront être posées sur la toiture. Les équipements intégrés seront privilégiés. Les structures types « consoles » sont interdites.

Les balcons ou terrasses accessibles depuis un logement ne seront pas considérés comme des toitures terrasses dans la mesure où leur largeur est inférieure ou égale à 1,50 m (largeur mesurée par rapport à la façade inférieure).

Les toitures à une seule pente seront admises pour les bâtiments annexes ou les constructions accolées ; dans tous les cas elles devront s'harmoniser avec la couverture de la construction principale.

Pourront être admis pour la couverture des vérandas les matériaux translucides et pour celle des abris de jardin les bardeaux en bois ou les plaques d'apparence "tuiles ou ardoises".

- En cas de travaux d'agrandissement, de réfection ou de reprise les parties concernées devront s'harmoniser avec la toiture d'origine tant par les matériaux utilisés que par l'aspect architectural.
- Les lucarnes rampante ou à la hollandaise sont interdites.
- Les châssis de toits seront encastrés ; ils devront être plans et ne pas excéder les dimensions de 0,80 m par 1,40 m. Ils seront implantés afin de ne pas être visibles de la voie publique bordant le terrain concerné, cependant un seul châssis ne respectant pas cette condition pourra être admis dans la mesure où ses dimensions n'excèdent pas 0,80 m X 1,00 m.

Pour les terrains bordés par plusieurs voies Les châssis de toits pourront être admis du côté de la voie la moins importante.

## CLÔTURES

- Les murs anciens en pierre devront être conservés avec leur caractère dans la mesure où la structure le permet; en cas de rénovation ou de déplacement suite à élargissement ils pourront être reconstruits en respectant leur particularité avec une hauteur équivalente à la hauteur initiale.
- Les clôtures bordant les voies ne pourront comporter de parties pleines sur plus de 0,60 mètre\* de hauteur, piliers exclus, le mur bahut ainsi constitué pourra être surmonté d'une grille à barreaudage vertical cette dernière ne pouvant en aucun cas être occultée ; dans tous les cas la hauteur totale de la clôture ne pourra dépasser une hauteur de 2,00 m.

*\*(La hauteur de 0,60 mètre pourra être dépassée lorsque le soubassement sert également de mur de soutènement).*

Cependant en bordure des rues du Pressoir et Pierre Bezançon les murs pleins seront admis dans la limite d'une hauteur de 2 m ; à condition qu'ils soient réalisés en pierres apparentes (calcaire de Brie) et ce afin de respecter le caractère des murs du centre ancien.

- Dans tous les cas les portails seront discrets et réalisés en harmonie avec l'environnement et le reste de la clôture, leur hauteur sera limitée à 1,60 m, ils pourront être disposés sur des piliers en bois ou en maçonnerie (0,30 m X 0,30 m maximum) dont la hauteur ne pourra excéder 2,00 m.
- Les clôtures entre voisins ne pourront excéder une hauteur de 1,80 m, cependant en cas de rénovation ou de reprise de mur ancien cette hauteur de 1,80 m pourra être dépassée dans la limite de la hauteur initiale du mur.

-----

Dans tous les cas lorsque la clôture sera réalisée avec un grillage, celui-ci devra être à mailles rigides de couleur vert foncé et l'ensemble ainsi constitué devra être doublé d'une haie végétale.

## ANTENNES

- Les antennes classiques de télévision devront être installées sous la toiture dans la mesure où les conditions de réception le permettent, dans le cas contraire elles seront implantées du côté opposé à la rue.
- Les antennes paraboliques devront s'intégrer à l'environnement immédiat (il y aura lieu de privilégier la mise en place de modèles miniaturisés) ; elles sont interdites sur la façade ou le pignon sur rue.

## 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.

Au moins 50 % des places de stationnement devront être réalisés en sous-sol ou intégrées dans les constructions.

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

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

- 1 véhicule pour 60 m<sup>2</sup> de S.H.O.N., pour l'habitat.
- 1 véhicule pour 30 m<sup>2</sup> de S.H.O.N., pour les locaux affectés à des professions libérales et aux activités autorisées dans le cadre de l'article UA 2.

Le total ainsi obtenu des places nécessaires, sera arrondi au nombre entier supérieur.

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

-----

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.

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 et les parties de terrain non construites et non occupées par les aires de stationnement ou de desserte seront obligatoirement plantées.
- Les parties repérées au plan de zonage comme espaces paysagers ne pourront être dénaturés et ils devront être conservés et entretenus ou aménagés dans un souci d'intégration paysagère liée au caractère du village.
- La surface réservée aux espaces libre et verts représentera au moins 30 % de la superficie du terrain dont la moitié au minimum sera traitée en espace vert (*les voies de dessertes ainsi que les aires de stationnement ne seront pas comptabilisées dans ces espaces*).
- Il sera exigé au minimum un arbre d'un développement d'au moins 2,50 m par 100 m<sup>2</sup> de surface affectée aux espaces libres ou verts, ces arbres pourront être répartis sur l'ensemble du terrain.

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 UA 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 maximales de construction résulteront de l'application d'un C.O.S. de **0,75**.
  
- 3) Les possibilités de construction et d'aménagement des équipements publics et des équipements d'infrastructure, ne seront pas prisent en compte dans le calcul du C.O.S. et résulteront de l'application des règles d'urbanisme définies aux articles 3 à 13 du présent chapitre.

## - TITRE II -

### CHAPITRE II

#### DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UC

Sur le territoire de la commune de MAROLLES en BRIE :  
La zone UC comprend 2 secteurs UC a et UC b.

Il s'agit d'une zone d'habitation à dominante pavillonnaire et comportant également de petits ensembles construits en ordre plus ou moins continu.

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

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

- L'implantation et l'extension des installations classées à l'exception de celles visées à l'article 2.
- Les activités nouvelles autres que celles visées à l'article 2.
- L'ouverture et l'exploitation des carrières ainsi que 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 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.
- L'abattage des plantations d'arbres sans compensation.
- 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 ou non un habitat permanent.
- Les décharges ainsi que les dépôts à l'air libre isolés.

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

- Toute nouvelle opération immobilière (*lotissement, permis groupé ou valant division...*) entraînant la réalisation de 30 logements ou plus ne sera autorisée qu'à condition de comporter au moins 30 % de logements sociaux.
- Les activités professionnelles de type artisanal occupant une surface au plus égale à 150 m<sup>2</sup> et les activités liées à l'exercice d'une profession libérale, à condition qu'elles soient compatibles avec le voisinage tant du point de vu des nuisances que de l'intégration dans l'environnement.
- Les activités commerciales à condition qu'elles aient une S.H.O.N. au plus égale à de 300 m<sup>2</sup> et ce dans le secteur UC b situé en bordure de l'avenue des 40 Arpents et du rond point de la Saussaye.
- Les activités et installations mêmes classées nécessaires à la vocation et au fonctionnement des équipements d'intérêt public.
- Les divers ouvrages et installations techniques liés au fonctionnement ou à la maintenance des différents réseaux (eaux, gaz, électricité, câble télévision, etc...).

## Section 2 - Conditions de l'occupation du sol

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

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

Il peut être également refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :

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

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

Dans tous les cas la voie d'accès à un terrain devra avoir une largeur d'au moins 3,50 m (ce minimum n'est pas applicable au porche ou au portail d'entrée de la propriété).

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

Lorsque le réseau d'assainissement collectif existe :

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

Le réseau d'assainissement interne sera de type séparatif et devra respecter l'ensemble des dispositions réglementaires relatives à l'assainissement applicables dans le département.

Pour limiter l'impact des eaux pluviales sur le milieu naturel en application de la Loi n°2006-1772 du 30 décembre 2006 sur l'Eau et les Milieux Aquatiques dite « Loi LEMA », il faudra, en règle générale, faire de sorte que la pollution de temps de pluie soit réduite et traitée à l'amont.

Les eaux pluviales en provenance des parcelles privatives doivent être traitées prioritairement sur l'unité foncière, par un dispositif adapté à l'opération et au terrain.

Dès leur conception, les aménagements intégreront des dispositions techniques dites alternatives limitant le volume des eaux pluviales (usage des espaces verts...) et limitant ou écrétant le débit de ces eaux (rétention en terrasse, bassin enterré ou à ciel ouvert, etc...).

Les rejets dans le réseau collecteur, lorsqu'il existe, ne doivent pas excéder 1 ou 5 litres/seconde/hectare selon le zonage d'assainissement de la commune. la qualité des eaux rejetées doit être compatible avec le milieu naturel. En collaboration avec le SIARV, les règles du futur SDAGE seront appliquées selon les procédures en vigueur.

*Rappel : conformément à l'article 640 du Code Civil, tout particulier ne peut s'opposer au libre écoulement des eaux du fonds supérieur vers le fond inférieur.*

Le réseau d'assainissement devra répondre, selon la situation de l'immeuble, aux prescriptions du Règlement de l'Assainissement Départemental spécifiques à l'activité développée, ou aux prescriptions du Règlement d'Assainissement du S.I.A.R.V., ou le cas échéant à la réglementation des Installations Classées pour la protection de l'environnement.

Raccordements aux réseaux :

Tout raccordement aux réseaux publics d'assainissement collectif seront réalisés suivant les prescriptions spécifiques d'une autorisation prise à la suite d'une demande spéciale du pétitionnaire intéressé auprès du gestionnaire du réseau sur lequel se fera le raccordement (dossier à déposer en mairie).

Le raccordement des établissements déversant des eaux usées non domestiques au réseau Public n'est pas obligatoire conformément à l'article L1331-10 du Code de la Santé Publique.

Toutefois, ceux-ci peuvent être autorisés à déverser leurs eaux usées non domestiques au réseau public dans la mesure où ces déversements sont compatibles avec les conditions générales d'admissibilité de ce type d'effluent.

L'autorisation de déversement (éventuellement complétée par une convention) précise les caractéristiques quantitatives et qualitatives maximales des effluents déversés au réseau d'eaux usées.

En ce qui concerne les piscines et bassins :

Ils devront être raccordés au réseau d'eaux usées et leur vidange dans ledit réseau ne pourra excéder un débit de 10 m<sup>3</sup>/heure. Les eaux de nettoyage des plages, du bassin après vidange ainsi que les eaux de nettoyage des filtres devront être également évacuées dans le réseau d'eaux usées.

Préalablement à la vidange du bassin, il sera nécessaire de demander l'accord auprès des services d'exploitation respectifs du réseau d'assainissement communal et départemental, au moins 48 heures avant la réalisation de cette opération.

-----  
Les canalisations et les divers réseaux de distribution (électricité, téléphone, etc ...) devront être enterrés.

En l'absence de réseau d'assainissement collectif :

Les propriétaires doivent assurer par leurs propres moyens et à leurs frais l'évacuation des eaux pluviales ainsi que l'épuration des eaux usées à l'aide des dispositifs de traitement conformément aux dispositions prévues par le règlement du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) et l'arrêté modifié du 6 mai 1996 fixant les prescriptions techniques applicables aux systèmes d'assainissement non collectif.

Les dispositifs ainsi autorisés devront être conçus de façon à pouvoir être mis hors service dès lors que la construction pourra être raccordée au réseau collectif d'assainissement dès sa réalisation.

De plus, les installations d'assainissement non collectif des terrains concernés devront être compatibles avec les contraintes liées aux champs captants (voir titre V du présent règlement et le plan des servitudes pour la définition des périmètres concernés).

Article UC 5      **Superficie minimale des terrains**

Néant

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

Sauf en bordure des avenue de Gros Bois et des 40 Arpents où un recul d'au moins 4,00 m sera imposé pour les constructions nouvelles, les constructions pourront être édifiées à l'alignement (actuel ou futur si le P.L.U prévoit un élargissement de la voie) ou pour les voies privées existantes ouvertes à la circulation publique de la limite tenant lieu d'alignement.

-----  
Des dispositions différentes pourront être autorisées ou imposées :

- pour des raisons d'harmonie ou de continuité urbaine propres à certaines voies,
- pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes sur le parcellaire voisin et ce dans un souci d'harmonie ou de continuité urbaine,
- pour tenir compte de la configuration des parcelles,
- pour permettre l'amélioration des constructions existantes,
- pour les équipements collectifs d'intérêt général ainsi que pour les équipements publics.

Disposition particulière liée à la protection paysagère du Réveillon applicable aux terrains ou parties de terrains situés à une altitude inférieure à la courbe de niveau 65,00 m. N.G.F "*Nivellement Général de la France*". Il est déterminé une zone de non constructibilité dans laquelle aucun bâtiment ne pourra être implanté. Cette zone est définie sur le plan de zonage conformément à la légende de ce dernier et sera obligatoirement plantée.

## Article UC 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

L'implantation des constructions devra tenir compte dans toute la mesure du possible de l'orientation, de la topographie des lieux et de l'implantation des constructions voisines.

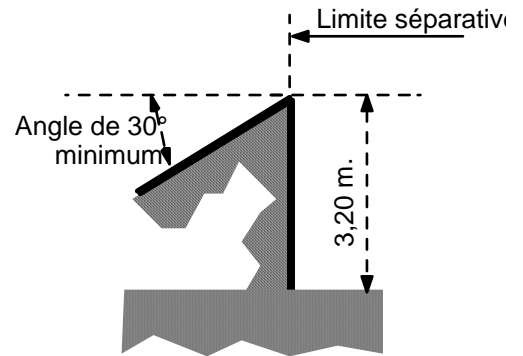
- 1) Dans une bande de 20 m comptée à partir de l'alignement, les constructions sont autorisées sur les limites séparatives ou en retrait.

La longueur de chacun des pignons en limite séparative ne pourra excéder 12 m, cependant ne seront pas pris en compte dans le calcul de cette longueur du pignon les bâtiments dont la hauteur en limite séparative n'excède pas :

3,20 m lorsque leur toiture est constituée par une pente d'au moins 30° dirigée vers l'intérieur de la parcelle, (voir gabarit ci-contre)

ou

2,20 m dans le cas d'un autre type de toiture.



- 2) Au delà de cette bande, les constructions devront être implantées en retrait par rapport aux limites séparatives.

### Calcul du retrait (applicable à tous les secteurs)

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

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

Les retraits fixés précédemment pourront être réduits ou supprimés, 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; cependant dans ces cas, la façade ou le pignon ainsi prolongé ne pourra excéder une longueur totale de 12 m après agrandissement.

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

### Les règles du présent article pourront être modifiées :

- pour des raisons d'harmonie ou d'architecture, afin de tenir compte de l'implantation des constructions existantes ou projetées sur le parcellaire voisin,
- pour tenir compte de la configuration des parcelles, de la topographie ou de la nature du sol,
- pour permettre l'amélioration des constructions existantes dont l'implantation est non conforme aux règles générales,
- pour l'implantation d'ouvrages techniques liés aux divers réseaux (eaux, assainissement, électricité, gaz, etc...),
- pour les équipements publics.

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

Lorsque les constructions ne seront pas mitoyennes sauf cas particuliers visés ci-après, ces dernières devront être implantées de telle manière que la distance au droit des façades existantes ou à construire soit au moins égal :

- 8,00 m si la façade comporte des vues directes.
- 4,00 m dans le cas contraire.

Ces dispositions ne sont pas applicables par rapport aux annexes ou pour les éléments d'une même construction ; dans ces cas il n'est pas fixé de règles particulières de retrait.

La longueur minimum des vues directes est fixée à 8 m, sauf par rapport aux annexes. Les vues directes ainsi définies sont réciproques pour les constructions se faisant face sur une même propriété.

### Construction de bâtiment annexe :

Les constructions ou bâtiments annexes devront s'intégrer architecturalement à la construction principale, présenter des liaisons ou être attenants à cette dernière. Cependant il pourra être admis l'implantation d'une construction annexe isolée sous la forme d'un abri de jardin, et ce dans la mesure où cette construction représente une surface au sol au plus égale à 9 m<sup>2</sup> et n'excède pas 2,40 m de hauteur au faîtage.

### Article UC 9      Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions (annexes comprises) ne pourra excéder **50 %** de la superficie du terrain.

Cependant les constructions existantes dont l'emprise au sol est supérieure à l'emprise fixée ci-dessus pourront faire l'objet de travaux d'amélioration ou de transformation sans augmentation de leur emprise et ce dans les limites fixées à l'article UC 14.

### Article UC 10      Hauteur maximale des constructions

Les hauteurs maximales de façade et les hauteurs plafond des constructions ne pourront excéder respectivement :

- dans le secteur UC a **7 m et 10 m.**
- dans le secteur UC b **9 m et 12 m.**

Cependant les constructions existantes dont les hauteurs sont supérieures à celles fixées ci-dessus pourront faire l'objet de travaux d'amélioration ou de transformation dans leurs gabarits et ce dans les limites fixées à l'article UC 14.

### Article UC 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 locale de la zone ou du secteur concerné.
- Chaque construction sera conçue en fonction de son environnement et non isolément. L'adaptation au terrain est une condition essentielle et obligatoire.
- Les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrage à édifier devront respecter le caractère, la forme urbaine ainsi que la composition architecturale du quartier dans lequel elles sont situées.
- Les aménagements et les transformations devront s'intégrer avec la construction d'origine et s'insérer dans le paysage par un choix judicieux des matériaux et des couleurs.
- Les différents murs d'un bâtiment y compris les annexes, qu'ils soient aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent être construits en matériaux de même nature ou ayant entre eux une suffisante parenté d'aspect et de couleur. Ils devront présenter un aspect convenable et donner des garanties de bonne conservation.
- Les espaces extérieurs non bâtis devront être traités avec le souci de la prise en compte de l'environnement constitué par les constructions avoisinantes.
- Est interdit : l'emploi, sans enduit, des matériaux destinés à être recouverts, tels que carreaux de plâtre, agglomérés de mâchefer, parpaings, etc..., ainsi que l'imitation de matériaux (fausse pierre, fausse brique etc...).
- Les enduits devront être grattés ou talochés et de teinte claire.
- Les huisseries extérieures des constructions (portes, fenêtres, volets) devront au niveau de la teinte, être en harmonie avec la construction. De plus les ouvertures à l'exception des portes pleines, des lucarnes et des châssis de toits devront disposer de volets battants ou de persiennes (*en cas d'installation de volets roulants le coffre ne devra pas être saillant par rapport à la façade et s'inscrire en harmonie avec l'ensemble de la construction*).
- Les parois des abris de jardin implantés isolément seront réalisées en maçonnerie ou en bois à l'exclusion de tout métal.

- Les vérandas seront admises dans le respect des règles de constructions et dans la mesure où elles ne se situent pas sur les façades sur rue des constructions.

## TOITURES

- Les couvertures apparentes en tôle ondulée, en papier goudronné sont interdites.
- Les couvertures devront être constituées par des toitures ayant au moins deux pans, les matériaux utilisés étant la tuile plate traditionnelle (60 à 80 au m<sup>2</sup>) ou l'ardoise naturelle (gris bleuté type ardoise d'Angers). Les installations de production d'énergie solaire, thermique et photovoltaïque, pourront être posées sur la toiture. Les équipements intégrés seront privilégiés. Les structures types « consoles » sont interdites.

Les toitures terrasses ou à une seule pente seront admises pour les bâtiments annexes ou les constructions accolés ; dans tous les cas elles devront s'harmoniser avec la couverture de la construction principale.

Pourront être admis pour la couverture des vérandas les matériaux translucides et pour celle des abris de jardin les bardeaux en bois ou les plaques d'apparence "tuiles ou ardoises".

- En cas de travaux d'agrandissement, de réfection ou de reprise les parties concernées devront s'harmoniser avec la toiture d'origine tant par les matériaux utilisés que par l'aspect architectural.
- Les lucarnes rampantes ou à la hollandaise sont interdites.
- Les châssis de toits seront encastrés ; ils devront être plans et ne pas excéder les dimensions de 0,80 m par 1,40 m. Ils seront implantés afin de ne pas être visibles de la voie publique bordant le terrain concerné, cependant un seul châssis ne respectant pas cette condition pourra être admis dans la mesure où ces dimensions excèdent pas 0,80 m X 1,00 m.

Pour les terrains bordés par plusieurs voies, les châssis de toits pourront être admis du côté de la voie la moins importante.

## CLÔTURES

- Les murs anciens en pierre devront être conservés avec leur caractère dans la mesure où la structure le permet; en cas de rénovation ou de déplacement suite à élargissement, ils pourront être reconstruits en respectant leur particularité avec une hauteur équivalente à la hauteur initiale.
- Les clôtures bordant les voies ne pourront comporter de parties pleines sur plus de 0,60 m \* de hauteur, piliers exclus, le mur bahut ainsi constitué pourra être surmonté d'une grille à barreaudage vertical, cette dernière ne pouvant en aucun cas être occultée; dans tous les cas la hauteur totale de la clôture ne pourra dépasser une hauteur de 2,00 m.

*\*(La hauteur de 0,60 m pourra être dépassée lorsque le soubassement sert également de mur de soutènement).*

- Dans tous les cas les portails seront discrets et réalisés en harmonie avec l'environnement et le reste de la clôture, leur hauteur sera limitée à 1,60 m, ils pourront être disposés sur des piliers en bois ou en maçonnerie (0,30 m X 0,30 m maximum) dont la hauteur ne pourra excéder 2,00 m.
- Les clôtures entre voisins ne pourront excéder une hauteur de 1,80 m, cependant, en cas de rénovation ou de reprise de mur ancien, cette hauteur de 1,80 m pourra être dépassée dans la limite de la hauteur initiale du mur.

-----

- Dans tous les cas, lorsque la clôture sera réalisée avec un grillage, celui-ci devra être à mailles rigides de couleur vert foncé et l'ensemble ainsi constitué devra être doublé d'une haie végétale.

## ANTENNES

- Les antennes classiques de télévision devront être installées sous la toiture dans la mesure où les conditions de réception le permettent. Dans le cas contraire elles seront implantées du côté opposé à la rue.
- Les antennes paraboliques devront s'intégrer à l'environnement immédiat (il y aura lieu de privilégier la mise en place de modèles miniaturisés).

## Article UC 12 Aires de stationnement

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

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

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

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

- 1 véhicules pour 60 m<sup>2</sup> de S.H.O.N., pour l'habitat.
- 1 véhicule pour 30 m<sup>2</sup> de S.H.O.N., pour les locaux affectés à des professions libérales et aux activités autorisées dans le cadre de l'article UC 2.

Le total ainsi obtenu des places nécessaires sera arrondi au nombre entier supérieur.

Pour les équipements publics ou d'intérêt général :

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

-----

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.

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

- La protection des plantations existantes devra être assurée au maximum et les parties de terrain non construites et non occupées par les aires de stationnement ou de desserte seront obligatoirement plantées. L'abattage des plantations d'arbres lorsqu'il est nécessaire devra se faire avec compensation.
- La surface réservée aux espaces verts représentera au moins 30 % de la superficie du terrain.
- Il sera exigé au minimum un arbre par 100 m<sup>2</sup> de surface plantée.
- Les aires de stationnement en surface comporteront au minimum un arbre de haute tige pour 200 m<sup>2</sup>.
- Les terrains ou parties de terrains concernés par la zone de non constructibilité liée à la protection paysagère du Réveillon visée à l'article UC 6 et figurée au plan de zonage conformément à la légende de celui-ci seront

obligatoirement plantés.

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

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

### Section 3 - Possibilités maximales d'occupation du sol

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

- 1) Sous réserve du respect des autres règles de construction et des servitudes qui peuvent éventuellement grever le terrain, les possibilités maximales de construction sont déterminées par les différents C.O.S. tels qu'ils sont indiqués sur le plan de zonage conformément à la légende de celui-ci.
- 2) Les constructions existantes dont la surface de planchers est supérieure à celle obtenue par l'application du C.O.S. du secteur concerné pourront faire l'objet d'une reconstruction dans la limite d'une surface de planchers équivalente à celle existante et ce afin de ne pas dénaturer l'ensemble urbanistique et architectural existant.
- 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 du présent chapitre.

## **- TITRE II -**

### **CHAPITRE III**

#### **DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UD**

Il s'agit d'une zone d'habitat semi-dense de constructions basses en ordre continu, de petit parcellaire. Elle correspond à la partie agglomérée du centre ancien de la commune.

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

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

- Pour les parties repérées au plan de zonage comme espaces paysagers existants ou à aménager, toutes occupations du sol ou utilisations du sol contraires aux dispositions visées à l'article UD 13 sont interdites.
- L'implantation et l'extension des installations classées à l'exception de celles visées à l'article 2.
- Les activités nouvelles autres que celles visées à l'article 2.
- L'ouverture et l'exploitation des carrières ainsi que 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 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 ou non un habitat permanent.
- Les décharges ainsi que les dépôts à l'air libre isolés.

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

- Toute nouvelle opération immobilière (*lotissement, permis groupé ou valant division...*) entraînant la réalisation de 30 logements ou plus ne sera autorisée qu'à condition de comporter au moins 30 % de logements sociaux.
- Les activités professionnelles de type artisanal ou apparenté ainsi que les activités commerciales et à condition qu'elles soient compatibles avec le voisinage tant du point de vue des nuisances que de l'intégration dans l'environnement.
- Les installations classées dans la mesure où elles sont directement liées aux commerces de détail et de proximité implantés dans la zone et qu'elles soient jugées compatibles avec le voisinage du point de vue des nuisances et de l'environnement.
- Les activités et installations mêmes classées nécessaires à la vocation et au fonctionnement des équipements d'intérêt public.
- Les divers ouvrages et installations techniques liés au fonctionnement ou à la maintenance des différents réseaux (eaux, gaz, électricité, câble télévision, etc...).
- Les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils aient un rapport direct avec des travaux de construction ou avec l'aménagement paysager d'espaces libres.

## Section 2 - Conditions de l'occupation du sol

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

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

Il peut être également refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :

- a) à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire ;
- b) 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.

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

Lorsque le réseau d'assainissement collectif existe :

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

Le réseau d'assainissement interne sera de type séparatif et devra respecter l'ensemble des dispositions réglementaires relatives à l'assainissement applicables dans le département.

Pour limiter l'impact des eaux pluviales sur le milieu naturel en application de la Loi n°2006-1772 du 30 décembre 2006 sur l'Eau et les Milieux Aquatiques dite « Loi LEMA », il faudra, en règle générale, faire de sorte que la pollution de temps de pluie soit réduite et traitée à l'amont.

Les eaux pluviales en provenance des parcelles privatives doivent être traitées prioritairement sur l'unité foncière, par un dispositif adapté à l'opération et au terrain.

Dès leur conception, les aménagements intégreront des dispositions techniques dites alternatives limitant le volume des eaux pluviales (usage des espaces verts...) et limitant ou écrêtant le débit de ces eaux (rétention en terrasse, bassin enterré ou à ciel ouvert, etc...).

Les rejets dans le réseau collecteur, lorsqu'il existe, ne doivent pas excéder 1 ou 5 litres/seconde/hectare selon le zonage d'assainissement de la commune. La qualité des eaux rejetées doit être compatible avec le milieu naturel. En collaboration avec le SIARV, les règles du futur SDAGE seront appliquées selon les procédures en vigueur.

*Rappel : conformément à l'article 640 du Code Civil, tout particulier ne peut s'opposer au libre écoulement des eaux du fonds supérieur vers le fond inférieur.*

Le réseau d'assainissement devra répondre, selon la situation de l'immeuble, aux prescriptions du Règlement de l'Assainissement Départemental spécifiques à l'activité développée, ou aux prescriptions du Règlement d'Assainissement du S.I.A.R.V., ou le cas échéant à la réglementation des Installations Classées pour la protection de l'environnement.

Raccordements aux réseaux :

Tout raccordement aux réseaux publics d'assainissement collectif seront réalisés suivant les prescriptions spécifiques d'une autorisation prise à la suite d'une demande spéciale du pétitionnaire intéressé auprès du gestionnaire du réseau sur lequel se fera le raccordement (dossier à déposer en mairie).

Le raccordement des établissements déversant des eaux usées non domestiques au réseau public n'est pas obligatoire conformément à l'article L1331-10 du Code de la Santé Publique.

Toutefois, ceux-ci peuvent être autorisés à déverser leurs eaux usées non domestiques au réseau public dans la mesure où ces déversements sont compatibles avec les conditions générales d'admissibilité de ce type d'effluent.

L'autorisation de déversement (éventuellement complétée par une convention) précise les caractéristiques quantitatives et qualitatives maximales des effluents déversés au réseau d'eaux usées.

-----

Les canalisations et les divers réseaux de distribution (électricité, téléphone , etc ...) devront être enterrés.

En l'absence de réseau d'assainissement collectif :

Les propriétaires doivent assurer par leurs propres moyens et à leurs frais l'évacuation des eaux pluviales ainsi que l'épuration des eaux usées à l'aide des dispositifs de traitement conformément aux dispositions prévues par le règlement du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) et l'arrêté modifié du 6 mai 1996 fixant les prescriptions techniques applicables aux systèmes d'assainissement non collectif.

Les dispositifs ainsi autorisés devront être conçus de façon à pouvoir être mis hors service dès lors que la construction pourra être raccordée au réseau collectif d'assainissement dès sa réalisation.

De plus, les installations d'assainissement non collectif des terrains concernés devront être compatibles avec les contraintes liées aux champs captants (voir titre V du présent règlement et le plan des servitudes pour la définition des périmètres concernés).

En ce qui concerne les piscines et bassins :

Ils devront être raccordés au réseau d'eaux usées et leur vidange dans ledit réseau ne pourra excéder un débit de 10 m<sup>3</sup> heure. Les eaux de nettoyage des plages, du bassin après vidange ainsi que les eaux de nettoyage des filtres devront être également évacuées dans le réseau d'eaux usées.

Préalablement à la vidange du bassin, il sera nécessaire de demander l'accord auprès des services d'exploitation respectifs du réseau d'assainissement communal et départemental, au moins 48 heures avant la réalisation de cette opération.

**Article UD 5      Superficie minimale des terrains**

Néant

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

La façade ou le pignon sur rue des constructions devra sauf indication contraire portée au plan, être édifiés à l'alignement (actuel ou futur si le P.L.U prévoit un élargissement de la voie).

-----

Des dispositions différentes pourront être autorisées ou imposées :

- pour des raisons d'harmonie ou de continuité urbaine propres à certaines voies,
- pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes sur le parcellaire voisin et ce dans un souci d'harmonie ou de continuité urbaine,
- pour tenir compte de la configuration des parcelles,
- pour permettre l'amélioration des constructions existantes,
- pour les équipements collectifs d'intérêt général ainsi que pour les équipements publics.

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

L'implantation des constructions devra tenir compte dans toute la mesure du possible de l'orientation, de la topographie des lieux et de l'implantation des constructions voisines.

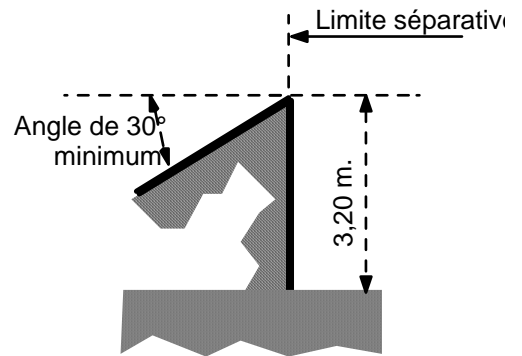
- 1) Dans une bande de 30 m comptée à partir de l'alignement, les constructions sont autorisées sur les limites séparatives ou en retrait.

La longueur de chacun des pignons en limite séparative ne pourra excéder 15 m, cependant ne seront pas pris en compte dans le calcul de cette longueur du pignon les bâtiments dont la hauteur en limite séparative n'excède pas :

3,20 m lorsque leur toiture est constituée par une pente d'au moins 30° dirigée vers l'intérieur de la parcelle, (voir gabarit ci-contre)

ou

2,20 m dans le cas d'un autre type de toiture.



- 2) Au delà de cette bande de 30 m

Les constructions devront être implantées en retrait par rapport aux limites séparatives.

### Calcul du retrait (applicable à tous les secteurs)

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

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

Les retraits fixés précédemment pourront être réduits ou supprimés, 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; cependant dans ces cas, la façade ou le pignon ainsi prolongé ne pourra excéder une longueur totale de 15 m après agrandissement.

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

### Les règles du présent article pourront être modifiées :

- pour des raisons d'harmonie ou d'architecture, afin de tenir compte de l'implantation des constructions existantes ou projetées sur le parcellaire voisin,
- pour tenir compte de la configuration des parcelles, de la topographie ou de la nature du sol,
- pour permettre l'amélioration des constructions existantes dont l'implantation est non conforme aux règles générales,
- pour l'implantation d'ouvrages techniques liés aux divers réseaux (eaux, assainissement, électricité, gaz, etc...),
- pour les équipements publics.

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

Les bâtiments non contigus situés sur une même propriété doivent être implantés sauf cas particuliers visés ci-après, de telle manière que la distance au droit des façades ou pignons existants ou à construire soit au moins égal à :

- 4,00 m si la façade ou le pignon comporte des vues directes et ce dans la bande de 30 m visée à l'article 7, ce minimum de 4 m étant portée à 8,00 m au delà de la bande de 30 m ;
- 2,00 m si la façade ou le pignon ne comporte pas de vue directe.

Les dispositions visées précédemment ne sont pas applicables par rapport aux annexes ou pour les éléments d'une même construction; dans ces cas il n'est pas fixé de règles particulières de distance.

La longueur minimum des vues directes est fixée suivant les cas à 8 ou 4 m, sauf par rapport aux annexes. Les vues directes ainsi définies sont réciproques pour les constructions différentes se faisant face sur une même propriété.

### Article UD 9      Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions (annexes comprises) ne pourra excéder :

**80 %** d'une bande de 15 m comptée à partir de l'alignement des voies publiques  
et

**30 %** de la superficie du terrain située au delà de cette bande de 15 m.

Cependant les constructions existantes dont l'emprise au sol est supérieure aux emprises fixées ci-dessus pourront faire l'objet de travaux d'amélioration ou de transformation sans augmentation de leur emprise et ce dans les limites fixées à l'article UD 14.

### Article UD 10      Hauteur maximale des constructions

Les hauteurs maximales de façade et les hauteurs plafond des constructions ne pourront excéder respectivement

**7 m et 10 m.**

Cependant les constructions existantes dont les hauteurs sont supérieures à celles fixées ci-dessus pourront faire l'objet de travaux d'amélioration ou de transformation dans leurs gabarits et ce dans les limites fixées à l'article UD 14.

### Article UD 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 locale de la zone ou du secteur concerné.
- Chaque construction sera conçue en fonction de son environnement et non isolément. L'adaptation au terrain est une condition essentielle et obligatoire.
- Les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrage à édifier devront respecter le caractère, la forme urbaine ainsi que la composition architecturale du quartier dans lequel elles sont situées.
- Les aménagements et les transformations devront s'intégrer avec la construction d'origine et s'insérer dans le paysage par un choix judicieux des matériaux et des couleurs.
- Les différents murs d'un bâtiment y compris les annexes, qu'ils soient aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent être construits en matériaux de même nature ou ayant entre eux une suffisante parenté d'aspect et de couleur. Ils devront présenter un aspect convenable et donner des garanties de bonne conservation.
- Les espaces extérieurs non bâtis devront être traités avec le souci de la prise en compte de l'environnement constitué par les constructions avoisinantes.
- Est interdit : l'emploi, sans enduit, des matériaux destinés à être recouverts, tels que carreaux de plâtre, agglomérés de mâchefer, parpaings, etc...; ainsi que l'imitation de matériaux (fausse pierre, fausse brique etc...).
- Les enduits devront être grattés ou talochés et de teinte claire.

- Les huisseries extérieures des constructions (portes, fenêtres, volets) devront au niveau de la teinte, être en harmonie avec la construction. De plus les ouvertures à l'exception des portes pleines, des lucarnes et des châssis de toits devront disposer de volets battants ou de persiennes (*en cas d'installation de volets roulants le coffre ne devra pas être saillant par rapport à la façade et s'inscrire en harmonie avec l'ensemble de la construction*).
- Les parois des abris de jardin implantés isolément seront réalisées en maçonnerie ou en bois à l'exclusion de tout métal.
- Les vérandas seront admises dans le respect des règles de constructions et dans la mesure où elles ne se situent pas sur les façades sur rue des constructions.

## TOITURES

- Les couvertures apparentes en tôle ondulée, en papier goudronné sont interdites.
- les couvertures devront être constituées par des toitures ayant au moins deux pans, la pente ne pouvant être inférieure à 35°, les matériaux utilisés étant la tuile plate traditionnelle (*60 à 80 au m<sup>2</sup>*) ou l'ardoise naturelle (*gris bleuté type ardoise d'Angers*). Les installations de production d'énergie solaire, thermique et photovoltaïque, pourront être posées sur la toiture. Les équipements intégrés seront privilégiés. Les structures types « consoles » sont interdites.

Les toitures terrasses ou à une seule pente seront admises pour les bâtiments annexes ou les constructions accolés ; dans tous les cas elles devront s'harmoniser avec la couverture de la construction principale.

Pourront être admis pour la couverture des vérandas les matériaux translucides et pour celle des abris de jardin les bardeaux en bois ou les plaques d'apparence "tuiles ou ardoises".

- En cas de travaux d'agrandissement, de réfection ou de reprise, les parties concernées devront s'harmoniser avec la toiture d'origine tant par les matériaux utilisés que par l'aspect architectural.
- Les lucarnes rampantes ou à la hollandaise sont interdites.
- Les châssis de toits seront encastrés ; ils devront être plans et ne pas excéder les dimensions de 0,80 m par 1,40 m Ils seront implantés afin de ne pas être visibles de la voie publique bordant le terrain concerné, cependant un seul châssis ne respectant pas cette condition pourra être admis dans la mesure où ses dimensions n'excèdent pas 0,80 m X 1,00 m.

Pour les terrains bordés par plusieurs voies, les châssis de toits pourront être admis du côté de la voie la moins importante.

## CLÔTURES

- Les murs anciens en pierre devront être conservés avec leur caractère dans la mesure où la structure le permet; en cas de rénovation ou de déplacement suite à élargissement, ils pourront être reconstruits en respectant leur particularité avec une hauteur équivalente à la hauteur initiale.
- Les clôtures bordant les voies ne pourront comporter de parties pleines sur plus de 0,60 m \* de hauteur, piliers exclus, le mur bahut ainsi constitué pourra être surmonté d'une grille à barreaudage vertical cette dernière ne pouvant en aucun cas être occultée; dans tous les cas la hauteur totale de la clôture ne pourra dépasser une hauteur de 2,00 m.

*\*(la hauteur de 0,60 m. pourra être dépassée lorsque le soubassement sert également de mur de soutènement).*

Cependant les murs pleins seront admis dans la limite d'une hauteur de 2 m ; à condition qu'ils soient réalisés en pierres apparentes (calcaire de Brie) et ce afin de respecter le caractère des murs du centre ancien.

- Dans tous les cas les portails seront discrets et réalisés en harmonie avec l'environnement et le reste de la clôture, leur hauteur sera limitée à 1,60 m. Ils pourront être disposés sur des piliers en bois ou en maçonnerie (0,30 m X 0,30 m maximum) dont la hauteur ne pourra excéder 2,00 m.
- Les clôtures entre voisins ne pourront excéder une hauteur de 1,80 m, cependant en cas de rénovation ou de reprise de mur ancien cette hauteur de 2,00 m pourra être dépassée dans la limite de la hauteur initiale du mur.

- 
- Dans tous les cas lorsque la clôture sera réalisée avec un grillage, celui-ci devra être à mailles rigides de couleur vert foncé et l'ensemble ainsi constitué devra être doublé d'une haie végétale.

## ANTENNES

- Les antennes classiques de télévision devront être installées sous la toiture dans la mesure où les conditions de réception le permettent dans le cas contraire elles seront implantées du côté opposé à la rue.
- Les antennes paraboliques devront s'intégrer à l'environnement immédiat (il y aura lieu de privilégier la mise en place de modèles miniaturisés).

## Article UD 12 Aires de stationnement

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

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

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

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

- 1 véhicules pour 60 m<sup>2</sup> de S.H.O.N., pour l'habitat.
- 1 véhicule pour 30 m<sup>2</sup> de S.H.O.N., pour les locaux affectés à des professions libérales et aux activités autorisées dans le cadre de l'article UD 2.

Le total ainsi obtenu des places nécessaires sera arrondi au nombre entier supérieur.

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

-----

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.

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

- La protection des plantations existantes devra être assurée au maximum et les parties de terrain non construites et non occupées par les aires de stationnement ou de desserte seront obligatoirement plantées. L'abattage des plantations d'arbres lorsqu'il est nécessaire devra se faire avec compensation.

- Les parties repérées au plan de zonage comme espaces paysagers ne pourront être dénaturés et ils devront être conservés et entretenus ou aménagés dans un souci d'intégration paysagère liée au caractère du village.
- La surface réservée aux espaces verts représentera au moins 40 % de la superficie du terrain comprise au delà de la bande de 15 m comptée à partir de l'alignement des voies publiques.  
Il ne sera pas fait application de cette valeur de 40 % dans le cas de transformation ou d'aménagement d'une construction existante sans augmentation de l'emprise au sol de ladite construction.
- Il sera exigé au minimum un arbre par 100 m<sup>2</sup> de surface plantée.
- Les aires de stationnement en surface comporteront au minimum un arbre de haute tige pour 100 m<sup>2</sup>.

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

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

### Section 3 - Possibilités maximales d'occupation du sol

#### Article UD 14 Coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S.)

Sous réserve du respect des autres règles de construction et des servitudes qui peuvent éventuellement grever le terrain, les possibilités maximales de construction résulteront de l'application des règles d'urbanisme définies aux articles 3 à 13 du présent chapitre.

## - TITRE II -

### CHAPITRE IV

#### DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UE

Sur le territoire de la commune de MAROLLES en BRIE :  
La zone UE comprend 7 secteurs UE a, UE b, UE c, UE d, UE e, UE f et UE g.

Il s'agit d'une zone d'habitat de type pavillonnaire de parcellaire homogène et variable suivant les secteurs.

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

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

- Pour les parties repérées au plan de zonage comme espaces paysagers existants ou à aménager, toutes occupations du sol ou utilisations du sol contraires aux dispositions visées à l'article UE 13 sont interdites.
- L'implantation et l'extension des installations classées à l'exception de celles visées à l'article 2.
- Les activités nouvelles autres que celles visées à l'article 2.
- L'ouverture et l'exploitation des carrières ainsi que 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 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.
- L'abattage des plantations d'arbres sans compensation.
- 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 ou non un habitat permanent.
- Les décharges ainsi que les dépôts à l'air libre isolés.

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

- Toute nouvelle opération immobilière (*lotissement, permis groupé ou valant division...*) entraînant la réalisation de 30 logements ou plus ne sera autorisée qu'à condition de comporter au moins 30 % de logements sociaux.
- Les activités de type profil artisanal occupant une surface au plus égale à 50 m<sup>2</sup> et les activités liées à l'exercice d'une profession libérale, à condition qu'elles soient compatibles avec le voisinage tant du point de vue des nuisances que de l'intégration dans l'environnement.
- Les activités et installations mêmes classées nécessaires à la vocation et au fonctionnement des équipements d'intérêt public.
- Les divers ouvrages et installations techniques liés au fonctionnement ou à la maintenance des différents réseaux (eaux, gaz, électricité, câble télévision, etc...).

## Section 2 - Conditions de l'occupation du sol

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

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

Il peut être également refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :

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

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

Dans tous les cas la voie d'accès à un terrain devra avoir une largeur d'au moins 3,50 m (ce minimum n'est pas applicable au porche ou au portail d'entrée de la propriété).

#### **Article UE 4      Conditions de desserte des terrains (réseaux, eau, assainissement)**

Lorsque le réseau d'assainissement collectif existe :

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

Le réseau d'assainissement interne sera de type séparatif et devra respecter l'ensemble des dispositions réglementaires relatives à l'assainissement applicables dans le département.

Pour limiter l'impact des eaux pluviales sur le milieu naturel en application de la Loi n°2006-1772 du 30 décembre 2006 sur l'Eau et les Milieux Aquatiques dite « Loi LEMA », il faudra, en règle générale, faire de sorte que la pollution de temps de pluie soit réduite et traitée à l'amont.

Les eaux pluviales en provenance des parcelles privatives doivent être traitées prioritairement sur l'unité foncière, par un dispositif adapté à l'opération et au terrain.

Dès leur conception, les aménagements intégreront des dispositions techniques dites alternatives limitant le volume des eaux pluviales (usage des espaces verts...) et limitant ou écrêtant le débit de ces eaux (rétention en terrasse, bassin enterré ou à ciel ouvert, etc...).

Les rejets dans le réseau collecteur, lorsqu'il existe, ne doivent pas excéder 1 ou 5 litres/seconde/hectare selon le zonage d'assainissement de la commune. La qualité des eaux rejetées doit être compatible avec le milieu naturel. En collaboration avec le SIARV, les règles du futur SDAGE seront appliquées selon les procédures en vigueur.

*Rappel : conformément à l'article 640 du Code Civil, tout particulier ne peut s'opposer au libre écoulement des eaux du fonds supérieur vers le fond inférieur.*

Le réseau d'assainissement devra répondre, selon la situation de l'immeuble, aux prescriptions du Règlement de l'Assainissement Départemental spécifiques à l'activité développée, ou aux prescriptions du Règlement d'Assainissement du S.I.A.R.V., ou le cas échéant à la réglementation des Installations Classées pour la protection de l'environnement.

Raccordements aux réseaux :

Tout raccordement aux réseaux publics d'assainissement collectif seront réalisés suivant les prescriptions spécifiques d'une autorisation prise à la suite d'une demande spéciale du pétitionnaire intéressé auprès du gestionnaire du réseau sur lequel se fera le raccordement (dossier à déposer en mairie).

Le raccordement des établissements déversant des eaux usées non domestiques au réseau public n'est pas obligatoire conformément à l'article L1331-10 du Code de la Santé Publique.

Toutefois, ceux-ci peuvent être autorisés à déverser leurs eaux usées non domestiques au réseau public dans la mesure où ces déversements sont compatibles avec les conditions générales d'admissibilité de ce type d'effluent.

L'autorisation de déversement (éventuellement complétée par une convention) précise les caractéristiques quantitatives et qualitatives maximales des effluents déversés au réseau d'eaux usées.

-----  
En ce qui concerne les piscines et bassins :

Ils devront être raccordés au réseau d'eaux usées et leur vidange dans ledit réseau ne pourra excéder un débit de 10 m<sup>3</sup> heure. Les eaux de nettoyage des plages, du bassin après vidange ainsi que les eaux de nettoyage des filtres devront être également évacuées dans le réseau d'eaux usées.

Préalablement à la vidange du bassin, il sera nécessaire de demander l'accord auprès des services d'exploitation

respectifs du réseau d'assainissement communal et départemental, au moins 48 heures avant la réalisation de cette opération.

Les canalisations et les divers réseaux de distribution (électricité, téléphone, etc...) devront être enterrés.

En l'absence de réseau d'assainissement collectif :

Les propriétaires doivent assurer par leurs propres moyens et à leurs frais l'évacuation des eaux pluviales ainsi que l'épuration des eaux usées à l'aide des dispositifs de traitement conformément aux dispositions prévues par le règlement du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) et l'arrêté modifié du 6 mai 1996 fixant les prescriptions techniques applicables aux systèmes d'assainissement non collectif.

Les dispositifs ainsi autorisés devront être conçus de façon à pouvoir être mis hors service dès lors que la construction pourra être raccordée au réseau collectif d'assainissement dès sa réalisation.

De plus, les installations d'assainissement non collectif des terrains concernés devront être compatibles avec les contraintes liées aux champs captants (voir titre V du présent règlement et le plan des servitudes pour la définition des périmètres concernés).

### Article UE 5 Superficie minimale des terrains

Afin de ne pas déstructurer le paysage urbain et préserver l'urbanisation traditionnelle réalisée dans le cadre d'opérations d'ensemble, et pour préserver l'intérêt paysager de la partie du coteau du Réveillon correspondant au secteur UE g, pour être constructible un terrain devra suivant le secteur dans lequel il est situé, disposer de la superficie minimale indiquée dans le tableau ci-après :

ZONE	Secteurs	Surperficie minimale
<b>UE</b>	UE a	250 m <sup>2</sup>
	UE b & c	400 m <sup>2</sup>
	UE d	500 m <sup>2</sup>
	UE e	600 m <sup>2</sup>
	UE f & g	800 m <sup>2</sup>

Les constructions existantes sur des terrains d'une superficie inférieure à celles fixées dans le tableau ci-dessus pourront faire l'objet de travaux de transformation ou d'amélioration sans augmentation de leur emprise au sol, ou de reconstruction dans le respect des autres règles de la zone UE.

En l'absence de desserte par les réseaux collectifs d'assainissement :

- les lotissements et les pavillons groupés sont interdits, sauf en cas de prise en compte par le lotisseur ou le constructeur des équipements nécessaires à la viabilisation complète du terrain concerné.
- les constructions isolées seront autorisées sur des terrains d'une surface minimum de 800 m<sup>2</sup>.

### Lotissement, de division de propriété

Pour que les terrains soient constructibles, chacun des lots concernés dans le cadre d'une opération de lotissement, de division de propriété ou de détachement de parcelles devra respecter suivant les secteurs la surface minimale fixée dans le tableau ci-dessus.

Cette condition de surface ne sera pas exigée pour le ou les lots destinés à un remembrement entre voisins.

## Dans l'ensemble des secteurs

Les règles du présent article ne sont pas opposables aux terrains destinés à la construction des équipements publics collectifs nécessaires à la vie de la zone ou du secteur.

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

Toute construction devra être édifée sauf indication contraire portée au plan ; à au moins 4 m de l'alignement (actuel ou futur si le P.L.U. prévoit un élargissement de la voie) ou pour les voies privées existantes ouvertes à la circulation publique de la limite tenant lieu d'alignement; cependant en bordure des chemins piétonnier cette marge pourra être ramenée à 2 m.

La marge minimum de 4,00 m pourra être également ramenée à 2,00 m (bord du bassin), pour l'implantation d'une piscine dans la mesure où sa structure ne dépasse pas 0,60 m mesuré par rapport au terrain naturel.

Des dispositions différentes pourront être autorisées ou imposées :

- pour des raisons d'harmonie ou de continuité urbaine propres à certaines voies,
- pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes sur le parcellaire voisin et ce dans un souci d'harmonie ou de continuité urbaine,
- pour tenir compte de la configuration des parcelles,
- pour permettre l'amélioration des constructions existantes,
- pour les équipements collectifs d'intérêt général ainsi que pour les équipements publics.

Disposition particulière liée à la protection paysagère du Réveillon applicable aux terrains ou parties de terrains situés à une altitude inférieure à la courbe de niveau 65,00 m. N.G.F "*Nivellement Général de la France*". Il est déterminé une zone de non constructibilité dans laquelle aucun bâtiment ne pourra être implanté. Cette zone est définie sur le plan de zonage conformément à la légende de ce dernier et sera obligatoirement plantée.

### Article UE 7      **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

L'implantation des constructions devra tenir compte dans toute la mesure du possible de l'orientation, de la topographie des lieux et de l'implantation des constructions voisines.

#### **1) dans les secteurs UE a et UE b :**

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

#### **2) dans le secteur UE g :**

Dans une bande de 30 m comptée à partir de l'alignement des voies publiques :

- Si la largeur du terrain au droit de la construction est inférieure ou égale à 10 m ladite construction sera autorisée sur les limites séparatives ou en retrait.
- Si la largeur du terrain au droit de la construction est supérieure à 10 m une marge latérale (*retrait*) au moins sera obligatoire.

Au delà des bandes de 20 ou 30 m visées précédemment et dans les autres secteurs les constructions devront être implantées en retrait par rapport aux limites séparatives.

#### **Calcul du retrait** (applicable à tous les secteurs)

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

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

Les retraits fixés précédemment pourront être réduits ou supprimés, 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; cependant dans ces cas, la façade ou le pignon ainsi prolongé ne pourra excéder une longueur totale de 12 après agrandissement.

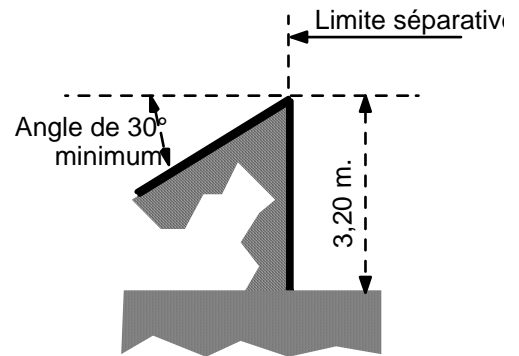
La longueur de vue directe à réserver par rapport aux limites de propriété est d'au moins 4 m, sauf convention résultant d'un contrat de "cour commune".

La longueur de chacun des pignons ou façade en limite séparative ne pourra excéder 12 m, cependant ne seront pas pris en compte dans le calcul de cette longueur les bâtiments dont la hauteur en limite séparative n'excède pas :

3,20 m lorsque leur toiture est constituée par une pente d'au moins 30° dirigée vers l'intérieur de la parcelle, (voir gabarit ci-contre)

ou

2,00 m dans le cas d'un autre type de toiture.



**Les règles du présent article pourront être modifiées :**

- pour des raisons d'harmonie ou d'architecture, afin de tenir compte de l'implantation des constructions existantes ou projetées sur le parcellaire voisin,
- pour tenir compte de la configuration des parcelles, de la topographie ou de la nature du sol,
- pour permettre l'amélioration des constructions existantes dont l'implantation est non conforme aux règles générales,
- pour l'implantation d'ouvrages techniques liés aux divers réseaux (eaux, assainissement, électricité, gaz, etc...),
- pour les équipements publics.

**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 ou pignons existants ou à construire soit égale à au moins 4 m en l'absence de vue directe, ce minimum étant porté à au moins 8 m en cas d'existence de vue directe sur l'une au moins des façades ou pignons se faisant face.

**Construction de bâtiment annexe :**

Les constructions ou bâtiments annexes devront s'intégrer architecturalement à la construction principale, ou être attenants à cette dernière.

Cependant il pourra être admis l'implantation d'une construction annexe isolée sous la forme d'un abri de jardin, et ce dans la mesure où cette construction représente une surface au sol au plus égale à 9 m<sup>2</sup> et excède pas 2,40 m de hauteur au faîtage.

**Article UE 9      Emprise au sol des constructions**

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

50 % en secteur UE a	40 % en secteurs UE b & UE c	35 % en secteur UE d
30 % en secteur UE e	25 % en secteurs UE f & UE g	

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

## Article UE 10      Hauteur maximale des constructions

Les hauteurs maximales de façade et les hauteurs plafond des constructions ne pourront excéder respectivement

**7 m et 9 m.**

Cependant les constructions existantes dont les hauteurs sont supérieures à celles fixées ci-dessus pourront faire l'objet de travaux d'amélioration ou de transformation dans leurs gabarits et ce dans les limites fixées à l'article UE 14.

## 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 locale de la zone ou du secteur concerné.
- Chaque construction sera conçue en fonction de son environnement et non isolément. L'adaptation au terrain est une condition essentielle et obligatoire.
- Les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrage à édifier devront respecter le caractère, la forme urbaine ainsi que la composition architecturale du quartier dans lequel elles sont situées.
- Les aménagements et les transformations devront s'intégrer avec la construction d'origine et s'insérer dans le paysage par un choix judicieux des matériaux et des couleurs.
- Les différents murs d'un bâtiment y compris les annexes, qu'ils soient aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent être construits en matériaux de même nature ou ayant entre eux une suffisante parenté d'aspect et de couleur. Ils devront présenter un aspect convenable et donner des garanties de bonne conservation.
- Les espaces extérieurs non bâtis devront être traités avec le souci de la prise en compte de l'environnement constitué par les constructions avoisinantes.
- Est interdit : l'emploi, sans enduit, des matériaux destinés à être recouverts, tels que carreaux de plâtre, agglomérés de mâchefer, parpaings, etc... , ainsi que l'imitation de matériaux (fausse pierre, fausse brique etc...).
- Les enduits devront être grattés ou talochés et de teinte claire.
- Les huisseries extérieures des constructions (portes, fenêtres, volets) devront au niveau de la teinte, être en harmonie avec la construction. De plus les ouvertures à l'exception des portes pleines, des lucarnes et des châssis de toits devront disposer de volets battants ou de persiennes (*en cas d'installation de volets roulants le coffre ne devra pas être saillant par rapport à la façade et s'inscrire en harmonie avec l'ensemble de la construction*).
- Les parois des abris de jardin implantés isolément seront réalisées en maçonnerie ou en bois à l'exclusion de tout métal.
- Les vérandas seront admises dans le respect des règles de constructions et dans la mesure où elles ne se situent pas sur les façades sur rue des constructions.

## TOITURES

- Les couvertures apparentes en tôle ondulée, en papier goudronné sont interdites.
- les couvertures devront être constituées par des toitures ayant au moins deux pans, les matériaux utilisés étant la tuile plate traditionnelle (*60 à 80 au m<sup>2</sup>*) ou l'ardoise naturelle (*gris bleuté type ardoise d'Angers*). Les installations de production d'énergie solaire, thermique et photovoltaïque, pourront être posées sur la toiture. Les équipements intégrés seront privilégiés. Les structures types « consoles » sont interdites.

Les toitures terrasses ou à une seule pente seront admises pour les bâtiments annexes ou les constructions accolées ; dans tous les cas elles devront s'harmoniser avec la couverture de la construction principale.

Pourront être admis pour la couverture des vérandas les matériaux translucides et pour celle des abris de jardin les bardeaux en bois ou les plaques d'apparence "tuiles ou ardoises".

- En cas de travaux d'agrandissement, de réfection ou de reprise les parties concernées devront s'harmoniser avec la toiture d'origine tant par les matériaux utilisés que par l'aspect architectural.
- Les lucarnes rampantes ou à la hollandaise sont interdites.
- Les châssis de toits seront encastrés ; ils devront être plans et ne pas excéder les dimensions de 0,80 m par 1,40 m. Ils seront implantés afin de ne pas être visibles de la voie publique bordant le terrain concerné, cependant un seul châssis ne respectant pas cette condition pourra être admis dans la mesure où ces dimensions excèdent pas 0,80 m X 1,00 m.

Pour les terrains bordés par plusieurs voies, les châssis de toits pourront être admis du côté de la voie la moins importante.

## CLÔTURES

- Les murs anciens en pierre devront être conservés avec leur caractère dans la mesure où la structure le permet; en cas de rénovation ou de déplacement suite à élargissement, ils pourront être reconstruits en respectant leur particularité avec une hauteur équivalente à la hauteur initiale.
- Les clôtures bordant les voies pourront être constituées par un grillage vert foncé de 1,80 m de hauteur. Cependant, sauf en bordure des voies : Avenue de la Belle Image, Avenue des Bruyères, Avenue des Uzelles, Avenue des 40 Arpents, et le bas de l'Avenue de Grosbois (à partir de l'intersection entre l'Avenue de Grosbois et l'Avenue de la Belle Image), les clôtures pourront également être constituées par des murs bahuts ne comportant pas de partie pleine sur plus de 0,60 m de hauteur, piliers exclus. Le mur ainsi constitué sera surmonté d'un barreaudage, non occultant.
- Dans tous les cas les portails seront discrets et réalisés en harmonie avec l'environnement et le reste de la clôture, leur hauteur sera limitée à 1,60 m, ils pourront être disposés sur des piliers en bois ou en maçonnerie (0,30 m X 0,30 m maximum) dont la hauteur ne pourra excéder 1,80 m.
- Les clôtures entre voisins ne pourront excéder une hauteur de 1,80 m.

-----

- Dans tous les cas, lorsque la clôture sera réalisée avec un grillage, celui-ci devra être à mailles rigides de couleur vert foncé et l'ensemble ainsi constitué devra être doublé d'une haie végétale.

## ANTENNES

- Les antennes classiques de télévision devront être installées sous la toiture dans la mesure où les conditions de réception le permettent dans le cas contraire elles seront implantées du côté opposé à la rue.
- Les antennes paraboliques devront s'intégrer à l'environnement immédiat (il y aura lieu de privilégier la mise en place de modèles miniaturisés).

## Article UE 12 Aires de stationnement

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

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

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

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

- 1 véhicules pour 60 m<sup>2</sup> de S.H.O.N., pour l'habitat.
- 1 véhicule pour 30 m<sup>2</sup> de S.H.O.N., pour les locaux affectés à des professions libérales et aux activités autorisées dans le cadre de l'article UE 2.

Le total ainsi obtenu des places nécessaires sera arrondi au nombre entier supérieur.

Pour les équipements publics ou d'intérêt général :

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

-----

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.

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 UE 13      Espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations**

- La protection des plantations existantes devra être assurée au maximum et les parties de terrain non construites et non occupées par les aires de stationnement ou de desserte seront obligatoirement plantées. L'abattage des plantations d'arbres lorsqu'il est nécessaire devra se faire avec compensation.
- Les parties repérées au plan de zonage comme espaces paysagers ne pourront être dénaturés et ils devront être conservés et entretenus de plus en cas d'aménagement celui-ci devra se faire dans un souci d'intégration paysagère liée au caractère du village.
- La surface réservée à ces espaces représentera par rapport à la superficie du terrain au moins :
 

30 % en secteur UE a	40 % en secteurs UE b & UE c
45 % en secteur UE d	50 % en secteur UE e
55 % en secteurs UE f & UE g	

De plus au moins les 2/3 de ces espaces dégagés par les pourcentages visés ci - dessus, seront conservés en pleine terre et traités en espaces verts.

- (*le nombre d'arbres sera arrondi au niveau supérieur*), il sera exigé au minimum un arbre à développement au moins 2,50 m par tranche 200 m<sup>2</sup> de surface de terrain.
- Les terrains ou parties de terrains concernés par la zone de non constructibilité liée à la protection paysagère du Réveillon visée à l'article UE 6 et figurée au plan de zonage conformément à la légende de celui-ci seront obligatoirement plantés.

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

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

### Section 3 - Possibilités maximales d'occupation du sol

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

- 1) Sous réserve du respect des autres règles de construction et des servitudes qui peuvent éventuellement grever le terrain, les possibilités maximales de construction sont déterminées par les différents C.O.S. attribués à chacun des différents secteurs et sont fixés comme suit :

**0,50 UE a**

**0,40 UE b, UE c et UE d**

**0,30 UE e**

**0,25 UE f et UE g**

Ces différents C.O.S. sont indiqués sur le plan de zonage conformément à la légende de celui-ci.

Les C.O.S. ainsi fixés sont également applicables aux travaux d'amélioration ou d'agrandissement des constructions existantes sur des terrains ne répondant pas aux caractéristiques minimales définies par l'article UE 5.

- 2) Les constructions existantes dont la surface de planchers est supérieure à celle obtenue par l'application du C.O.S. du secteur concerné, pourront faire l'objet d'une reconstruction dans la limite d'une surface de planchers équivalente à celle existante et ce afin de ne pas dénaturer l'ensemble urbanistique et architectural existant.
- 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 du présent chapitre.

## - TITRE II -

### CHAPITRE V

#### DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UF

Il s'agit d'une zone d'activités à vocation d'industries, de services, d'activités tertiaires ou artisanales etc...  
Les types d'activités étant modulés suivant les secteurs.

Sur le territoire de la commune de MAROLLES en BRIE :  
la Zone UF est constituée de 2 secteurs UF a et UF b

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

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

- Les habitations nouvelles (à l'exception de celles strictement indispensables à la surveillance et à la direction des entreprises, exemple: logements de fonction ou de gardiennage).
- L'implantation d'activités à caractère industriel dans le secteur UF b.
- L'implantation et l'extension des installations classées ne répondant pas aux conditions fixées par l'article UF 1.
- 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 de voisinage.
- 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 campings, caravanings, dépôts de caravanes et caravanes isolées constituant un habitat permanent.
- 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 UF 2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- Les habitations strictement indispensables à la surveillance et à la direction des entreprises, exemple : logements de fonctions ou de gardiennage ;
- L'implantation ou l'extension d'installations classées après mise en œuvre des dispositions et mesures de protection pour éliminer leurs nuisances éventuelles et dans la mesure où elles sont compatibles au niveau de leur exploitation, avec les activités existantes dans la zone ;
- Les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils aient un rapport direct avec des travaux de construction ou avec l'aménagement paysager d'espaces libres ;
- Dans la mesure où ils sont liés au fonctionnement ou à la maintenance des différents réseaux (eaux, gaz, électricité, câble télévision, etc...). Les divers ouvrages et installations techniques qui seraient interdits aux termes de l'art.1 ;
- L'aménagement ou la reconstruction des constructions existantes à usage exclusif habitation, et ce dans les limites fixées à l'article 14.

## Section 2 - Conditions de l'occupation du sol

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

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

Il peut être également refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :

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

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

Dans tous les cas la voie d'accès à un terrain devra avoir une largeur d'au moins 3,50 m (ce minimum n'est pas applicable au porche ou au portail d'entrée de la propriété).

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

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

Le réseau d'assainissement interne sera de type séparatif et devra respecter l'ensemble des dispositions réglementaires relatives à l'assainissement applicables dans le département.

Pour limiter l'impact des eaux pluviales sur le milieu naturel en application de la Loi n°2006-1772 du 30 décembre 2006 sur l'Eau et les Milieux Aquatiques dite « Loi LEMA », il faudra, en règle générale, faire de sorte que la pollution de temps de pluie soit réduite et traitée à l'amont.

Les eaux pluviales en provenance des parcelles privatives doivent être traitées prioritairement sur l'unité foncière, par un dispositif adapté à l'opération et au terrain.

Dès leur conception, les aménagements intégreront des dispositions techniques dites alternatives limitant le volume des eaux pluviales (usage des espaces verts...) et limitant ou écrétant le débit de ces eaux (rétention en terrasse, bassin enterré ou à ciel ouvert, etc...).

Les rejets dans le réseau collecteur, lorsqu'il existe, ne doivent pas excéder 1 ou 5 litres/seconde/hectare selon le zonage d'assainissement de la commune. La qualité des eaux rejetées doit être compatible avec le milieu naturel. En collaboration avec le SIARV, les règles du futur SDAGE seront appliquées selon les procédures en vigueur.

*Rappel : conformément à l'article 640 du Code Civil, tout particulier ne peut s'opposer au libre écoulement des eaux du fonds supérieur vers le fond inférieur.*

Le réseau d'assainissement devra répondre, selon la situation de l'immeuble, aux prescriptions du Règlement de l'Assainissement Départemental spécifiques à l'activité développée, ou aux prescriptions du Règlement d'Assainissement du S.I.A.R.V., ou le cas échéant à la réglementation des Installations Classées pour la protection de l'environnement.

Raccordements aux réseaux :

Tout raccordement aux réseaux publics d'assainissement collectif seront réalisés suivant les prescriptions spécifiques d'une autorisation prise à la suite d'une demande spéciale du pétitionnaire intéressé auprès du gestionnaire du réseau sur lequel se fera le raccordement (dossier à déposer en mairie).

Le raccordement des établissements déversant des eaux usées non domestiques au réseau public n'est pas obligatoire conformément à l'article L1331-10 du Code de la Santé Publique.

Toutefois, ceux-ci peuvent être autorisés à déverser leurs eaux usées non domestiques au réseau public dans la mesure où ces déversements sont compatibles avec les conditions générales d'admissibilité de ce type d'effluent.

L'autorisation de déversement (éventuellement complétée par une convention) précise les caractéristiques quantitatives et qualitatives maximales des effluents déversés au réseau d'eaux usées.

En ce qui concerne les piscines et bassins :

Ils devront être raccordés au réseau d'eaux usées et leur vidange dans ledit réseau ne pourra excéder un débit de 10 m<sup>3</sup> heure. Les eaux de nettoyage des plages, du bassin après vidange ainsi que les eaux de nettoyage des filtres devront être également évacuées dans le réseau d'eaux usées.

Préalablement à la vidange du bassin, il sera nécessaire de demander l'accord auprès des services d'exploitation respectifs du réseau d'assainissement communal et départemental, au moins 48 heures avant la réalisation de cette opération.

-----

Les canalisations et les divers réseaux de distribution (électricité, téléphone, etc ...) devront être enterrés.

Article UF 5      **Superficie minimale des terrains**

Néant

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

Toute construction devra être édifiée sauf indication contraire portée au plan à au moins 4 m de l'alignement (actuel ou futur si le P.L.U. prévoit un élargissement de la voie) ou pour les voies privées existantes ouvertes à la circulation publique de la limite tenant lieu d'alignement.

Des dispositions différentes pourront être autorisées ou imposées :

- pour des raisons d'harmonie ou de continuité urbaine propres à certaines voies,
- pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes sur le parcellaire voisin et ce dans un souci d'harmonie ou de continuité urbaine,
- pour tenir compte de la configuration des parcelles,
- pour permettre l'amélioration des constructions existantes,
- pour les équipements collectifs d'intérêt général ainsi que pour les équipements publics.

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

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

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

Les retraits fixés précédemment pourront être réduits ou supprimés, 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; cependant dans ces cas, la façade ou le pignon ainsi prolongé ne pourra excéder une longueur totale de 15 m après agrandissement.

**Les règles du présent article pourront être modifiées :**

- pour des raisons d'harmonie ou d'architecture, afin de tenir compte de l'implantation des constructions existantes ou projetées sur le parcellaire voisin,
- pour tenir compte de la configuration des parcelles, de la topographie ou de la nature du sol,
- pour permettre l'amélioration des constructions existantes dont l'implantation est non conforme aux règles générales,
- pour l'implantation d'ouvrages techniques liés aux divers réseaux (eaux, assainissement, électricité, gaz, etc...),
- pour les équipements publics.

**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 ou pignons existants ou à construire soit égale à au moins 4,00 m.

**Article UF 9 Emprise au sol des constructions**

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

**Article UF 10 Hauteur maximale des constructions**

Les hauteurs maximales de façade et les hauteurs plafond (cheminées exclues) des constructions ne pourront excéder respectivement :

**8 m et 13 m.**

**Article UF 11 Aspect extérieur des constructions et aménagement des abords****1) Dispositions générales applicables aux deux secteurs UF a et UF b**

- 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 locale de la zone ou du secteur concerné.
- Les différents murs d'un bâtiment y compris les annexes, qu'ils soient aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent être construits en matériaux de même nature ou ayant entre eux une suffisante parenté d'aspect et de couleur. Ils devront présenter un aspect convenable et donner des garanties de bonne conservation.
- Les espaces extérieurs non bâtis devront être traités avec le souci de la prise en compte de l'environnement constitué par les constructions avoisinantes.
- L'emploi, sans enduit, des matériaux destinés à être recouverts, tels que carreaux de plâtre, agglomérés de mâchefer, parpaings, etc..., est interdit.

**2) Dispositions complémentaires applicables au secteur UF a**

- Les couvertures apparentes, en papier goudronné, tôles ondulées et produits similaires, sont interdites.
- Les clôtures bordant les voies ne pourront comporter de parties pleines sur plus de 0,90 m de hauteur piliers exclus. Elles ne pourront dépasser une hauteur de 2,00 m.
- Les clôtures en panneaux ou plaques de ciment sont interdites.

**3) Dispositions complémentaires applicables au secteur UF b**

- L'imitation de matériaux (fausse pierre, fausse brique etc ....) est interdite.
- Les enduits devront être grattés ou talochés et de teinte claire.

- Les huisseries extérieures des constructions (portes, fenêtres, volets) devront au niveau de la teinte, être en harmonie avec la construction.
- Les vérandas seront admises dans le respect des règles de constructions et dans la mesure où elles ne se situent pas sur les façades sur rue des constructions.

## TOITURES

- Les couvertures apparentes en tôle ondulée, en papier goudronné sont interdites.
- les couvertures devront être constituées par des toitures ayant au moins deux pentes, les matériaux utilisés étant la tuile plate traditionnelle (*60 à 80 au m<sup>2</sup>*) ou l'ardoise naturelle (*gris bleuté type ardoise d'Angers*). Les installations de production d'énergie solaire, thermique et photovoltaïque, pourront être posées sur la toiture. Les équipements intégrés seront privilégiés. Les structures types « consoles » sont interdites.
- Les toitures terrasses ou à une seule pente seront admises pour les bâtiments annexes ou les constructions accolés ; dans tous les cas elles devront s'harmoniser avec la couverture de la construction principale, pour la couverture des vérandas les matériaux translucides pourront être admis.
- En cas de travaux d'agrandissement, de réfection ou de reprise les parties concernées devront s'harmoniser avec la toiture d'origine tant par les matériaux utilisés que par l'aspect architectural.
- Les lucarnes rampantes ou à la hollandaise sont interdites.
- Les châssis de toits seront encastrés ; ils devront être plans et ne pas excéder les dimensions de 0,80 m par 1,40 m. Ils seront implantés afin de ne pas être visibles de la voie publique bordant le terrain concerné, cependant pour les terrains bordés par plusieurs voies ils pourront être admis du côté de la voie la moins importante.

## CLOTURES

- Les clôtures bordant les voies seront constituées par un grillage vert foncé de 1,80 m de hauteur maximum doublé d'une haie végétale. Les portails seront discrets et en harmonie avec l'environnement, ils pourront être disposés sur des piliers en bois ou en maçonnerie (0,30 m X 0,30 m maximum).
- Les clôtures entre voisins ne pourront excéder une hauteur de 1,80 m, elles pourront être constituées par un grillage vert foncé doublé d'une haie végétale.

## ANTENNES

- Les antennes classiques de télévision devront être installées sous la toiture dans la mesure où les conditions de réception le permettent dans le cas contraire elles seront implantées du côté opposé à la rue.
- Les antennes paraboliques devront être invisibles de la rue et leur teinte devra s'intégrer à l'environnement immédiat.

## 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.

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

Les espaces à réserver à l'intérieur de la propriété doivent être suffisants pour assurer l'évolution et le stationnement d'au moins :

- 1 véhicule par logement,
- 12 véhicules pour une station-service.

Activités et entrepôts :

15 % de la S.H.O.N. (Surface Hors Œuvre Nette). Cette surface sera accrue

pour permettre le stationnement d'un véhicule pour 2,5 emplois.

Bureaux : 40 % de la S.H.O.N. (Surface Hors Œuvre Nette).

Commerces : S.H.O.N. inférieure à 3.000 m<sup>2</sup>.  
2,5 places pour 100 m<sup>2</sup> de S.H.O.N. en plus de l'espace nécessaire à la livraison.

Autres commerces et équipements : La surface de stationnement sera déterminée en fonction des besoins induits par l'activité et les possibilités de stationnement liés au quartier avoisinant.

Les établissements industriels et commerciaux devront également réserver sur leur terrain les emplacements nécessaires pour assurer toutes les opérations de chargement, déchargement et manutention sans encombrer la voie publique. Ils devront également réserver sur leur terrain, les emplacements nécessaires aux visiteurs.

La distribution des places de stationnement, leurs dimensions, le tracé en plan et en profil le long de leurs accès, devront être étudiés de façon à éviter des manœuvres excessives ou difficiles et les rampes d'accès devront obligatoirement comporter à la sortie sur le domaine public un palier sensiblement horizontal d'au moins 3,50 m de longueur.

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

- La protection des plantations existantes devra être assurée au maximum et les parties de terrain non construites et non occupées par les aires de stationnement ou de desserte seront obligatoirement plantées. L'abattage des plantations d'arbres lorsqu'il est nécessaire devra se faire avec compensation.
- Il sera exigé au minimum un arbre de haute tige par 100 m<sup>2</sup> de surface planté.
- Les aires de stationnement en surface comporteront au minimum un arbre de haute tige pour 100 m<sup>2</sup>.

## 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, le C.O.S. maximum applicable est fixé à :

- **1,20** pour le secteur UF a.
- **1,00** pour le secteur UF b.

Les constructions existantes à usage d'activité dont la surface de planchers est supérieure à celle obtenue par l'application du C.O.S., pourront faire l'objet d'une reconstruction d'une surface de planchers équivalente à celle existante afin de ne pas dénaturer la cohérence architecturale du quartier.

L'aménagement ou la reconstruction des constructions existantes à usage exclusif d'habitation sera admise dans la limite d'un maximum de 160 m<sup>2</sup> de surface de planchers (S.H.O.N.).

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 du présent chapitre.

## - TITRE II -

### CHAPITRE VI

#### DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UN

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

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

### Article UN 1 Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2 sont interdites et notamment, sans que cette liste soit limitative

- Toutes les constructions nouvelles, sauf celles définies à l'article UN 1.
- Les installations classées à l'exception de celles nécessaires aux équipements publics.
- La modification du nivellement du sol naturel lorsqu'elle n'a pas pour but l'aspect paysager ou l'aménagement d'aires de sport ou l'exploitation des gisements naturels.
- 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

Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol à conditions que

- Les constructions aient un rapport avec des activités sportives, de plein air ou de loisirs.
- Les constructions soient destinées aux équipements collectifs.
- Les installations soient nécessaires à la vocation et au fonctionnement des équipements d'intérêt public.
- Qu'elles correspondent à divers ouvrages et installations techniques liés au fonctionnement ou à la maintenance des différents réseaux (eaux, gaz, électricité, câble télévision, etc...).

Seront également admis les logements directement liés au fonctionnement ou au gardiennage des constructions autorisées précédemment.

## Section 2 - Conditions de l'occupation du sol

### Article UN 3 Conditions de desserte des terrains (accès et voirie)

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

Il peut être également refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :

- a) à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire.
- b) 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.

## Article UN 4      Conditions de desserte des terrains (réseaux, eau, assainissement)

### Lorsque le réseau d'assainissement collectif existe :

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

Le réseau d'assainissement interne sera de type séparatif et devra respecter l'ensemble des dispositions réglementaires relatives à l'assainissement applicables dans le département.

Pour limiter l'impact des eaux pluviales sur le milieu naturel en application de la Loi n°2006-1772 du 30 décembre 2006 sur l'Eau et les Milieux Aquatiques dite « Loi LEMA », il faudra, en règle générale, faire de sorte que la pollution de temps de pluie soit réduite et traitée à l'amont.

Les eaux pluviales en provenance des parcelles privatives doivent être traitées prioritairement sur l'unité foncière, par un dispositif adapté à l'opération et au terrain.

Dès leur conception, les aménagements intégreront des dispositions techniques dites alternatives limitant le volume des eaux pluviales (usage des espaces verts...) et limitant ou écrêtant le débit de ces eaux (rétention en terrasse, bassin enterré ou à ciel ouvert, etc...).

Les rejets dans le réseau collecteur, lorsqu'il existe, ne doivent pas excéder 1 ou 5 litres/seconde/hectare selon le zonage d'assainissement de la commune. La qualité des eaux rejetées doit être compatible avec le milieu naturel. En collaboration avec le SIARV, les règles du futur SDAGE seront appliquées selon les procédures en vigueur.

*Rappel : conformément à l'article 640 du Code Civil, tout particulier ne peut s'opposer au libre écoulement des eaux du fonds supérieur vers le fond inférieur.*

Le réseau d'assainissement devra répondre, selon la situation de l'immeuble, aux prescriptions du Règlement de l'Assainissement Départemental spécifiques à l'activité développée, ou aux prescriptions du Règlement d'Assainissement du S.I.A.R.V., ou le cas échéant à la réglementation des Installations Classées pour la protection de l'environnement.

### Raccordements aux réseaux :

Tout raccordement aux réseaux publics d'assainissement collectif seront réalisés suivant les prescriptions spécifiques d'une autorisation prise à la suite d'une demande spéciale du pétitionnaire intéressé auprès du gestionnaire du réseau sur lequel se fera le raccordement (dossier à déposer en mairie).

Le raccordement des établissements déversant des eaux usées non domestiques au réseau public n'est pas obligatoire conformément à l'article L1331-10 du Code de la Santé Publique.

Toutefois, ceux-ci peuvent être autorisés à déverser leurs eaux usées non domestiques au réseau public dans la mesure où ces déversements sont compatibles avec les conditions générales d'admissibilité de ce type d'effluent.

L'autorisation de déversement (éventuellement complétée par une convention) précise les caractéristiques quantitatives et qualitatives maximales des effluents déversés au réseau d'eaux usées.

### En ce qui concerne les piscines et bassins :

Ils devront être raccordés au réseau d'eaux usées et leur vidange dans ledit réseau ne pourra excéder un débit de 10 m<sup>3</sup>/heure. Les eaux de nettoyage des plages, du bassin après vidange ainsi que les eaux de nettoyage des filtres devront être également évacuées dans le réseau d'eaux usées.

Préalablement à la vidange du bassin, il sera nécessaire de demander l'accord auprès des services d'exploitation respectifs du réseau d'assainissement communal et départemental, au moins 48 heures avant la réalisation de cette opération.

-----

Les canalisations et les divers réseaux de distribution (électricité, téléphone , etc ...) devront être enterrés.

En l'absence de réseau d'assainissement collectif :

Les propriétaires doivent assurer par leurs propres moyens et à leurs frais l'évacuation des eaux pluviales ainsi que l'épuration des eaux usées à l'aide des dispositifs de traitement conformément aux dispositions prévues par le règlement du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) et l'arrêté modifié du 6 mai 1996 fixant les prescriptions techniques applicables aux systèmes d'assainissement non collectif.

Les dispositifs ainsi autorisés devront être conçus de façon à pouvoir être mis hors service dès lors que la construction pourra être raccordée au réseau collectif d'assainissement dès sa réalisation.

De plus, les installations d'assainissement non collectif des terrains concernés devront être compatibles avec les contraintes liées aux champs captants (voir titre V du présent règlement et le plan des servitudes pour la définition des périmètres concernés).

**Article UN 5 Superficie minimale des terrains**

Néant

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

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

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

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

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

Les retraits fixés précédemment pourront être réduits ou supprimés, 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; cependant dans ces cas, la façade ou le pignon ainsi prolongé ne pourra excéder une longueur totale de 15 m après agrandissement.

**Les règles du présent article pourront être modifiées :**

- pour des raisons d'harmonie ou d'architecture, afin de tenir compte de l'implantation des constructions existantes ou projetées sur le parcellaire voisin,
- pour tenir compte de la configuration des parcelles, de la topographie ou de la nature du sol,
- pour permettre l'amélioration des constructions existantes dont l'implantation est non conforme aux règles générales,
- pour l'implantation d'ouvrages techniques liés aux divers réseaux (eaux, assainissement, électricité, gaz, etc...).

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

Il n'est pas fixé de règles particulières pour l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres.

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

Il n'est pas fixé de normes particulières pour l'emprise au sol des constructions.

**Article UN 10 Hauteur maximale des constructions**

La hauteur plafond des constructions ne pourra excéder **12 m**.

### **Article UN 11 Aspect extérieur des constructions et aménagement des abords**

- Les terrains non bâtis, les constructions de toute nature doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue de l'agglomération, ni à l'harmonie des paysages ou de l'architecture régionale, locale ou de la zone ou du secteur.
- Les différents murs d'un bâtiment, y compris des annexes, qu'ils soient aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent être construits en matériaux de même nature ou ayant entre eux une suffisante parenté d'aspect et de couleur. Ils devront présenter un aspect convenable et donner des garanties de bonne conservation.
- L'emploi, sans enduit, des matériaux destinés à être recouverts est interdit.
- Les toitures devront s'intégrer dans l'environnement des constructions avoisinantes.

### **Article UN 12 Aires de stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondra aux besoins des constructions et installations et devra être assuré et organisé de manière à ne pas entraver la circulation.

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

La protection des plantations existantes devra être assurée au maximum. Pour en juger, l'implantation des arbres existants devra figurer sur le plan de masse de la demande de permis de construire.

Les parties de terrain non construites et non occupées par les aires sportives ou de jeux et les aires de stationnement ou de desserte seront obligatoirement traitées en espaces verts (pelouses avec arbres). Les aires de stationnement seront également plantées (un arbre de haute tige pour 200 m<sup>2</sup>).

## **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 3 à 13 du présent chapitre.

## - TITRE III -

### CHAPITRE II

#### DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE NATURELLE

#### (Zone N)

Il s'agit d'une zone de grands espaces libres, d'espaces verts, de loisirs ou de détente à protéger contre l'urbanisation du fait de la qualité du patrimoine, du site et du paysage.

Sont également intégrés dans cette zone une grande partie du parc du domaine du Prieuré et la partie du domaine de Gros Bois occupée par le Centre d'Entraînement du Cheval Français.

Certains secteurs de cette zone font l'objet de dispositions particulières et ce en application du dernier alinéa de l'art. R.123-8 du Code de l'Urbanisme.

Ils sont repérés par les indices **(a)** ou **(b)** et délimités sur la plan de zonage conformément à la légende de celui-ci.

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

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

- La construction nouvelle de bâtiments de toute nature, autres que ceux visés à l'article N 2.
- 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 installations nouvelles qu'elles soient classées ou non à l'exception de celles liées directement à aux occupations ou utilisations du sol admises dans le cadre de l'article ND 1.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les terrains de camping ou de caravaning.

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

Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol ci-après

- L'aménagement ou la confortation des constructions existantes à condition de ne pas porter atteinte à l'intégrité du paysage.
- Les installations et équipements légers dans la mesure où ils sont liés à la fréquentation du public.
- La modification du nivellement du sol naturel lorsqu'elle a pour but l'aspect paysager, le passage de différents réseaux ou la consolidation d'ouvrages existants.
- Les divers ouvrages, constructions et installations techniques dans la mesure où ils sont liés au fonctionnement ou à la maintenance des différents réseaux (eaux, gaz, électricité, câble télévision, réseau ferroviaire, etc...).
- Les constructions liées à l'exploitation ou à la gestion du domaine forestier.
- L'aménagement d'aires d'accueil pour les gens du voyage dans la mesure où ces installations sont traitées dans un souci d'intégration et ne portent pas atteinte au paysage.

#### De plus :

Pour le secteur **N (a)** - L'aménagement d'aires non bâties, de détente, de sports ou de loisirs ainsi que les constructions en structures légères leur étant liées.

Pour le secteur **N (b)** - L'aménagement, la confortation ou la transformation des constructions existantes dans leurs structures et leurs gabarits actuels.

La reconstruction après sinistre à condition de ne pas excéder les volumes et gabarits existants avant sinistre.

-----  
Dans tous les cas les occupations et utilisations du sol admises dans le cadre du présent article ne pourront porter atteinte à la qualité ou à l'intégrité de la zone.

## Section 2 - Conditions de l'occupation du sol

### Article N 3 Conditions de desserte des terrains (accès et voirie)

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc...

D'autre part, les voies doivent être aménagées si elles se terminent en impasse de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

### Article N 4 Conditions de desserte des terrains (réseaux, eau, assainissement)

Lorsque le réseau d'assainissement collectif existe :

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

Le réseau d'assainissement interne sera de type séparatif et devra respecter l'ensemble des dispositions réglementaires relatives à l'assainissement applicables dans le département.

Pour limiter l'impact des eaux pluviales sur le milieu naturel en application de la Loi n°2006-1772 du 30 décembre 2006 sur l'Eau et les Milieux Aquatiques dite Loi LEMA, il faudra, en règle générale, faire de sorte que la pollution de temps de pluie soit réduite et traitée à l'amont.

Les eaux pluviales en provenance des parcelles privatives doivent être traitées prioritairement sur l'unité foncière, par un dispositif adapté à l'opération et au terrain.

Dès leur conception, les aménagements intégreront des dispositions techniques dites alternatives limitant le volume des eaux pluviales (usage des espaces verts...) et limitant ou écrétant le débit de ces eaux (rétention en terrasse, bassin enterré ou à ciel ouvert, etc...).

Les rejets dans le réseau collecteur, lorsqu'il existe, ne doivent pas excéder 1 ou 5 litres/seconde/hectare selon le zonage d'assainissement de la commune. La qualité des eaux rejetées doit être compatible avec le milieu naturel. En collaboration avec le SIARV, les règles du futur SDAGE seront appliquées selon les procédures en vigueur.

*Rappel : conformément à l'article 640 du Code Civil, tout particulier ne peut s'opposer au libre écoulement des eaux du fonds supérieur vers le fond inférieur.*

Le réseau d'assainissement devra répondre, selon la situation de l'immeuble, aux prescriptions du Règlement de l'Assainissement Départemental spécifiques à l'activité développée, ou aux prescriptions du Règlement d'Assainissement du S.I.A.R.V., ou le cas échéant à la réglementation des Installations Classées pour la protection de l'environnement.

Raccordements aux réseaux :

Tout raccordement aux réseaux publics d'assainissement collectif seront réalisés suivant les prescriptions spécifiques d'une autorisation prise à la suite d'une demande spéciale du pétitionnaire intéressé auprès du gestionnaire du réseau sur lequel se fera le raccordement (dossier à déposer en mairie).

Le raccordement des établissements déversant des eaux usées non domestiques au réseau public n'est pas obligatoire conformément à l'article L1331-10 du Code de la Santé Publique.

Toutefois, ceux-ci peuvent être autorisés à déverser leurs eaux usées non domestiques au réseau public dans la mesure où ces déversements sont compatibles avec les conditions générales d'admissibilité de ce type d'effluent.

L'autorisation de déversement (éventuellement complétée par une convention) précise les caractéristiques quantitatives et qualitatives maximales des effluents déversés au réseau d'eaux usées.

En ce qui concerne les piscines et bassins :

Ils devront être raccordés au réseau d'eaux usées et leur vidange dans ledit réseau ne pourra excéder un débit de 10 m<sup>3</sup> heure. Les eaux de nettoyage des plages, du bassin après vidange ainsi que les eaux de nettoyage des filtres devront être également évacuées dans le réseau d'eaux usées.

Préalablement à la vidange du bassin, il sera nécessaire de demander l'accord auprès des services d'exploitation respectifs du réseau d'assainissement communal et départemental, au moins 48 heures avant la réalisation de cette opération.

-----

Les canalisations et les divers réseaux de distribution (électricité, téléphone , etc ...) devront être enterrés.

En l'absence de réseau d'assainissement collectif :

Les propriétaires doivent assurer par leurs propres moyens et à leurs frais l'évacuation des eaux pluviales ainsi que l'épuration des eaux usées à l'aide des dispositifs de traitement conformément aux dispositions prévues par le règlement du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) et l'arrêté modifié du 6 mai 1996 fixant les prescriptions techniques applicables aux systèmes d'assainissement non collectif.

Les dispositifs ainsi autorisés devront être conçus de façon à pouvoir être mis hors service dès lors que la construction pourra être raccordée au réseau collectif d'assainissement dès sa réalisation.

De plus, les installations d'assainissement non collectif des terrains concernés devront être compatibles avec les contraintes liées aux champs captants (voir titre V du présent règlement et le plan des servitudes pour la définition des périmètres concernés).

#### Article N 5 Superficie minimale des terrains des terrains

Néant

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

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

#### Article N 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions pourront être implantées sur limites séparatives ou en retrait.

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

Les constructions les unes rapport aux autres pourront être implantées en mitoyenneté ou en retrait.

#### Article N 9 Emprise au sol des constructions

Compte tenu du nombre restreint et du type des constructions nouvelles admises aux termes des articles 1 et 2, il n'est pas fixé de normes particulières pour l'emprise au sol.

#### Article N 10 Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximum des constructions ne pourra excéder **5 m** sauf cas particuliers visés ci-après.

La hauteur maximum de **5 m** pourra être dépassée :

- pour l'aménagement, la confortation ou la transformation des constructions existantes dans leurs structures et leurs gabarits actuels lorsque ces derniers excèdent 5 m.
- pour la reconstruction après sinistre à condition de ne pas excéder les volumes et gabarits existants avant sinistre.
- pour les ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation des différents réseaux.

#### Article N 11 Aspect extérieur des constructions et aménagement des abords

- Les terrains non bâtis, les constructions de toute nature doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue de l'agglomération, ni à l'harmonie des paysages ou de l'architecture régionale, locale ou de la zone ou du secteur.

- Les extensions mesurées des bâtiments et les travaux réalisés sur les constructions existantes devront respecter la qualité de l'environnement architectural du cadre bâti ainsi que la qualité du site.
- Les différents murs d'un bâtiment, y compris des annexes, qu'ils soient aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent être construits en matériaux de même nature ou ayant entre eux une suffisante parenté d'aspect et de couleur. Ils devront présenter un aspect convenable et donner des garanties de bonne conservation.
- L'emploi, sans enduit, des matériaux destinés à être recouverts est interdit.
- Les couvertures apparentes en tôle ondulée, en papier goudronné sont interdites.
- Les clôtures devront respecter l'environnement naturel de la zone. Cependant la restauration ou la reconstruction des murs pleins pourra être admise dans la mesure où leur caractère est conservé.

### Article N 12 Aires de stationnement

Le stationnement des véhicules des habitants, du personnel de l'exploitation, des clients ou visiteurs devra être assuré en dehors de la voie publique. Il en sera de même du matériel d'exploitation.

Les dégagements nécessaires aux manœuvres et aux opérations de chargement et déchargement devront être réservés à l'intérieur de la propriété.

### Article N 13 Espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations

Les espaces libres seront traités en harmonie avec le secteur situé à proximité ou avec les constructions avoisinantes.

La protection des plantations existantes devra être assurée au maximum.

Les parties de terrain non construites et non occupées par les aires de stationnement et de desserte seront obligatoirement plantées ou traitées en espaces verts.

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.

Le présent article n'est pas soumis aux emprises du domaine public ferroviaire.

## Section 3 - Possibilités maximales d'occupation du sol

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

Pour les constructions autorisées au terme de l'article ND 1 les possibilités de construction résulteront des dispositions fixées aux articles 3 à 13 du présent chapitre.

De plus pour le secteur **N (b)** : en cas de sinistre il sera autorisé la reconstruction du bâtiment concerné à équivalence de surface de planchers existante avant sinistre.

## - TITRE IV -

### TERRAINS CLASSÉS PAR LE PLAN COMME ESPACES BOISÉS A CONSERVER, PROTÉGER OU CRÉER

Les terrains classés par le plan comme espaces boisés à conserver, protéger ou créer sont désignés au plan de zonage du P.L.U. par l'indice **T.C.**

Ces terrains sont soumis à un régime spécial qui n'est pas défini par le P.L.U., mais par l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

#### L'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme stipule en particulier :

« Plans Locaux d'Urbanisme » peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements.

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres Ier et II du titre Ier [du] livre III du Code forestier.

Il est fait exception à ces interdictions pour l'exploitation des produits minéraux importants pour l'économie nationale ou régionale, et dont les gisements ont fait l'objet d'une reconnaissance par un Plan d'Occupation des Sols rendu public ou approuvé avant le 10 juillet 1973 ou par le document d'urbanisme en tenant lieu approuvé avant la même date. Dans ce cas, l'autorisation ne peut être accordée que si le pétitionnaire s'engage préalablement à réaménager le site exploité et si les conséquences de l'exploitation, au vu de l'étude d'impact, ne sont pas dommageables pour l'environnement. Un décret en Conseil d'État détermine les conditions d'application du présent alinéa.

Dans les bois, forêts ou parcs situés sur le territoire de communes où l'établissement d'un Plan Local d'Urbanisme a été prescrit, ainsi que dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable, sauf dans les cas suivants :

- s'il est fait application des dispositions du livre I du code forestier ;
- s'il est fait application d'un plan simple de gestion agréé conformément à l'article L. 222-1 du code forestier ou d'un règlement type de gestion approuvé conformément aux dispositions du II de l'article L. 8 et de l'article L. 222-6 du même code ;
- si les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, après avis du centre régional de la propriété forestière.

La décision prescrivant l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme peut également soumettre à l'autorisation préalable prévue aux quatre alinéas précédents, sur tout ou partie du territoire concerné par ce plan, les coupes ou abattages d'arbres isolés, de haies ou réseaux de haies et de plantations d'alignement.

L'autorisation de coupe et d'abattage d'arbres est délivrée dans les formes, conditions et délais déterminés par décret en Conseil d'État :

- a)** Dans les communes où un Plan Local d'Urbanisme a été approuvé, au nom de la commune ou de l'Établissement Public de Coopération Intercommunale ou de l'État, selon les cas et modalités prévus aux articles L. 421-2-1 à L. 421-2-8. Toutefois, par dérogation aux dispositions de la loi no 82-213 du 2 mars 1982 modifiée relative aux droits et libertés des communes, des départements et des régions et à l'article L. 421-2-4, la décision ne devient exécutoire que quinze jours après qu'il a été procédé à sa notification et à sa transmission au représentant de l'État. Les dispositions de l'article L. 421-9 sont alors applicables.
- b)** Dans les autres communes, au nom de l'État.

## - TITRE V -

### Servitudes et contraintes particulières

Les contraintes que les réglementations particulières ou les servitudes impliquent ont pour but :

- soit de protéger les sites et paysages contre les initiatives de toute nature qui porteraient atteinte à leur qualité,
- soit d'interdire, de restreindre ou de soumettre à condition l'édification de constructions et la réalisation de travaux sur des terrains présentant des inconvénients ou 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 édictées par le présent titre V, selon le cas :

- soit annulent et se substituent aux règles des titres précédents,
- soit se superposent et se cumulent avec celles-ci.

Les périmètres auxquels s'appliquent les servitudes ou les réglementations particulières sont indiqués :

- soit sur le plan des servitudes et explicités par la légende de celui-ci,
- soit sur des plans particuliers annexés à la suite de chacun des chapitres concernés du présent TITRE V,
- soit à titre exceptionnel sur le plan de zonage du P.L.U.

-----

Des adaptations ou dispositions différentes à l'ensemble des servitudes ou réglementations particulières peuvent être accordées sous réserve de l'accord des Services gestionnaires concernés.

-----

Sur le territoire de la Commune de MAROLLES en BRIE les servitudes et contraintes particulières sont les suivantes :

### A - SERVITUDES D'UTILITÉ PUBLIQUE

- Servitudes liées aux captages exploités par la Sté Lyonnaise des Eaux :  
→ forages (“Montanglos” et “du chemin de la Fontaine Froide”).
- Les servitudes relatives au Chemin de Fer (ligne de l’interconnexion des T.G.V.).
- Les servitudes générales ÉLECTRICITÉ et GAZ (ancrages, appuis, passage et élagages) et notamment les canalisations de Gaz Haute -Pression (Alfortville - Férolles) 3 canalisations diamètre 600, 300 et 400 mm.
- Servitudes relatives aux passages des couloirs haute-tension.
- Servitudes de protection des Monuments Historiques et des Sites.

Monuments Historiques “périmètre de protection de 500 m” l’ensemble des périmètre de protection et modifié dans le cadre du présent P.L.U. et ce en application de l’Art. L 621-30-1 du Code du Patrimoine le nouveau périmètre P.P.M. est reporté sur le plan des servitudes.

*Monuments situés sur Commune de Marolles en Brie :*

- Église St Julien de Brioude (Cl. M.H. du 24 Avril 1909).
- Maison dite “la Belle Image” :  
→ façades et toitures et jardin ordonnancé (Cl. M.H. du 29 Mars 1972).
- Ancien château du Buisson 2 & 4 route de Santeny :  
→ façades et toitures des deux pavillons d’entrée, ainsi que la grille d’honneur en fer forgé (Inv. M.H. du 5 Novembre 1975).
- Château du Prieuré (à l’exclusion de deux adjonctions à chaque extrémité) :  
→ 2, rue Pierre Bezançon : façades et toitures, escalier intérieur avec sa rampe en fer forgé (Inv. M.H. du 26 Janvier 1978).

Site

- Centre ancien du Village de Marolles en Brie (Site Inscrit du 21 Juillet 1982).

-----

*Pour mémoire : Monument situé sur la Commune de Boissy Saint Léger à moins de 500 m de la limite de Marolles en Brie mais n’ayant plus d’incidence dans le cadre de la mise en place du P.P.M.*

- Château de Gros Bois :  
→ Façades et toitures du Château ; partie des communs, la grille et les deux pavillons d’entrée ; partie du parc (Cl. M.H. du 1<sup>er</sup> Avril 1948).  
→ Façades et toitures des communs entourant la grande cour, à l’exception des parties classées (Inv. M.H. du 15 Juillet 1964).
- Servitudes relatives aux réseaux de télécommunications en application des articles L 45-1 et suivants du code des postes et télécommunications électroniques.
- Les servitudes de dégagement liées à l’aérodrome d’Orly,  
→ Servitudes protection contre les obstacles (altitude 237 m. N.G.F.) partie nord de la Commune.
- Servitudes relatives aux passages des canalisations publiques d’eau et d’assainissement.

### B - REGLES ET CONTRAINTES PARTICULIERES (Respect)

- 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.
- Contraintes liées à la protection du patrimoine archéologique.

---

### Pour information

La Commune de Marolles-en-Brie est concernée par une Zone Naturelle d'intérêt Écologique Faunistique et Floristique (Z.N.I.E.F.F.). Cette zone couvre le Domaine de Gros-Bois "Cheval Français" et la partie de la forêt Domaniale Notre Dame dans toute la partie située au Nord de la Commune.

## - TITRE V -

### CHAPITRE I

#### PROTECTION DES CAPTAGES EXPLOITÉS PAR LA SOCIÉTÉ LYONNAISE DES EAUX

#### Captages "de la Fontaine Froide" et "des Montanglos"

#### **Prescriptions à respecter à l'intérieur des différents périmètres de protection.**

#### **Captage "de la Fontaine Froide"** (situé sur la commune de Marolles en Brie)

##### Situation géologique

La vallée du Réveillon dans la zone du futur captage est entaillée dans le plateau de Brie et, sur les flancs de la Vallée, on observe de haut en bas la coupe suivante :

- affleurant sur le bord du plateau, on observe la formation de Brie constituée par des alternances de calcaires marneux et de calcaires silicifiés à leur partie supérieure (meulière) ;
- sur les versants, on observe les formations à dominantes argileuses dites marnes vertes, marnes blanches (ou marne de Pantin) et marnes bleues (marnes d'Argenteuil), d'une épaisseur totale d'environ vingt cinq mètres ;
- le fond de la vallée est masqué par les alluvions du Réveillon mais la formation dite de Champigny, formée par des alternances de calcaires parfois silicifiés et de calcaire marneux, doit se trouver à faible profondeur sous la surface des alluvions.

Au point de vue hydrogéologique, il existe deux nappes importantes :

- la première, à la base de la formation de Brie, au contact des marnes vertes sous-jacentes, à laquelle s'alimentent tous les anciens puits du plateau souvent abandonné parce que leur débit est insuffisant et parce que, trop souvent transformés en puisards lors de l'installation des adductions d'eau, ils ont provoqué une pollution de la nappe.
- la deuxième nappe est celle contenue dans la formation de Champigny dont les calcaires souvent diaclasés/bréchiqes et vacuolaires peuvent avoir une porosité et une perméabilité très élevées ; ils fournissent alors, lorsqu'ils sont en position topographique favorable, des débits très élevés.

##### Protection contre la pollution

Dans le détail, le puits de captage est situé sur le flanc de la vallée, à plusieurs mètres en dessous de la base du calcaire de Brie qui n'affleure pas au voisinage, n'approchant de la surface du sol que vers le fond de la vallée où il est masqué sous les alluvions.

La coupe observée a été la suivante :

• limons et argile solifluée	5 (m)
• marnes	11,10
• calcaires bréchiqes	10,90
• calcaire silicifié massif	1,60
• calcaire très fissuré	5,40
• calcaire marneux	3,10
• marnes	10,00

Ce sondage, sous une couverture marneuse, a donc atteint le calcaire de Champigny qui est aquifère.

Le tubage plein de 25 m de hauteur, qui a été cimenté, isole les eaux d'infiltration superficielles.

Le puits a donc une bonne protection naturelle et la zone non aedificandi nécessaire peut être réduite, sous réserve que la zone où il sera interdit de creuser des puits soit assez étendue.

## - Périmètre de protection immédiate

Ce périmètre correspond aux parcelles supportant les captages sont la propriété de la Société "La Lyonnaise des Eaux".

Ce périmètre devra englober tous les points situés à moins de 9 m de l'axe du puits de captage ; le terrain correspondant sera acquis en toute propriété, clôturé et interdit à toute circulation sauf passages nécessités par l'entretien du captage. Il ne sera fait apport d'aucune substance étrangère à l'intérieur de ce périmètre et notamment ni d'engrais chimique ou naturel ni de désherbant, la croissance des végétaux n'étant limitée que par la taille ; le pacage y sera interdit.

## - Périmètre de protection rapprochée

Ce périmètre sera constitué par les parcelles portant au cadastre de MAROLLES EN BRIE, en section D, les n° 77 bis, 78, 80 et 81 ; plus la partie de la parcelle D. 79 située près du puits et limitée par une ligne droite joignant l'angle sud-ouest de la parcelle 80 et l'angle sud-est de la parcelle 78 ; plus la partie de la parcelle portant en section C le n° 147 située au sud-est d'une ligne joignant l'angle nord-est de la parcelle 77 bis et un point pris à la limite de ladite parcelle C. 147 le long du chemin de Chasselièvre, à 50 m en ligne droite du nord de la rue de la Fontaine Froide.

A l'intérieur de ce périmètre :

- il sera interdit de creuser des puits ;
- il ne pourra pas être autorisé l'exploitation de carrières ;
- il sera interdit de faciliter l'infiltration des eaux superficielles par toute modification de la surface topographique qui pourrait provoquer leur stagnation.

A l'intérieur de ce périmètre :

- aucune construction ne sera édifiée à moins de 10 mètres du puits ;
- il sera interdit d'y épandre des eaux usées sur ou dans le sol
- il ne devra être traversé par aucune canalisation d'eau usée autre que celles issues des édifices qui y seraient construits.

De même, ce périmètre ne devra être traversé par aucune canalisation contenant des produits chimiques et notamment des hydrocarbures ; il n'y sera constitué aucun dépôt de déchets ou de détritiques quels qu'ils soient et notamment d'engrais chimiques ou naturels, ceux-ci pouvant toutefois être épandus pour les besoins des cultures.

## **Captage "des Montanglos"** (situé sur la Commune de Santeny)

La Commune de Marolles en Brie n'est concernée que par le périmètre de protection éloigné de ce captage situé sur la Commune de Santeny.

## - Périmètres de protection éloignée (voir plan des servitudes)

Les périmètres de protection éloignée sont reporté sur le plan des servitudes à l'échelle du 1/5 000<sup>ième</sup> joint en annexe, à l'intérieur de ces périmètres, sont réglementées ou interdites les activités décrites ci-après.

### **Sont interdits**

- Détergents de certaines catégories : Interdits lorsque leur biodégradabilité n'atteint pas 90 %.
- Effluents radioactifs : Des mesures de surveillance sont destinées à protéger les eaux souterraines.
- Huiles et lubrifiants (déversement) : Leur déversement dans les eaux souterraines est interdit.
- Puisards absorbants : Les puisards absorbants sont interdits. Les puits filtrants ne peuvent être qu'exceptionnellement autorisés par l'autorité sanitaire.

**Sont réglementés**

- Camping : En rapport avec la vulnérabilité de la nappe et la distance du point de prélèvement.
- Captage de sources : L'exécution en est soumise à déclaration auprès de l'autorité sanitaire. Leur réglementation ne peut résulter que de prescriptions d'ordre sanitaire.
- Carrières : Les conditions d'exploitation ne doivent pas perturber la ressource en eau captée pour l'alimentation.
- Cimetières : En rapport avec la vulnérabilité de la nappe. Aucune habitation élevée, aucun puits creusé à moins de 100 m des nouveaux cimetières.
- Décharges contrôlées : En rapport avec la vulnérabilité de la nappe. Distance supérieure à 200 m d'une baignade, 500 m d'un gîte conchycole. Prévoir un réseau de surveillance afin d'éliminer tout risque de pollution des eaux de surface et souterraines.
- Dépôts de fumiers et fosses à purin : Distance supérieure à :
  - 20 m des aqueducs d'eau potable,
  - 35 m des puits et citernes.
 Tout écoulement dans les cours d'eau, sources ou mares, puisards, bétouilles, carrières est interdit. L'exécution de plates-formes et de fosses étanches peut donc être imposée.
- Dépôts de matières fermentescibles : Interdits :
  - en carrières ou autres excavations,
  - à moins de 30 m des puits, sources, cours d'eau, etc.
 Pour utilisation agricole :
  - volume inférieur à 2 000 m<sup>3</sup>
  - déclaration préalable à la mairie
  - durée maximale d'un an.
- Déversements ou dépôts de matières usées ou dangereuses en général : Interdits dans les cours d'eau, nappes alluviales et eaux souterraines (hormis les rejets recevant un traitement approprié et approuvés par l'autorité sanitaire départementale).
- Déversements susceptibles d'altérer la qualité des eaux : Les seuils d'exemption peuvent être rendus plus sévères lorsque la protection des eaux souterraines le justifie.
- Épandage des eaux usées : Pour les établissements classés, le plan d'épandage établi annuellement doit respecter les prescriptions résultant des périmètres de protection.
- Épandage des lisiers : Pour les porcheries "établissements classés", le plan d'épandage établi annuellement doit respecter les prescriptions résultant des périmètres de protection.
- Fosses septiques et dispositifs épurateurs : Épandage souterrain interdit à moins de 35 m des puits destinés à l'alimentation humaine.
- Gaz (stockage souterrain) : Les eaux souterraines contenues dans les formations géologiques utilisées pour le stockage de gaz ne peuvent être livrées à l'alimentation humaine.
- Hydrocarbures stockés souterrain (liquides ou liquéfiés) : Éliminer toute possibilité d'intercommunication entre niveaux aquifères et assurer la protection des eaux utilisées à l'alimentation.

- Liquides inflammables (stockage souterrain) :  
 Pour les établissements classés, plusieurs mesures sont destinées à éviter la pollution des eaux souterraines :
  - renouvellement périodique des épreuves,
  - contrôle de remplissage par un dispositif de sécurité,
  - interdiction du réservoir enfoui lorsque la vulnérabilité des eaux souterraines l'exige. Obligation du réservoir à double cuve,
  - Pour les dépôts ne relevant pas d'établissements classés et dans les zones de protection des eaux, les réservoirs à sécurité renforcée sont seuls admis en stockage enterré. La distribution par canalisation y est interdite.
  
- Matières de vidange :  
 Déchargements et déversements sont interdits en quelque lieu que ce soit. Utilisation agricole interdite dans les périmètres de protections immédiats et rapproché.
  
- Puits et forages :  
 Leur interdiction ne peut résulter que de prescription d'ordre sanitaire. Les prélèvements supérieurs à 8 m<sup>3</sup>/h doivent être déclarés.
  
- Porcheries :  
 Les eaux résiduaires même traitées ne doivent pas être rejetées dans la nappe souterraine (procédure applicable aux déversements susceptibles d'altérer la qualité des eaux). L'épandage des lisiers ne doit pas entraîner une pollution des eaux souterraines.
  
- Produits chimiques à destination industrielle (stockage souterrain) :  
 Les dispositions relatives aux hydrocarbures liquides et liquéfiés leur sont applicables.
  
- Rejets d'eaux usées domestiques :  
 Sont admis aux règlements sur les fosses septiques et dispositifs épurateurs.
  
- Rejets d'eaux usées collectives :  
 Le tracé des ouvrages ne doit pas pénétrer dans les périmètres de protection immédiats et rapprochés. La traversée du périmètre de protection éloigné est soumise à l'avis du géologue agréé de même que les rejets sur le sol : épandage avec ou sans utilisation agricole.

## - TITRE V -

### CHAPITRE II

#### SERVITUDES RELATIVES AU CHEMIN DE FER ZONES AUXQUELLES S'APPLIQUENT CES SERVITUDES

(SNCF - RATP)

#### I - GÉNÉRALITÉS

##### Servitudes de grande voirie

- alignement
- occupation temporaire des terrains en cas de réparation
- distance à observer pour les plantations et l'élagage des arbres plantés
- mode d'exploitation des mines, carrières et sablières.

##### Servitudes spéciales

- constructions
- excavations
- dépôts de matières inflammables ou non
- servitudes de débroussaillage.

##### Référence des textes législatifs qui permettent de les instituer

- Loi du 15 juillet 1845 Décret portant règlement d'administration publique du 22 mars 1942
- Code des Mines, articles 84 et 107
- Code Forestier, articles L.322.3 et L.322.4
- Loi du 29 décembre 1892 "Occupation temporaire"
- Décret-loi du 30 octobre 1935 modifié en son article 6 par la loi du 27 octobre 1942 relatif à la servitude de visibilité concernant les voies publiques et les croisements à niveau
- Décret n°59.962 du 31 juillet 1959 modifié concernant l'emploi des explosifs dans les minières et carrières
- Décret du 14 mars 1964 relatif aux voies communales
- Décret N°69.601 du 10 juin 1969 relatif à la suppression des installations lumineuses de nature à créer un danger pour la circulation des trains
- Décret N°80.331 du 7 mai 1980 portant règlement général des industries extractives
- Fiche note 11.18 BIG. N°78.04 du 30 mars 1978.

Ministère des transports - Direction Générale des transports intérieurs - Direction des transports terrestres – SNCF Délégation Territoriale Immobilière de la Région Parisienne 5/7 rue du Delta 75009 PARIS – RFF Direction Régionale Ile de France Immeuble Séquana I 87/89 Quai Panhard et Levassor 75013 PARIS.

## II - PROCÉDURE D'INSTITUTION

### **A - Procédure**

Application des dispositions de la loi du 15 juillet 1845 sur la police des chemins de fer, qui a institué des servitudes à l'égard des propriétés riveraines de la voie ferrée.

Sont applicables aux chemins de fer :

- Les lois et règlements sur la grande voirie qui ont pour objet d'assurer la conservation des fossés, talus, haies et ouvrages, le pacage des bestiaux et les dépôts de terre et autres objets quelconques (articles 2 et 3 de la loi du 15 juillet 1845) ;
- Les servitudes spéciales qui font peser des charges particulières sur les propriétés riveraines afin d'assurer le bon fonctionnement du service public que constituent les communications ferroviaires (article 5 et suivants de la loi du 15 juillet 1845) ;
- Les lois et règlements sur l'extraction des matériaux nécessaires aux travaux publics (loi du 29 décembre 1892 sur l'occupation temporaire).

Les servitudes de grande voirie s'appliquent dans des conditions un peu particulières :

### **Alignement**

L'obligation d'alignement s'impose :

- aux riverains de la voie ferrée proprement dite et à ceux des autres dépendances du domaine public ferroviaire telles que gares, cours de gare et avenues d'accès non classées dans une autre voirie ;
- elle ne concerne pas les dépendances qui ne font pas partie du domaine public où seule existe l'obligation éventuelle de bornage à frais communs.

L'alignement accordé et porté à la connaissance de l'intéressé par arrêté préfectoral, a pour but essentiel d'assurer le respect des limites du chemin de fer.

L'administration ne peut pas, comme en matière de voirie, procéder à des redressements ni bénéficier de la servitude de reculement (Conseil d'État, arrêt Pourreyon 3 juin 1910).

### **Mines et carrières**

Si les travaux de recherches ou d'exploitation d'une mine sont de nature à compromettre la conservation des voies de communication, il y sera pourvu par le Préfet.

Les cahiers des charges des concessionnaires indiquent que ces derniers doivent obtenir des préfets des autorisations spéciales, lorsque les travaux doivent être exécutés à proximité des voies de communications, la distance étant déterminée dans chaque cas d'espèce.

### **B - Indemnisation**

L'obligation de procéder à la suppression de constructions existant au moment de la promulgation de la loi de 1845 ou lors de l'établissement des nouvelles voies ferrées (article 10 de la loi du 15 juillet 1845), ouvre aux propriétaires un droit à indemnité fixée comme en matière d'expropriation.

L'obligation de procéder à la suppression de plantations, excavations, couvertures en chaumes, amas de matériaux existant au moment de la promulgation de la loi de 1845 ou lors de l'établissement de nouvelles voies ferrées (article 10) ouvre aux propriétaires un droit à indemnité déterminée par la juridiction administrative, selon les règles prévues en matière de dommage de travaux publics.

L'obligation de débroussaillage, conformément aux termes des articles L.322.3 et L.322.4 du Code Forestier, ouvre aux propriétaires un droit à indemnité. En cas de contestation l'évaluation en sera faite en dernier ressort par le Tribunal d'Instance.

Une indemnité est due aux concessionnaires de mines établies antérieurement, du fait du dommage permanent résultant de l'impossibilité d'exploiter des richesses minières dans la zone prohibée.

En dehors des cas énoncés ci-dessus, les servitudes applicables aux riverains du chemin de fer n'ouvrent pas droit à l'indemnité.

### **C - Publicité**

En matière d'alignement, délivrance de l'arrêté d'alignement par le Préfet.

## III - EFFETS DES SERVITUDES

### **A - Prerogatives de la puissance publique**

1°) Prerogatives exercées directement par la puissance publique

Possibilité pour la S.N.C.F. ou la R.A.T.P., quand le chemin de fer traverse une zone boisée, d'exécuter à l'intérieur d'une bande de 20 mètres de largeur calculée du bord extérieur de la voie et après avoir avisé les propriétaires, les travaux de débroussaillage de morts-bois (articles L.322.3 et L.322.4 du Code Forestier).

2°) Obligations de faire imposées aux propriétaires

Obligation pour le riverain avant tous travaux de construction de demander la délivrance de son alignement.

Obligation pour les propriétaires riverains de procéder à l'élagage des plantations situées sur une longueur de 50 mètres mesurée sur l'axe de la route de part et d'autre des passages à niveau ainsi que celles faisant saillie sur la zone ferroviaire après intervention pour ces dernières d'un arrêté du Préfet (loi des 16-24 août 1790 ). Sinon intervention d'office de l'administration.

Obligation pour les riverains d'une voie communale au croisement d'une voie ferrée de maintenir, et ce, sur une distance de 50 m de part et d'autre du centre du passage à niveau, les haies à une hauteur de 1 m au-dessus de l'axe des chaussées et les arbres de haut jet à 3 m (Décret du 14 mars 1964 relatif aux voies communales).

Application aux croisements à niveau d'une voie publique et d'une voie ferrée, des dispositions relatives aux servitudes de visibilité, figurant au décret-loi du 30/10/1935 modifié par la loi du 27 /10/1942.

Obligation pour les propriétaires, sur ordre de l'administration, de procéder moyennant indemnité, à la suppression des constructions, plantations, excavations, couvertures en chaume, amas de matériaux combustibles ou non existant dans les zones de protection édictées par la loi du 15/7/1845 et pour l'avenir, lors de l'établissement de nouvelles voies ferrées (article 10, loi du 15/7/ 1845).

En cas d'infractions aux prescriptions de la loi du 15/7/1845 réprimées comme en matière de grande voirie, les contrevenants sont condamnés par le Juge administratif à supprimer dans un délai donné, les constructions, plantations, excavations, couvertures, dépôts contraires aux prescriptions; sinon la suppression a lieu d'office aux frais du contrevenant (article 11 alinéas 2 et 3, loi du 15 juillet 1845).

### **B - Limitation au droit d'utiliser le sol**

1°) Obligations passives

Obligation pour les riverains voisins d'un croisement à niveau de supporter les servitudes résultant d'un plan de dégagement établi en application du décret-loi du 30 octobre 1935 modifié le 27 octobre 1942 concernant les servitudes de visibilité.

Interdiction aux riverains de la voie ferrée de procéder à l'édification d'aucune construction autre qu'un mur de clôture dans une distance de 2 m d'un chemin de fer. Cette distance est mesurée, soit de l'arrête supérieure du déblai, soit de l'arrête inférieure du talus du remblai, soit du bord extérieur des fossés du chemin et à défaut d'une ligne tracée à 1,50 m à partir des rails extérieurs de la voie de fer. L'interdiction ne s'impose qu'aux riverains de la voie ferrée proprement dite et non pas aux dépendances du chemin de fer non pourvues de voies, elle concerne non seulement les maisons d'habitation mais aussi les magasins, hangars, écuries, etc... (Article 5 de la loi du 15 juillet 1845).

Interdiction aux riverains de la voie ferrée de planter des arbres à moins de 6 m de la limite de la voie ferrée constatée par un arrêté d'alignement et des haies vives à moins de 2 m. Le calcul de la distance est fait d'après les règles énoncées ci-dessus en matière de construction (application des règles édictées par l'article 5 de la loi du 9 ventôse an XIII).

Interdiction de n'établir aucun dépôt de pierres ou objets non inflammables pouvant être projetés sur la voie à moins de 5 m. Les dépôts effectués le long des remblais sont autorisés lorsque la hauteur du dépôt est inférieure à celle du remblai (article 8, loi du 15 juillet 1845).

Interdiction de n'établir aucun dépôt de matières inflammables et des couvertures en chaume à moins de 20 m d'un chemin de fer.

Interdiction aux riverains d'un chemin de fer qui se trouve en remblai de plus de 3 m au-dessus du terrain naturel, de pratiquer des excavations dans une zone de largeur égale à la hauteur verticale du remblai mesurée à partir du pied du talus (article 6, loi du 15 juillet 1845).

Interdiction aux riverains de la voie ferrée de déverser leurs eaux résiduelles dans les dépendances de la voie ferrée (art 3, loi du 15 juillet 1845).

## 2°) Droits résiduels du propriétaire

Possibilité pour les propriétaires riverains d'obtenir par autorisation préfectorale, une dérogation à l'interdiction de construire à moins de 2 m du chemin de fer, lorsque la sûreté publique, la conservation du chemin de fer et la disposition des lieux le permettent, et ce, après consultation de la S.N.C.F. ou de la R.A.T.P. (article 9, loi du 15 juillet 1845).

Possibilité pour les riverains propriétaires de constructions antérieures à la loi de 1845 ou existant lors de la construction d'un nouveau chemin de fer, de les entretenir dans l'état où elles se trouvaient à cette époque (article 5, loi du 15 juillet 1845).

Possibilité pour les propriétaires riverains d'obtenir par décision du Préfet, une dérogation à l'interdiction de planter des arbres (distance ramenée de 6 m à 2 m) et des haies vives (distance ramenée de 2 m à 0,50 m).

Possibilité pour les propriétaires riverains d'exécuter des travaux concernant les mines et carrières, à proximité des voies ferrées à condition d'en avoir obtenu l'autorisation préfectorale déterminant dans chaque cas la distance à observer entre le lieu des travaux et le chemin de fer.

Possibilité pour les propriétaires riverains de pratiquer des excavations, en bordure d'une voie ferrée en remblai de plus de 3 m dans la zone d'une largeur égale à la hauteur verticale du remblai mesurée à partir du pied du talus, à condition d'en avoir obtenu l'autorisation du Préfet délivrée après consultation de la S.N.C.F. ou de la R.A.T.P.

Possibilité pour les propriétaires riverains de procéder à des dépôts d'objets non inflammables, dans la zone de prohibition lorsque la sûreté publique, la conservation du chemin de fer et la disposition des lieux le permettent, à condition d'en avoir obtenu l'autorisation du Préfet.

Les dérogations accordées à ce titre sont toujours révocables (article 9, loi du 15 juillet 1845).

## NOTICE TECHNIQUE

### DES SERVITUDES GREVANT LES PROPRIÉTÉS RIVERAINES DU CHEMIN DE FER

L'article 3 de la loi du 15 juillet 1845 sur la police des chemins de fer rend applicable aux propriétés riveraines de la voie ferrée, les servitudes prévues par les lois et règlements sur la grande voirie qui concerne notamment :

- L'alignement.
- L'écoulement des eaux.
- La distance à observer pour les plantations et l'élagage des arbres plantés.

D'autre part, les articles 5 et 6 de la dite loi instituent des servitudes spéciales en ce qui concerne les distances à respecter pour les constructions et excavations le long de la voie ferrée.

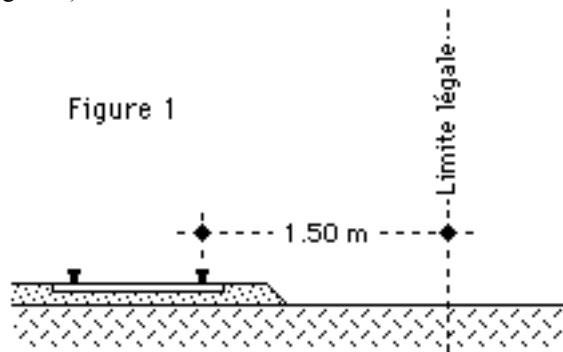
De plus, en application du décret-loi du 30 octobre 1935, modifié par la loi du 27 octobre 1942, des servitudes peuvent grever les propriétés riveraines du chemin de fer en vue d'améliorer la visibilité aux abords des passages à niveau.

Les distances fixées par la loi du 15 juillet 1845 sont calculées à partir de la limite légale du chemin de fer, laquelle est indépendante de la limite réelle du domaine concédé à la S.N.C.F. ou à la R.A.T.P.

Selon l'article 5 de cette loi, la limite légale du chemin de fer est déterminée de la manière suivante :

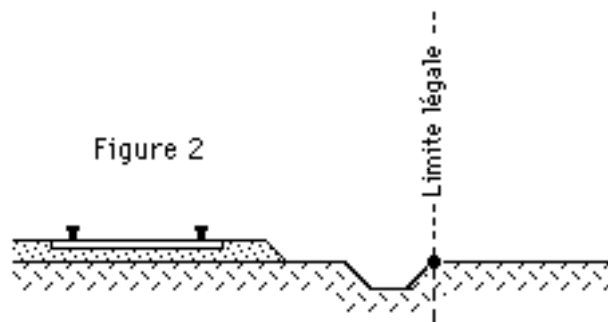
#### a) voie en plate forme sans fossé

Une ligne idéale tracée à 1,50 m du rail extérieur. (Figure 1)



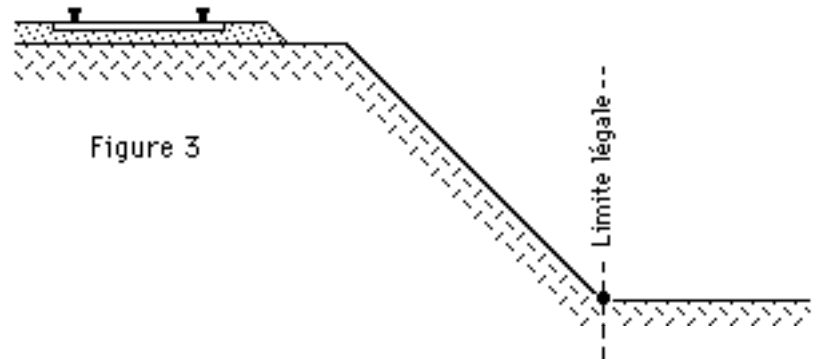
#### b) voie en plate forme avec fossé

Le bord extérieur du fossé. (Figure 2)



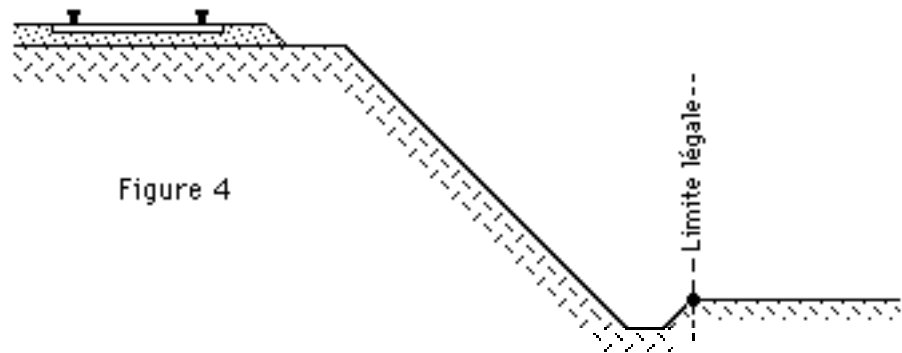
## c) voie en remblai

Arête inférieure du talus du remblai. (Figure 3)



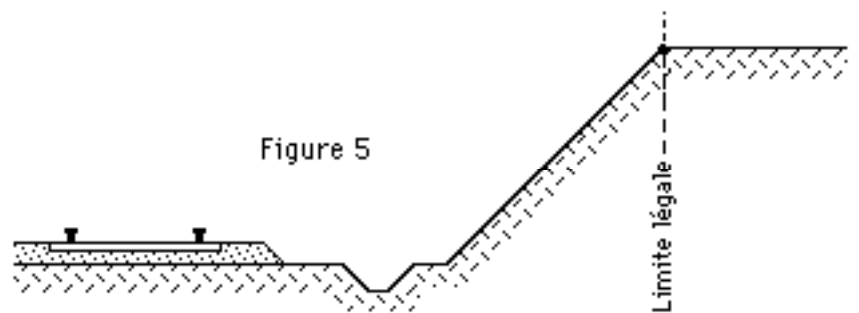
Ou

Le bord extérieur du fossé si cette voie comporte un fossé. (Figure 4)

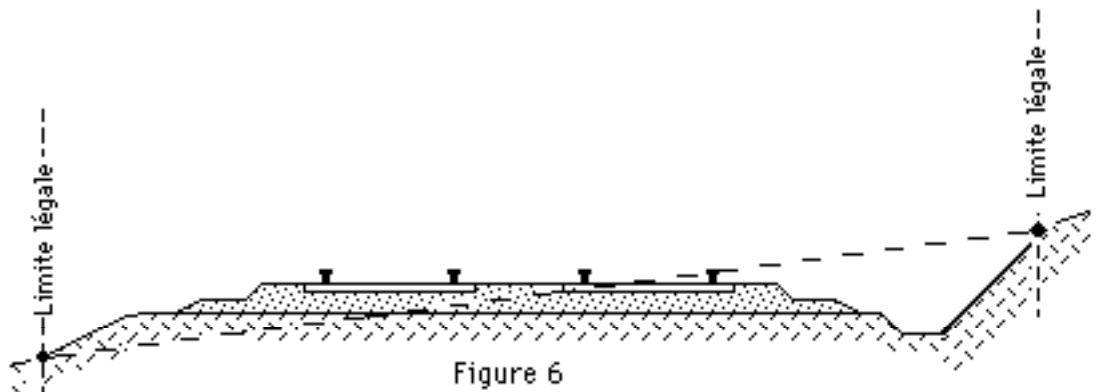


## d) voie en déblai

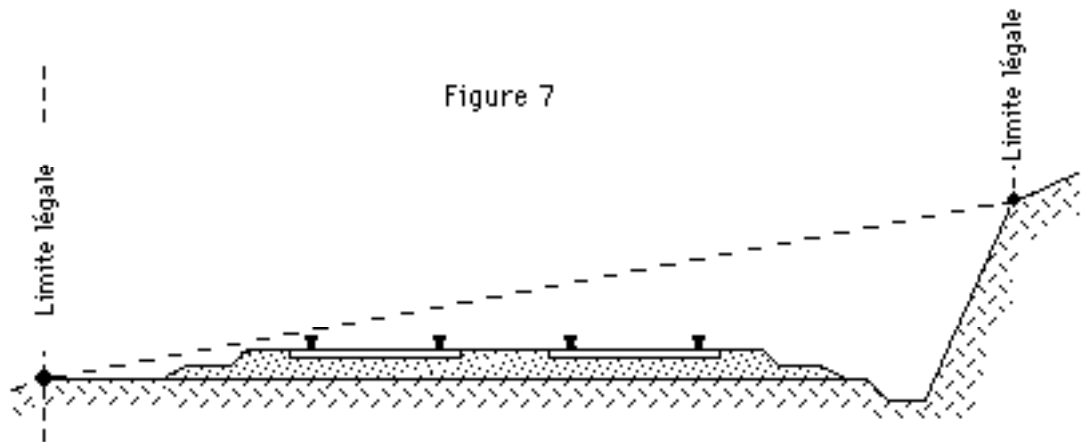
Arête supérieure du talus du déblai. (Figure 5)



Dans le cas d'une voie posée à flan de coteau, la limite légale à considérer est constituée par le point extrême des déblais ou remblais effectués pour la construction de la ligne et non la limite du talus naturel.



(Figures 6 et 7)



Lorsque le talus est remplacé par un mur de soutènement, la limite légale en cas de remblai, le pied et, en cas de déblai, la crête de mur. (Figures 8 et 9)

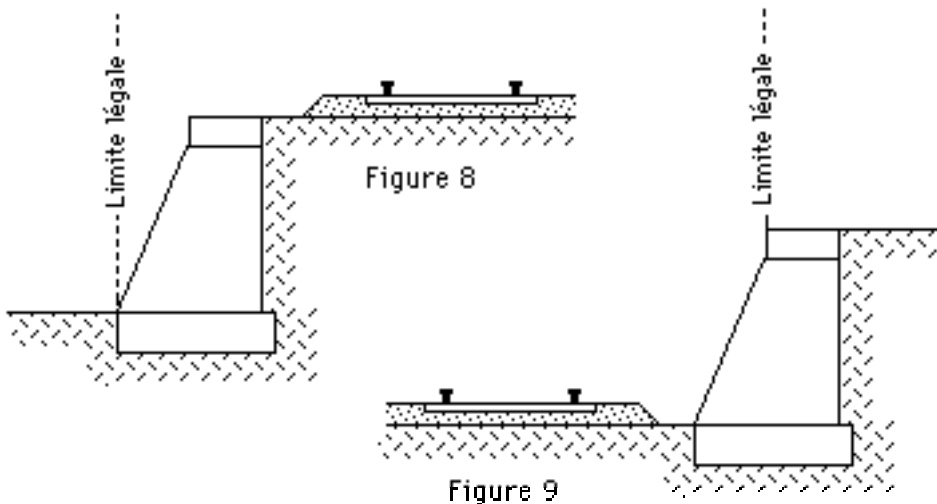


Figure 9

Lorsque le chemin de fer est établi en remblai et que le talus a été rechargé ou modifié par suite d'apport de terre ou d'épuration de ballast, la limite légale pourra être déterminée à partir du pied du talus primitif, à moins toutefois que cet élargissement de plate forme ne soit pas destiné à l'établissement prochain de nouvelles voies.

En bordure des lignes à voie unique, dont la plate forme a été acquise pour deux voies, la limite légale est déterminée en supposant la deuxième voie construite avec ses talus et fossés.

Il est par ailleurs, fait observer que les servitudes prévues par la loi du 15 juillet 1845 sur la police des chemins de fer n'ouvrent pas droit à indemnité.

Enfin, il est rappelé qu'indépendamment des servitudes énumérées ci-dessus dont les conditions d'application vont être maintenant précisées. Les propriétaires riverains du chemin de fer doivent se conformer, le cas échéant, aux dispositions de la loi de 1845, concernant les dépôts temporaires et l'exploitation des mines et carrières à proximité des voies ferrées.

### 1- Alignement

L'alignement est la procédure par laquelle l'Administration détermine les limites du domaine public ferroviaire.

Tout propriétaire riverain du chemin de fer qui désire élever une construction ou établir une clôture, doit demander l'alignement. Cette obligation s'impose non seulement aux riverains de la voie ferrée proprement dite, mais encore à ceux des autres dépendances du domaine public ferroviaire telles que : gare, cours de gare, avenues d'accès, etc...

L'alignement est délivré par arrêté préfectoral. Cet arrêté indique aussi la limite des servitudes à l'intérieur de laquelle il est interdit en application de la loi du 15 juillet 1845, d'élever des constructions, d'établir des plantations ou d'effectuer des excavations.

L'alignement ne donne pas aux riverains du chemin de fer les droits qu'il confère le long des voies publiques, dits "aisance de voirie". Ainsi, aucun accès ne peut être pris sur la voie ferrée.

### 2- Écoulement des eaux

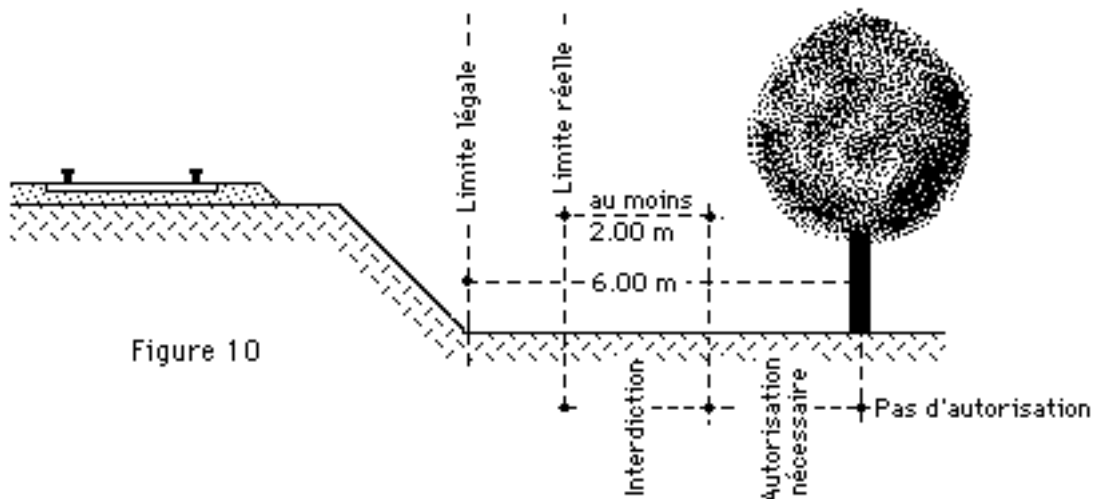
Les riverains du chemin de fer doivent recevoir les eaux naturelles telles que eaux pluviales, de source, ou d'infiltration provenant normalement de la voie ferrée; ils ne doivent rien entreprendre qui serait de nature à gêner leur libre écoulement ou à provoquer leur refoulement dans les emprises ferroviaires.

D'autre part, si les riverains peuvent laisser écouler sur le domaine ferroviaire les eaux naturelles de leur fond, dès l'instant qu'ils n'en modifient ni le cours ni le volume, par contre, il est interdit de déverser leurs eaux usées dans les dépendances du chemin de fer.

### 3 - Plantations

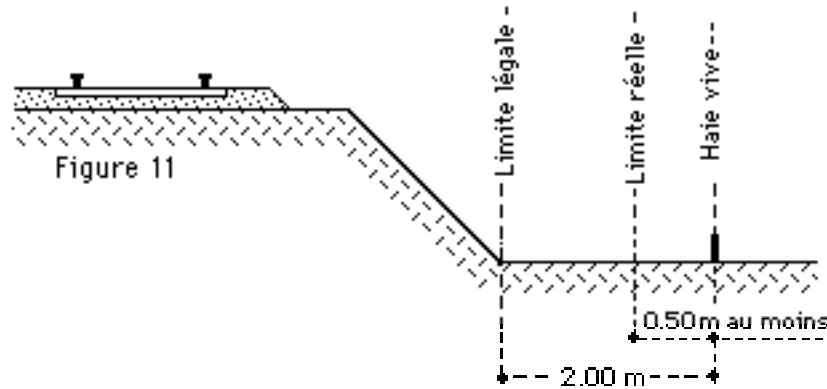
#### a) arbres à haute tige

Aucune plantation d'arbres à haute tige ne peut être faite à moins de 6 m de la limite légale du chemin de fer. Toutefois, cette distance peut être ramenée à 2 m par autorisation préfectorale.



## b) haies vives

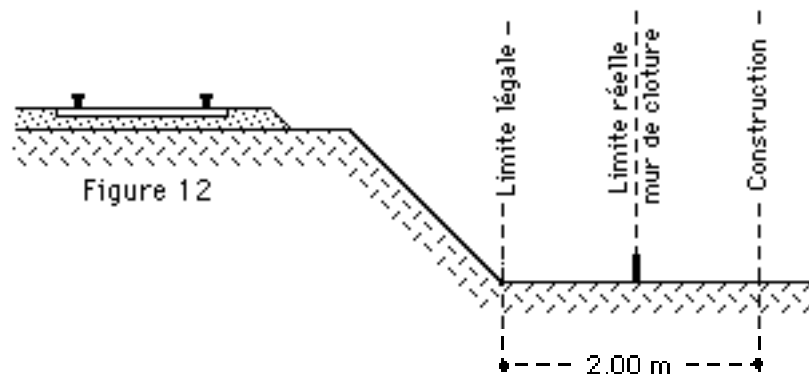
Elles ne peuvent être plantées à l'extrême limite des propriétés riveraines une distance de 2 m de la limite légale doit être observée sauf dérogation accordée par le préfet qui peut réduire cette distance jusqu'à 0,50 m.



Dans tous les cas, l'application des règles ci-dessus ne doit pas conduire à planter un arbre à moins de 2 m de la limite réelle du chemin de fer et une haie vive à moins de 0,50 m de cette limite.

## 4 - Constructions

Indépendamment des marges de reculement susceptibles d'être prévues dans les plans d'occupation des sols, aucune construction, autre qu'un mur de clôture, ne peut être établi à moins de 2 m de la limite légale du chemin de fer.



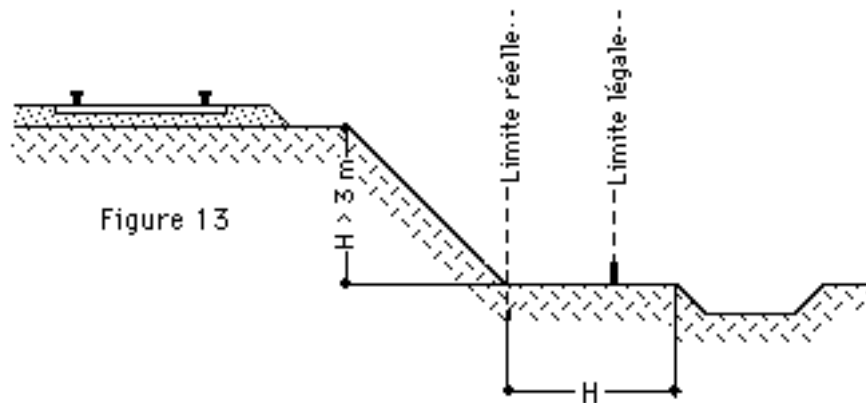
Il résulte des dispositions précédentes que si les clôtures sont autorisées, à la limite réelle du chemin de fer, les constructions doivent être établies en retrait de cette limite réelle dans le cas où celle-ci est située à moins de 2 m de la limite légale.

Cette servitude de reculement ne s'impose qu'aux propriétés riveraines de la voie ferrée proprement dite, qu'il s'agisse d'une voie principale ou d'une voie de garage, ou encore de terrains acquis pour la pose d'une nouvelle voie.

Il est par ailleurs rappelé qu'il est interdit aux propriétaires riverains du chemin de fer d'édifier, sans l'autorisation de la SNCF des constructions qui en raison de leur implantation entraîneraient, par application des dispositions d'urbanisme, la création de zones de prospect sur le domaine public ferroviaire.

## 5 - Excavations

Aucune excavation ne peut être effectuée en bordure de la voie ferrée lorsque celle-ci se trouve en remblai de plus de 3 m au-dessus du terrain naturel, dans une zone de largeur égale à la hauteur du remblai mesurée à partir du pied du talus.



## 6 - Servitudes de visibilité aux abords des passages à niveau.

Les propriétés riveraines ou voisines du croisement à niveau d'une voie publique et d'une voie ferrée sont susceptibles d'être frappées de servitudes de visibilité en application du décret-loi du 30 octobre 1935 modifié par la loi du 27 octobre 1942.

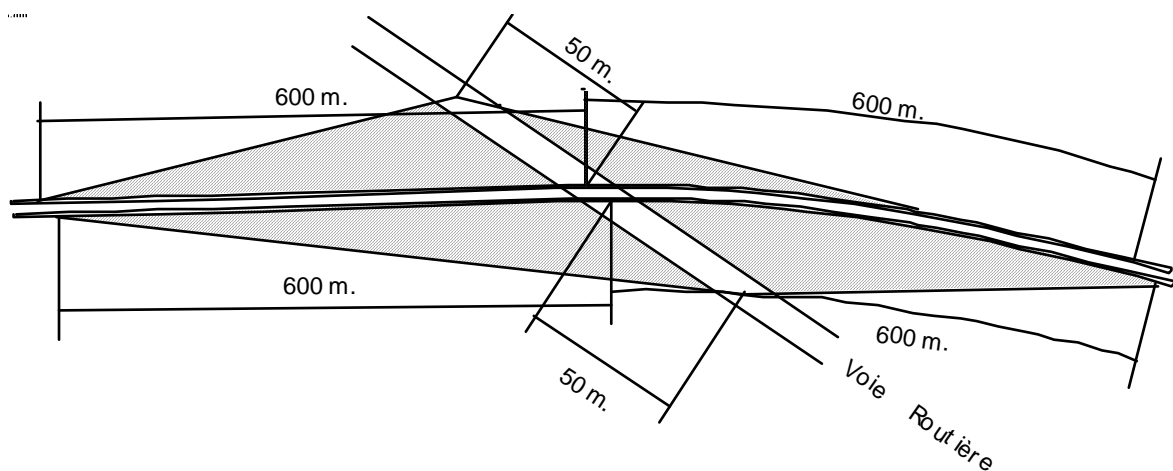
Ces servitudes peuvent comporter, suivant le cas :

- L'obligation de supprimer les murs de clôture ou de les remplacer par des grilles, de supprimer les plantations gênantes, de ramener et de tenir le terrain et toutes superstructures à un niveau déterminé.
- L'interdiction de bâtir, de placer des clôtures, de remblayer, de planter et de faire des installations au-dessus d'un certain niveau.
- La possibilité, pour l'Administration, d'opérer la résection des talus, remblais et tout obstacles naturels, de manière à réaliser des conditions de vue satisfaisantes.

Un plan de dégagement soumis à enquête détermine, pour chaque parcelle, la nature des servitudes imposées, lesquelles ouvrent droit à indemnité.

A défaut de plan de dégagement, la Direction Départementale de l'Équipement soumet à la SNCF, pour avis, les demandes de permis de construire intéressant une zone au voisinage des passages à niveau non gardés.

Cette zone est représentée par des hachures sur le croquis ci-dessous. (Figure 14)



## - TITRE V -

### CHAPITRE III

#### ÉLECTRICITÉ - GAZ

#### ÉLECTRICITÉ

#### I - GÉNÉRALITÉS

Servitudes relatives à l'établissement des canalisations électriques (ouvrages du réseau d'alimentation générale et des réseaux de distribution publique).

Servitudes d'ancrage, d'appui, de passage, d'élagage et d'abattage d'arbres.

Loi du 15 juin 1906, article 12, modifiée par les lois du 19 juillet 1922, du 13 juillet 1925 (article 298) et du 4 juillet 1935, les décrets du 27 décembre 1925, 17 juin et 12 / 11 / 1938, et n°67.885 du 6 / 10 / 1967.

Article 35 de la loi n°46.628 du 8 avril 1946 sur la nationalisation de l'électricité et du gaz.

Ordonnance n°58.997 du 23 octobre 1958 (article 60) relative à l'expropriation portant modification de l'article 35 de la loi du 8 avril 1946.

Décret n°67.886 du 6 octobre 1967 sur les conventions amiables portant reconnaissance des servitudes de l'article 12 de la loi du 15 juin 1906 et confiant au Juge de l'expropriation, la détermination des indemnités dues pour imposition des servitudes.

Décret n°70.492 du 11 juin 1970 portant règlement d'Administration publique pour l'application de l'art 35 modifié de la loi n°46.628 du 8 avril 1946 concernant la procédure de déclaration d'utilité publique des travaux d'électricité et de gaz qui ne nécessitent que l'établissement des servitudes ainsi que les conditions d'établissement desdites servitudes.

Circulaire n°70.13 du 24 juin 1970 (mise en application des dispositions du décret du 11 juin 1970).

Ministère du Développement Industriel et Scientifique, Direction du Gaz, de l'Électricité et du Charbon.

#### II - PROCÉDURE D'INSTITUTION

##### A - Procédure

Les servitudes d'ancrage, d'appui, de passage, d'élagage et d'abattage d'arbres bénéficient :

- aux travaux d'utilité publique (article 35 de la loi du 8 avril 1946) ;
- aux lignes placées sous le régime de la concession ou de la régie réalisées avec le concours financier de l'État, des départements, des communes ou syndicats (article 298 de la loi du 13 juillet 1925) et non déclarées d'utilité publique.

La déclaration d'utilité publique des ouvrages d'électricité en vue de l'exercice des servitudes sans recours à l'expropriation est obtenue conformément aux dispositions des chapitres II et III du décret du 11 juin 1970 susvisé. Elle est prononcée par arrêté préfectoral ou par arrêté du Ministre chargé de l'Électricité et du Gaz selon les caractéristiques des ouvrages concernés telles qu'elles sont précisées auxdits chapitres.

La procédure d'établissement des servitudes est définie par le décret du 11 juin 1970 en son titre II.

A défaut d'accord amiable, le distributeur adresse au Préfet par l'intermédiaire de l'ingénieur chargé du contrôle, une enquête pour l'application des servitudes, accompagnée d'un plan et d'un état parcellaire indiquant les propriétés qui doivent être atteintes par les servitudes. Le Préfet prescrit alors une requête publique dont le dossier est transmis aux maires des communes intéressées et notifié au demandeur. Les Maires intéressés donnent avis de l'ouverture de l'enquête et notifient aux propriétaires concernés, les travaux projetés.

Le demandeur, après avoir eu connaissance des observations présentées au cours de l'enquête, arrête définitivement son projet lequel est transmis avec l'ensemble du dossier au Préfet, qui institue par arrêté les servitudes que le demandeur est autorisé à exercer après accomplissement des formalités 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 des dites 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 dudit arrêté par les maires intéressés ou par le demandeur, à chaque propriétaire et exploitant pourvu d'un titre régulier d'occupation et concernés par les servitudes.

### 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 et 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 modifié par l'ordonnance n°58.997 du 23 octobre 1958 (article 60) relative à l'expropriation.

Décret n° 85-1108 du 15 Octobre 1985 relatif au régime des transports de gaz combustibles par canalisation abrogeant le décret n°64.81 du 23 janvier 1964.

Décret n°67.886 du 6 octobre 1967 sur les conventions amiables portant reconnaissance des servitudes de l'article 12 de la loi du 15 juin 1906 et confiant au juge de l'expropriation la détermination des indemnités dues pour imposition des servitudes.

Arrêté du 11 mai 1970 complété et modifié » par les arrêtés des 3 août 1977 et 3 mars 1980.

Décret n°70.492 du 11 juin 1970 portant règlement d'Administration publique pour l'application de l'article 35 modifié de la loi du 8 avril 1946 concernant la procédure de déclaration d'utilité publique des travaux d'électricité et de gaz qui ne nécessitent que l'établissement de servitudes ainsi que les conditions d'établissement des dites servitudes.

Circulaire ministérielle n°73.108 du 12 juin 1973 relative à la construction dans les secteurs affectés par le passage de canalisation de transport de gaz.

Circulaire ministérielle du 13 novembre 1985 prise pour l'application du décret 85-1108 du 15 octobre 1985 notamment en son article 36 relatif aux arrêtés préfectoraux concernant les travaux à proximité des ouvrages de transport de gaz.

### 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 conformément telles qu'elles sont précisées aux dits chapitres.

La procédure d'établissement des servitudes est définie par le décret du 11 juin 1970 en son titre II.

A défaut d'accord amiable le distributeur adresse au Préfet par l'intermédiaire de l'ingénieur en chef chargé du contrôle, une requête pour l'application des servitudes, accompagnée d'un plan et d'un état parcellaire indiquant les propriétés qui doivent être atteintes par les servitudes. Le Préfet prescrit alors une enquête publique dont le dossier est transmis aux maires des communes intéressées et notifié au demandeur. Les maires intéressés donnent avis de l'ouverture de l'enquête et notifient aux propriétaires concernés, les travaux projetés.

Le demandeur après avoir eu connaissance des observations présentées au cours de l'enquête arrête définitivement son projet lequel est transmis avec l'ensemble du dossier au préfet, qui institue par arrêté les servitudes que le demandeur est autorisé à exercer après les accomplissements des formalités de publicité mentionnées à l'article 18 du décret du 11 juillet 1970 et visées ci-dessous en C.

Remarque : Dans la plupart des cas, une convention est passée entre le concessionnaire et les propriétaires intéressés en vue d'établir des conventions de servitudes amiables. Ces conventions remplacent les formalités mentionnées ci-dessus et produisent les mêmes effets que l'arrêté préfectoral d'approbation du projet de détail des tracés (décret n°67.886 du 6 octobre 1967, article 1er).

### B - Indemnisation

Des indemnités ne sont dues que s'il y a eu des préjudices subis. Elles seront versées au propriétaire ou à l'exploitant pour le dédommager des troubles temporaires qu'il doit subir pendant l'exécution des travaux de pose. Si le propriétaire lorsqu'il est distinct de l'exploitant, ou l'exploitant lui-même, peut faire valablement état d'un préjudice permanent, une indemnité lui sera également versée. En fait, les canalisations de gaz une fois posées n'entraînent pratiquement aucun dommage permanent en dehors d'un droit de surveillance dont dispose le transporteur ou le distributeur (ce droit de surveillance s'exerce environ une fois par an).

Les indemnités sont versées en une seule fois.

En cas de litige l'indemnité est fixée par le Juge de l'expropriation, conformément aux dispositions des articles 2 et 3 du décret du 6 octobre 1967 (article 20 du décret du 11 juin 1970).

Elles sont à la charge du transporteur ou du distributeur.

### C - Publicité

Se référer à la même rubrique de la fiche "Électricité".

## III - EFFETS DE LA SERVITUDE

### A - Prerogatives de la puissance publique

1°) Prerogatives exercées directement par la puissance publique

Droit pour le bénéficiaire d'établir à demeure des canalisations souterraines sur des terrains privés non bâtis qui ne sont pas fermés de murs ou autres clôtures équivalentes.

Droit pour le bénéficiaire de procéder à des abattages d'arbres ou à des élagages de branches lors de la pose des conduites.

2°) Obligations de faire imposer au propriétaire

Néant

### B - Limitations au droit d'utiliser le sol

1°) Obligations passives

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

2°) Droits résiduels du propriétaire

Les propriétaires dont les terrains sont traversés par une canalisation de transport de gaz (servitude de passage) conservent le droit de les clore ou d'y élever des immeubles à condition toutefois d'en avertir l'exploitant.

En ce qui concerne plus particulièrement les travaux de terrassement, de fouilles, de forages ou d'enfoncement susceptibles de causer des dommages à des conduites de transport, leur exécution ne peut être effectuée que conformément aux dispositions d'un arrêté-type pris par le Ministre du Développement industriel et scientifique.

## Liste des principales canalisations de gaz haute pression sur la Commune de Marolles en Brie

Liaison Alfortville Férolles : 3 canalisations (*diamètre 600, 300 et 400 mm*).

## - TITRE V -

### CHAPITRE IV

#### COULOIRS DE PASSAGE DES LIGNES ÉLECTRIQUES A HAUTE TENSION

Les terrains compris dans les couloirs indiqués sur les plans d'urbanisme sont principalement affectés au passage des lignes à haute tension de 90.000 volts et au-dessus.

Toutefois, des autorisations de construire sur ces terrains pourront être accordées sur les bases de la réglementation du secteur prévu par le plan d'urbanisme après avis des services chargés du contrôle du réseau de transport et d'électricité. Ces autorisations pourront être subordonnées à des conditions particulières et notamment à des limitations de hauteur des constructions en fonction du caractère de ces dernières, de leur situation par rapport aux lignes et de la topographie des lieux.

## - TITRE V -

### CHAPITRE V

#### *(MONUMENTS HISTORIQUES ET SITES NATURELS ET URBAINS)*

#### MONUMENTS HISTORIQUES / " GÉNÉRALITÉS "

Loi du 31 décembre 1913 modifiée et complétée par les lois du 31 décembre 1921, 23 juillet 1927, 27 août 1941, 25 février 1943, 10 mai 1946, 21 juillet 1962, 30 décembre 1966, 23 décembre 1970, 31 décembre 1976, 30 décembre 1977, 15 juillet 1980, 12 juillet 1985 et du 6 janvier 1986, et par décrets du 7 janvier 1959, 18 avril 1961, 6 février 1969, 10 septembre 1970, 7 juillet 1977 et 15 novembre 1984.

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

Loi n° 79.1150 du 29 décembre 1979 relative à la publicité, aux enseignes et pré enseignes, complétée par la loi n° 85-729 du 18 juillet 1985 et décrets d'application n° 80.923 et n°80.924 du 21 novembre 1980, n° 82-211 du 24 février 1982, n° 82-220 du 25 février 1982, n° 82-723 du 13 août 1982, n° 82-764 du 6 septembre 1982, n° 82-1044 du 7 décembre 1982 et n° 89-422 du 27 juin 1989.

Décret du 18 mars 1924 modifié par le décret du 13 janvier 1940 et par le décret n° 70.836 du 10 septembre 1970 (art 11), n° 84-1006 du 15 novembre 1984.

Décret n° 70.836 du 10 septembre 1970 pris pour l'application de la loi du 30 décembre 1966, complétée par le décret n° 82-68 du 20 janvier 1982 (art. 4).

Décret n° 70.837 du 10/9/1970 approuvant le cahier des charges-type pour l'application de l'art 2 de la loi du 30/12/1966.

Code de l'urbanisme, articles L 410-1, L 421.1, L 421.6, L 422-1, L 422-2, L 422-4, L 430.1, L 430-8, L 441.1, L 441.2, R 410-4, R 410-13, R 421-19, R 421-36, R 421-38, R 422-8, R 421-38-1, R 421-38-3, R 421-38-4, R 421-38-8, R 430-4, R 430-5, R 430-9, R 430-10, R 430-12, R 430-15-7, R 430-26, R 430-27, R 441-3, R 442-1, R 442-4-8, R 442-4-9, R 442-6, R 442-6-4, R 442-11-1, R 442-12, R 442-13, R 443-9, R 443-10, R 443-13.

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

Décret n° 79.180 du 6 mars 1979 instituant des services départementaux de l'architecture.

Décret n° 79.181 du 6 mars 1979 instituant des délégués régionaux à l'architecture et à l'environnement.

Décret n° 80-911 du 20 novembre 1980 portant statut particulier des architectes en chef des monuments historiques modifié par le décret n° 88-698 du 9 mai 1988.

Décret n° 84-1455 du 27 février 1984 portant statut particulier des architectes des bâtiments de France.

Décret n° 84-1007 du 15 novembre 1984 instituant auprès des préfets de région une commission régionale du patrimoine historique, archéologique et ethnologique.

Décret n° 85-771 du 24 juillet 1985 relatif à la commission supérieure des monuments historiques.

Décret n° 86-538 du 14/3/1986 relatif aux attributions et à l'organisation des directions régionales des affaires culturelles.

Circulaire du 2 décembre 1977 (Ministère de la culture et de l'environnement) relative au report en annexe des plans d'occupations des sols, des servitudes d'utilité publique concernant les monuments historiques et les sites.

Circulaire n° 80.51 du 15 avril 1980 (Ministère environnement et cadre de vie) relative à la responsabilité des délégués régionaux à l'architecture et à l'environnement en matière de protection de sites, abords et paysages.

Ministère chargé de la culture, Ministère chargé de l'équipement, (direction de l'architecture et de l'urbanisme).

## " EFFETS DE LA SERVITUDE "

### A. Prérogatives de la puissance publique

#### 1° Prérogatives exercées directement par la puissance publique

##### a) Classement.

Possibilité pour le ministre chargé des affaires culturelles de faire exécuter par les soins de l'administration et aux frais de l'État et avec le concours éventuel des intéressés, les travaux de réparation ou d'entretien jugés indispensables à la conservation des monuments classés (article 9 de la loi modifiée du 31 décembre 1913).

Possibilité pour le ministre chargé des affaires culturelles de faire exécuter d'office par son administration, les travaux de réparation ou d'entretien faute desquels la conservation serait gravement compromise et auxquels le propriétaire n'aurait pas procédé après mise en demeure ou décision de la juridiction administrative en cas de contestation. La participation de l'État au coût des travaux ne pourra être inférieure à 50 %. Le propriétaire peut s'exonérer de sa dette en faisant abandon de l'immeuble à l'État (loi du 30/12/1966, article 2; décret n° 70.836 du 10/9/1970, titre II). (1)

Possibilité pour le ministre chargé des affaires culturelles, de poursuivre l'expropriation de l'immeuble au nom de l'État, dans le cas où les travaux de réparation ou d'entretien, faute desquels la conservation serait gravement compromise, n'auraient pas été entrepris par les propriétaire après mise en demeure ou décision de la juridiction administrative en cas de contestation (art. 9-1 de la loi du 31 décembre 1913 ; décret n° 70-836 du 10 septembre 1970, titre III).

Possibilité pour le ministre chargé des affaires culturelles de poursuivre au nom de l'État l'expropriation d'un immeuble classé ou en instance de classement en raison de l'intérêt public qu'il offre du point de vue de l'histoire ou de l'art. Cette possibilité est également offerte aux départements et aux communes (art. 6 de la loi du 31 décembre 1913).

Possibilité pour le ministre chargé des affaires culturelles de poursuivre l'expropriation d'un immeuble non classé. Tous les effets du classement s'appliquent au propriétaire dès que l'administration lui a notifié son intention d'exproprier. Ils cessent de s'appliquer si la déclaration d'utilité publique n'intervient pas dans les douze mois de cette notification (art. 7 de la loi du 31 décembre 1913).

Possibilité de céder de gré à gré à des personnes publiques ou privées les immeubles classés expropriés. La cession à une personne privée doit être approuvée par décret en Conseil d'État (art. 9-2 de la loi du 31 décembre 1913, décret n° 70-836 du 10 septembre 1970).

##### b) Inscription sur l'inventaire supplémentaire des monuments historiques.

Possibilité pour le ministre chargé des affaires culturelles d'ordonner qu'il soit sursis à des travaux devant conduire au morcellement ou au dépeçage de l'édifice dans le seul but de vendre des matériaux ainsi détachés. Cette possibilité de surseoir aux travaux ne peut être utilisée qu'en l'absence de mesure de classement qui doit en tout état de cause, intervenir dans le délai de cinq ans.

#### 2° Obligation de faire imposer au propriétaire

##### a) Classement

(Article 9 de la loi du 31 décembre 1913 et art. 10 du décret du 18 mars 1924)

Obligation pour le propriétaire de demander l'accord du ministre chargé des monuments historiques avant d'entreprendre tout travail de restauration, de réparation ou de modification, de procéder à tout déplacement ou destruction de l'immeuble. La démolition de ces immeubles demeure soumise aux dispositions de la loi du 31 décembre 1913 (article L.430.1 dernier alinéa du code de l'urbanisme).

Les travaux autorisés sont exécutés sous la surveillance du service de monuments historiques. Il est à noter que les travaux exécutés sur les immeubles classés sont exemptés du permis de construire (art. R.422.2 b du code de l'urbanisme), dès lors qu'ils entrent dans le champ d'application du permis de construire.

-----  
 (1) Lorsque l'administration se charge de la réparation ou de l'entretien d'un immeuble classé, l'État répond des dommages causés au propriétaire, par l'exécution des travaux ou à l'occasion de ces travaux, sauf faute du propriétaire ou cas de force majeure (Conseil d'État, 5 mars 1982, Guette Jean : rec., p. 100).

Lorsque les travaux nécessitent une autorisation au titre des installations et travaux divers du code de l'urbanisme (art. R 442-2), le service instructeur doit recueillir l'accord du ministre chargé des monuments historiques, prévu à l'article 9 de la loi du 31 décembre 1913. Cette autorisation qui doit être accordée de manière expresse, n'est pas soumise à aucun délai d'instruction et peut-être délivrée indépendamment de l'autorisation d'installation et travaux divers. Les mêmes règles s'appliquent pour d'autres travaux soumis à autorisation ou déclaration en vertu du code de l'urbanisme (clôtures, terrains de camping et caravanes, etc.).

Obligation pour le propriétaire après mise en demeure, d'exécuter les travaux d'entretien ou de réparation faute desquels la conservation d'un immeuble classé serait gravement compromise. La mise en demeure doit préciser le délai d'exécution des travaux et la part des dépenses qui sera supportée par l'État et qui ne pourra être inférieure à 50 %.

Obligation d'obtenir du ministre chargé des monuments historiques, une autorisation spéciale pour adosser une construction neuve à un immeuble classé (art. 12 de la loi du 31/12/1913). Aussi le permis de construire concernant un immeuble adossé à un immeuble classé ne peut-il être délivré qu'avec l'accord exprès du ministre chargé des monuments historiques ou de son délégué (art R.421.38.3 du code de l'urbanisme) (1).

Ce permis de construire ne peut être obtenu tacitement (art. R. 421-12 et R. 421-19 du code de l'urbanisme). Un exemplaire de la demande de permis de construire est transmis par le service instructeur, au directeur régional des affaires culturelles (art. R. 421-38-3 du code de l'urbanisme).

Lorsque les travaux concernant un immeuble adossé à un immeuble classé sont exemptés de permis de construire mais soumis au régime de déclaration en application de l'article 422-2 du code de l'urbanisme, le service instructeur consulte en application visée à l'article R 421-38-3 du code de l'urbanisme. L'autorité ainsi concernée fait connaître à l'autorité compétente son opposition ou les prescriptions qu'elle demande dans un délai d'un mois à dater de la réception de la demande d'avis par l'autorité consultée. A défaut de réponse dans ce délai, elle est réputée avoir émis un avis favorable (art. R 422-8 du code de l'urbanisme).

Le propriétaire qui désire édifier une clôture autour d'un immeuble classé, doit faire une déclaration de clôture en mairie, qui tient lieu de la demande d'autorisation prévue à l'article 12 de la loi du 31 décembre 1913.

Obligation pour le propriétaire d'un immeuble classé d'aviser l'acquéreur, en cas d'aliénation, de l'existence de cette servitude.

Obligation pour le propriétaire d'un immeuble classé de notifier au ministre chargé des affaires culturelles toute aliénation quelle qu'elle soit, et ceci dans les quinze jours de sa date.

Obligation pour le propriétaire d'un immeuble classé d'obtenir du ministre chargé des affaires culturelles un accord préalable quant à l'établissement d'une servitude conventionnelle.

#### b) Inscription sur l'inventaire supplémentaire des monuments historiques

(Article 2 de la loi du 31 décembre 1913 et art. 12 du décret du 18 mars 1924)

Obligation, pour le propriétaire d'avertir le Directeur régional des affaires culturelles quatre mois avant d'entreprendre les travaux modifiant l'immeuble ou la partie d'immeuble inscrit. Ces travaux sont obligatoirement soumis à permis de construire dès qu'ils entrent dans son champ d'application (art. L 422-4 du code de l'urbanisme).

Le ministre peut interdire les travaux qu'en engageant la procédure de classement dans les quatre mois, sinon le propriétaire reprend sa liberté (Conseil d'État, 2 janvier 1959, Dame Crozes : rec., p. 4).

Obligation pour le propriétaire concerné qui désire démolir partiellement ou totalement un immeuble inscrit, de solliciter un permis de démolir. Un exemplaire de la demande est transmis au Directeur régional des affaires culturelles (art. R 430-4 et R 430-5 du code de l'urbanisme). La décision doit être conforme à l'avis du ministre chargé des monuments historiques ou de son délégué (article R.430-8, R 430-10 et R 430-12 (1°) du code de l'urbanisme).

#### c) Abords des monuments classés ou inscrits

(Articles 1<sup>er</sup>, 13 et 13 bis de la loi du 31 décembre 1913)

Obligation au titre de l'article 13 bis de la loi de 1913, pour les propriétaires de tels immeubles, de solliciter l'autorisation préfectorale préalablement à tous travaux de construction nouvelle, de transformation et modification de nature à en affecter l'aspect (ravalement, gros entretien peinture, aménagement des toits et façades, etc.), de toute démolition et de tout déboisement.

-----  
(1) Les dispositions de cet article ne sont applicables qu'aux projets de construction jouxtant un immeuble bâti et non aux terrains limitrophes (Conseil d'État, 15 mai 1981, Mme Castel : DA 1981, n° 212).

Lorsque les travaux nécessitent la délivrance d'un permis de construire, le dit permis ne peut être délivré qu'avec l'accord de l'architecte des bâtiments de France. Cet accord est réputé donné faute de réponse dans un délai d'un mois suivant la transmission de la demande de permis de construire par l'autorité chargée de son instruction, sauf si l'architecte des bâtiments de France fait connaître dans ce délai, par une décision motivée, à cette autorité, son intention d'utiliser un délai plus long qui ne peut, en tout état de cause, excéder quatre mois (art. R 421-38-4 du code de l'urbanisme).

L'évocation éventuelle du dossier par le ministre chargé des monuments historiques empêche toute délivrance tacite du permis de construire.

Lorsque les travaux sont exemptés de permis de construire mais soumis au régime de déclaration en application de l'article L 422-2 du code de l'urbanisme, le service instructeur consulte l'autorité mentionnée à l'article R 421-38-4 du code de l'urbanisme. L'autorité ainsi consultée fait connaître à l'autorité compétente son opposition ou les prescriptions qu'elle demande dans un délai d'un mois à dater de la réception de la demande d'avis par l'autorité consultée. A défaut de réponse dans ce délai, elle est réputée avoir émis un avis favorable (art. R 422-8 du code de l'urbanisme).

Lorsque les travaux nécessitent une autorisation au titre des installations et travaux divers, l'autorisation exigée par l'article R.442.2 du code de l'urbanisme tient lieu de l'autorisation exigée en vertu de l'article 13 bis de la loi du 31 décembre 1913 lorsqu'elle est donnée avec l'accord de l'architecte des bâtiments de France (article R.442.13 du code de l'urbanisme) et ce, dans les territoires où s'appliquent les dispositions de l'article R.442.2 du code de l'urbanisme, mentionnés à l'article R.442.1 dudit code).

Le permis de démolir visé à l'article L.430.1 et suivants du code de l'urbanisme tient lieu de l'autorisation de démolir prévue par l'article 13 bis de la loi du 31 décembre 1913. Dans ce cas, la décision doit être conforme à l'avis du ministre chargé des monuments historiques ou de son délégué (art R.430.12 du code de l'urbanisme).

Lorsque l'immeuble est inscrit sur l'inventaire supplémentaire des monuments historiques, ou situé dans le champ de visibilité d'un édifice classé ou inscrit et que par ailleurs cet immeuble est insalubre, sa démolition est ordonnée par le préfet (art L.28 du code de la santé publique) après avis de l'architecte des bâtiments de France. Cet avis est réputé délivré en l'absence de réponse dans un délai de quinze jours (art. R 430-27 du code de l'urbanisme).

Lorsqu'un immeuble menaçant ruine est inscrit sur l'inventaire des monuments historiques, ou situé dans le champ de visibilité d'un édifice classé ou inscrit ou est protégé au titre des articles 4, 9, 17 ou 28 de la loi du 2 mai 1930, et que par ailleurs cet immeuble est déclaré par le maire "immeuble menaçant ruine" sa réparation ou sa démolition ne peut être ordonnée par ce dernier qu'après avis de l'architecte des bâtiments de France. Cet avis est réputé délivré en l'absence de réponse dans un délai de huit jours (art. R.430.26 du code de l'urbanisme).

En cas de péril imminent donnant lieu à l'application de la procédure prévue à l'article L 511-3 du code de la construction et de l'habitation, le maire en informe l'architecte des bâtiments de France en même temps qu'il adresse l'avertissement au propriétaire.

## **B. Limitation au droit d'utiliser le sol**

### **1° Obligations passives**

**Immeubles classés, inscrits sur l'inventaire supplémentaire ou situés dans le champ de visibilité des monuments classés ou inscrits**

Interdiction de toute publicité sur les immeubles classés ou inscrits (articles 4 de la loi n° 79.1150 du 29 décembre 1979 relative à la publicité, aux enseignes et pré enseignes) ainsi que dans les zones de protection délimitées autour des monuments historiques classés, dans le champ de visibilité des immeubles classés ou inscrits et à moins de 100 m de ceux-ci (article 7 de la loi du 29 décembre 1979). Il peut être dérogé à ces interdictions dans les formes prévues à la section 4 de la dite loi, en ce qui concerne les zones mentionnées à l'article 7 de la loi du 29 décembre 1979.

Les pré-enseignes sont soumises aux dispositions visées ci-dessus concernant la publicité (art 18 loi du 29/12/1979).

L'installation d'une enseigne est soumise à autorisation dans les lieux mentionnés aux articles 4 et 7 de la loi du 29 décembre 1979 (article 17 de la dite loi).

Interdiction d'installer des campings, sauf autorisation préfectorale, à moins de 500 m d'un monument classé ou inscrit. Obligation pour le maire de faire connaître par affiche à la porte de la mairie et aux points d'accès du monument, l'existence d'une zone interdite aux campeurs (décret n° 68.134 du 9 février 1968).

Interdiction du camping et du stationnement des caravanes pratiqués isolément, ainsi que l'installation de terrains de camping et de caravanage à l'intérieur des zones de protection autour d'un monument historique classé, inscrit ou en instance de classement, défini au 3° de l'article 1er de la loi du 31 décembre 1913 ; une dérogation peut être accordée par le préfet ou le maire après avis de l'architecte des bâtiments de France (art. R 443-9 du code de l'urbanisme). Obligation pour le maire de faire connaître par affiche à la porte de la mairie et aux principales voies d'accès de la commune, l'existence d'une zone de stationnement réglementé des caravanes.

## **2° Droits résiduels du propriétaire**

### **a. Classement**

Le propriétaire d'un immeuble classé peut le louer, procéder aux réparations intérieures qui n'affectent pas les parties classées, notamment installer une salle de bains, le chauffage central. Il n'est jamais tenu compte d'ouvrir sa maison aux visiteurs et aux touristes, par contre, il est libre s'il le désire d'organiser une visite dans les conditions qu'il fixe lui-même.

Le propriétaire d'un immeuble classé peut, si des travaux nécessaires à la conservation de l'édifice sont exécutés d'office, solliciter dans un délai d'un mois à dater du jour de la notification de la décision de faire exécuter les travaux d'office, l'État d'engager la procédure d'expropriation. L'État doit faire connaître sa décision dans un délai de six mois, mais les travaux ne sont pas suspendus (art. 2 de la loi du 30 décembre 1966 ; art. 7 et 8 du décret du 10 septembre 1970).

La collectivité publique (État, département ou commune) devenue propriétaire d'un immeuble classé à la suite d'une procédure d'expropriation engagée dans les conditions prévues par la loi du 31 décembre 1913 (art. 6), peut le céder de gré à gré à une personne publique ou privée qui s'engage à l'utiliser aux fins et conditions prévues au cahier des charges annexé à l'acte de cession. La cession à une personne privée doit être approuvée par décret en Conseil d'État (art. 9-2 de la loi de 1913, art. 10 du décret n° 70-836 du 10 septembre 1970 et décret n° 70-837 du 10 septembre 1970).

### **b. Inscription sur l'inventaire supplémentaire des monuments historiques**

Néant

### **c. Abords des monuments historiques classés ou inscrits**

Néant

## SITES NATURELS ET URBAINS

### "GÉNÉRALITÉS"

Loi du 2 mai 1930 modifiée et complétée par la du 27 août 1941, l'ordonnance du 2 novembre 1945, la loi du 1<sup>er</sup> juillet 1957 (réserves foncières, art. 8-1), l'ordonnance du 23 août 1958, loi n° 67-1174 du 28 décembre 1967.

Loi n° 79.1150 du 29 décembre 1979 relative à la publicité, aux enseignes et pré enseignes complétée par la loi n° 85-729 du 18 juillet 1985 et décrets d'application n<sup>os</sup> 80-923 et 80-924 du 21 novembre 1980, n° 82-211 du 24 février 1982, n° 82-723 du 13 août 1982, n° 82-1044 du 7 décembre 1982.

Loi n° 83-8 du 7 janvier 1983 relative à la répartition de compétences entre les communes, les départements, les régions et l'État.

Loi n° 83-360 du 12 juillet 1983 relative à la démocratisation des enquêtes publiques et à la protection de l'environnement.

Décret n° 69.607 du 13 juin 1969 portant application des articles 4 et 5.1 de la loi du 2 mai 1930 modifiée.

Décret n° 69-825 du 28 août 1969 portant déconcentration et unification des organismes consultatifs en matière d'opération immobilières, d'architecture et d'espaces protégés (modifiés par décrets des 21 mars 1972, 6 mai 1974 et 14 mai 1976).

Décret n° 79-180 du 6 mars 1979 instituant les services départementaux de l'architecture.

Décret n° 79-181 du 6 mars 1979 instituant des délégués régionaux à l'architecture et à l'environnement.

Décret n° 85-467 du 24 avril 1985 relatif au statut particulier du corps des inspecteurs généraux des monuments historiques chargés des sites et paysages.

Décret n° 88-1124 du 15 décembre 1988 relatif à la déconcentration de la délivrance de certaines autorisations requises par la loi du 2 mai 1930 dans les sites classés ou en instance de classement.

Code de l'urbanisme : articles L.410-1, L 421-1, L 422-2, L 430-8, R 410-13, R 421-19, R 421-36, R 421-38-5, R 421-38-6, R 421-38-8, R 422-8, R 430-10, R 430-12, R 430-15-7, R 430-26, R 430-27, R 442-4-8, R 422-4-9, R 442-6, R 443-9, R 443-10.

Circulaire du 19 novembre 1979 relative à l'application du titre II de la loi n° 67.1174 du 28 décembre 1967 modifiant la loi du 2 mai 1930 sur les sites.

Circulaire n° 88-101 du 19 décembre 1988 relative à la déconcentration de la délivrance de certaines autorisations requises par la loi du 2 mai 1930.

Circulaire du 2 décembre 1977 (Ministère de la culture et de l'environnement relative au report des servitudes d'utilité publique concernant les monuments historiques et les sites, en annexe des plans d'occupation des sols.

Circulaire n° 80.51 du 15 avril 1980 (Ministère de la culture et de l'environnement) relative au report des servitudes d'utilité publique concernant les monuments historiques et les sites, en annexe des plans d'occupation des sols.

Circulaire n° 80-51 du 15 avril 1980 (ministère de l'environnement et du cadre de vie) relative à la responsabilité des délégués régionaux à l'architecture et à l'environnement en matière de protection des sites, abords et paysages.

Ministère de l'équipement, du logement, des transports et de la mer, direction de l'architecture et de l'urbanisme (sous-direction des espaces protégés).

## - EFFETS DE LA SERVITUDE -

### A. Prérogatives de la puissance publique

#### **1° Prérogatives exercées directement par la puissance publique**

##### a. Inscription à l'inventaire des sites

Si le propriétaire a procédé à des travaux autres que l'exploitation courante ou l'entretien normal sans en avoir avisé le maire quatre mois à l'avance, l'interruption des travaux peut être ordonné, soit sur réquisition du ministère public agissant à la requête du maire, du fonctionnaire compétent ou de l'une des associations visées à l'article L. 480-1 du code de l'urbanisme, soit même d'office par le juge d'instruction saisi des poursuites ou par le tribunal correctionnel.

Le maire peut également, si l'autorité judiciaire ne s'est pas encore prononcée, ordonner par arrêté motivé l'interruption des travaux.

Le maire peut être chargé de l'exécution de la décision judiciaire et prendre toute mesure de coercition nécessaire, notamment procéder à la saisie des matériaux approvisionnés ou du matériel de chantier (art. 22 nouveau de la loi du 28 décembre 1967).

##### b. Instance de classement d'un site

Si une menace pressante pèse sur un site, le ministre peut ouvrir une instance de classement, sans instruction préalable. Cette mesure conservatoire s'applique immédiatement, dès notification au préfet et au propriétaire. Lorsque l'identité ou le domicile du propriétaire sont inconnus, la notification est valablement faite au maire qui en assure l'affichage et, le cas échéant, à l'occupant des lieux.

L'instance du classement vaut pendant une année et emporte tous les effets du classement (art. 9 de la loi du 2 mai 1930, arrêts du Conseil d'État du 24 novembre 1978, Dame Lamarche Jacomet, et du 12 octobre 1979, commune de Trégastel : Dr. Adm. 1979, n° 332).

Elle a pour objet, non de subordonner la validité du classement à la notification du projet aux propriétaires intéressés, amis de conférer à l'administration la faculté de faire obstacle à la modification de l'état ou de l'aspect des lieux, dès avant l'intervention de l'arrêté ou du décret prononçant le classement (Conseil d'État, 31 mars 1978, société Cap-Bénat).

#### **2° Obligations de faire imposées au propriétaire**

##### a. Inscription sur l'inventaire des sites (art. 4 de la loi du 2 mai 1930)

Obligation pour le propriétaire d'aviser le préfet quatre mois à l'avance de son intention d'entreprendre des travaux autres que ceux d'exploitation courante ou d'entretien normal (article 4 de la loi du 2 mai 1930, art. 3 de la loi du 28 décembre 1967 et circulaire du 19 novembre 1969).

A l'expiration de ce délai le silence de l'Administration équivaut à une acceptation ; le propriétaire peut alors entreprendre les travaux envisagés, sous réserve du respect des règles relatives au permis de construire.

Lorsque l'exécution des travaux nécessite la délivrance d'un permis de construire, la demande de permis tient lieu de la déclaration préalable prévue à l'article 4 de la loi du 2 mai 1930. Le permis de construire est délivré après avis de l'architecte des bâtiments de France ; cet avis est réputé favorable faute de réponse dans le délai d'un mois suivant la transmission de la demande de permis de construire par l'autorité chargée de son instruction, sauf si l'architecte des bâtiments de France fait connaître dans ce délai, par une décision motivée, à cette autorité, son intention d'utiliser un délai plus long qui ne peut en tout état de cause excéder deux mois (art. 421-38-5 du code de l'urbanisme).

Lorsque l'exécution des travaux est subordonnée à la délivrance d'un permis de construire, la demande de permis de construire tient lieu de la déclaration préalable prévue à l'article 4 de la loi du 2 mai 1930 (art. L 430-8 du code de l'urbanisme). Dans ce cas le permis de démolir doit être conforme à l'avis du ministre chargé des sites, ou de son délégué (art. R 430-12 du code de l'urbanisme). En outre, le ministre chargé de l'urbanisme peut, soit d'office, soit à la demande d'un autre ministre, évoquer tout dossier et prendre les décisions nécessaires conjointement avec le ministre intéressé (art. R 430-15-7 du code de l'urbanisme).

Lorsqu'un immeuble menaçant ruine est situé dans un site inscrit, sa réparation ou sa démolition ne peut être ordonnée par le maire conformément aux articles L. 511-1 et L. 511-2 du code de la construction et de l'habitation, qu'après avis de l'architecte des bâtiments de France. Cet avis est réputé délivré en l'absence de réponse dans le délai de huit jours. En cas de péril imminent donnant lieu à application de la procédure prévue à l'article L. 511-3 du code de la construction et de l'habitation, le maire informe l'architecte des bâtiments de France en même temps qu'il adresse l'avertissement au propriétaire (art. R 430-26 du code de l'urbanisme).

Lorsqu'un immeuble insalubre est situé dans un site inscrit, sa démolition ne peut être ordonnée par le préfet en application de l'article 28 du code de la santé publique qu'après avis de l'architecte des bâtiments de France. Cet avis est réputé délivré en l'absence de réponse dans un délai de quinze jours (art. R 430-27 du code de l'urbanisme).

Lorsque l'exécution des travaux est subordonnée à la délivrance d'une autorisation d'utilisation du sol en application des dispositions du titre II du livre IV de la deuxième partie du code de l'urbanisme, la demande d'autorisation tient lieu de la déclaration préalable (art. 1<sup>er</sup> du décret n° 77-734 du 7 juillet modifiant l'article 17 *bis* du décret n° 70-288 du 31 mars 1970).

La décision est de la compétence du maire.

L'Administration ne peut s'opposer aux travaux qu'en ouvrant une instance de classement.

Lorsque les travaux sont exemptés de permis de construire, mais soumis au régime de déclaration en application de l'article L 422-2 du code de l'urbanisme, le service instructeur consulte les autorités mentionnées à l'article R 421-38-5 du code de l'urbanisme. Les autorités ainsi consultées font connaître à l'autorité compétente leur opposition ou les prescriptions qu'elles demandent dans un délai d'un mois à dater de la réception de la demande d'avis par l'autorité consultée. A défaut de réponse dans ce délai, elles sont réputées avoir émis un avis favorable (art. R 422-8 du code de l'urbanisme).

#### b. Classement d'un site et instance de classement (art. 9 et 12 de la loi du 2 mai 1930)

Obligation pour le propriétaire d'obtenir une autorisation avant l'exécution de tous travaux susceptibles de détruire ou de modifier l'état ou l'aspect des lieux. Cette disposition vise notamment, la construction (interdiction de bâtir, règles de hauteur, aspect extérieur des immeubles), la transformation, la démolition d'immeubles, l'ouverture de carrières, la transformation des lignes aériennes de distribution électrique ou téléphonique, etc.

Cette autorisation spéciale est délivrée soit :

- par le préfet pour les ouvrages mentionnés à l'article R 421-1 du code de l'urbanisme à l'exception de ceux prévus au 2 de cet article, pour les constructions et travaux ou ouvrages exemptés de permis de construire en application du deuxième alinéa de l'article R 422-1 et de l'article R 422-2 du code de l'urbanisme, pour l'édification ou la modification des clôtures ;
- par le ministre chargé des sites dans tous les autres cas, ainsi que lorsque ce ministre a décidé d'évoquer le dossier (art. 2 du décret n° 88-1124 du 15 décembre 1988 modifiant l'article 9 de la loi du 2 mai 1930).

La commission départementale des sites et éventuellement la commission supérieure doivent être consultées préalablement à la décision ministérielle.

Le permis de construire étant subordonné à un accord exprès, le pétitionnaire ne pourra bénéficier d'un permis tacite (art. 421-12 et R 421-19 du code de l'urbanisme).

Lorsque les travaux sont exemptés de permis de construire mais soumis au régime de déclaration en application de l'article L 422-2 du code de l'urbanisme, le service instructeur consulte les autorités mentionnées à l'article R 421-38-6 II du code de l'urbanisme.

Les autorités ainsi consultées font connaître à l'autorité compétente leur opposition ou les prescriptions qu'elles demandent dans un délai d'un mois à dater de la réception de la demande d'avis par l'autorité consultée. A défaut de réponse dans ce délai, elles sont réputées avoir émis un avis favorable (art. R422-8 du code de l'urbanisme).

La démolition des immeubles dans les sites classés demeure soumise aux dispositions de la loi du 2 mai 1930 modifiée (article L.430.1 du dernier alinéa du code de l'urbanisme).

Lorsque les travaux projetés nécessitent une autorisation au titre des installations et travaux divers du code de l'urbanisme, l'autorisation exigée par l'article R.442.2 du code de l'urbanisme tient lieu de l'autorisation exigée en vertu des articles 9 (intention de classement) et 12 (classement) de la loi du 2 mai 1930 sur les sites, et ce sur les territoires mentionnés à l'article R 442-1 dudit code, où s'appliquent les dispositions de l'article R.442.2 du code de l'urbanisme.

Dans les communes où un plan d'occupation des sols n'a pas été approuvé, cette autorisation est délivrée par le préfet (art. R 442-6-4 (3°) du code de l'urbanisme).

Obligation pour le vendeur de prévenir l'acquéreur de l'existence de la servitude et de signaler l'aliénation au ministère compétent.

Obligation pour le propriétaire à qui l'Administration a notifié son intention de classement, de demander une autorisation spéciale avant d'apporter une modification à l'état des lieux et à leur aspect, et ce pendant une durée de douze mois à dater de la notification (mesures de sauvegarde Article 9 nouveau de la loi du 2 mai 1930, loi du 28 décembre 1967).

### c. Zone de protection d'un site (article 17 de la loi du 2 mai 1930)

Les effets de l'établissement d'une zone varient selon les cas d'espèces, puisque c'est le décret de protection qui détermine exactement les servitudes imposées au fonds.

Lorsque les travaux nécessitent un permis de construire, le dit permis ne peut être délivré qu'avec l'accord exprès du ministre chargé des sites ou de leur délégué ou encore de l'autorité mentionnée dans le décret instituant la zone de protection (art. R.421.38.6 du code de l'urbanisme).

Le pétitionnaire ne pourra bénéficier d'un permis de construire tacite (art. R 421-12 et R 421-19 du code de l'urbanisme).

Lorsque les travaux sont soumis au régime de déclaration en application de l'article L 422-2 du code de l'urbanisme, le service instructeur consulte les autorités mentionnées à l'article R 421-38-6 II du code de l'urbanisme. Les autorités ainsi consultées font connaître à l'autorité compétente leur opposition ou les prescriptions qu'elles demandent dans un délai d'un mois à dater de la réception de la demande d'avis par l'autorité consultée. A défaut de réponse dans ce délai, elles sont réputées avoir émis un avis favorable (art. R 422-8 du code de l'urbanisme).

Le permis de démolir visé aux articles L.430.1 et suivants du code de l'urbanisme, tient lieu de l'autorisation de démolir prévue par la loi du 2 mai 1930 sur les sites (art. L.430.1 du code de l'urbanisme). Dans ce cas, le permis de démolir doit être conforme à l'avis du ministre des sites ou de son délégué.

## **B. Limitation au droit d'utiliser le sol**

### **1° Obligations passives**

#### a. Inscription à l'inventaire des sites

Interdiction de toute publicité, sauf dérogation (dans les formes prévues à la section 4 de la loi n° 79-1150 du 29 décembre 1979 relative à la publicité, aux enseignes et pré enseignes, modifiée par la loi n° 85-729 du 18 juillet 1985) dans les sites inscrits à l'inventaire et dans les zones de protection délimitées autour de ceux-ci (article 7 de la loi de 1979).

Les pré-enseignes sont soumises aux dispositions mentionnées ci-dessus concernant la publicité (article 18 de la loi du 29 décembre 1979).

L'installation des enseignes est soumise à autorisation dans les zones visées ci-dessus (art. 17 de la loi du 29 décembre 1979).

Interdiction d'établir des campings sauf autorisation préfectorale (décret n° 59.275 du 7 février 1959 et décret d'application n° 68.134 du 9 février 1968), ou de créer des terrains aménagés en vue du stationnement des caravanes (articles R.443.9 du code de l'urbanisme). Obligation pour le maire de faire connaître par affichage et panneaux ces réglementations.

**b. Classement d'un site et instance de classement**

Interdiction de toute publicité sur les monuments naturels et dans les sites classés (article 4 de la loi du 29 décembre 1979). Les préenseignes sont soumises à la même interdiction (article 18 de la loi du 29 décembre 1979).

L'installation d'une enseigne est soumise à autorisation dans les zones visées ci-dessus (article 17 de la loi du 29 décembre 1979).

Interdiction à quiconque d'acquérir un droit de nature à modifier le caractère et l'aspect des lieux.

Interdiction d'établir une servitude conventionnelle sauf autorisation du ministre compétent.

Interdiction d'établir des campings sauf autorisation ministérielle accordée après avis de la commission départementale et supérieure des sites (décret n° 59.275 du 7 février 1959 et décret d'application n° 68.134 du 9 février 1968), ou de créer des terrains aménagés en vue du stationnement des caravanes (articles R.443.9 du code de l'urbanisme). Obligation pour le maire de faire connaître ces réglementations par affiches et panneaux.

**c. Zone de protection d'un site**

Obligation pour le propriétaire de parcelles situées dans une telle zone de se soumettre aux servitudes particulières à chaque secteur déterminé par le décret d'institution et relatives aux servitudes de hauteur, à l'interdiction de bâtir, à l'aspect esthétique des constructions... La commission supérieure des sites est, le cas échéant, consultée par les préfets ou par le ministre compétent préalablement aux décisions d'autorisation.

Interdiction de toute publicité, sauf dérogation dans les formes prévues à la section 4 de la loi du 29 décembre 1979, dans les zones de protection délimitées autour d'un site classé (article 7 de la loi de 1979).

Les préenseignes sont soumises aux dispositions mentionnées ci-dessus, en ce qui concerne la publicité, (article 18 de la loi de 1979).

Interdiction, en règle générale, d'établir des campings et terrains aménagés en vue du stationnement des caravanes.

**2° Droits résiduels du propriétaire****a. Inscription à l'inventaire des sites**

Possibilité pour le propriétaire de procéder à des travaux d'exploitation courante en ce qui concerne les fonds ruraux et d'entretien normal pour les édifices dans les conditions mentionnées au § A 2°a.

**b. Classement d'un site**

Possibilité pour le propriétaire de procéder aux travaux pour lesquels il a obtenu l'autorisation dans les conditions visées au § A 2°b.

## - TITRE V -

### CHAPITRE VI

#### Servitudes relatives aux réseaux de télécommunications en application du CODE DES POSTES ET DES COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

##### Occupation du domaine public et servitudes sur les propriétés privées

#### **Article L45-1**

*(Loi n° 90-568 du 2 juillet 1990 art. 41 Journal Officiel du 8 juillet 1990 en vigueur le 1er janvier 1991)  
(Loi n° 90-1170 du 29 décembre 1990 art. 1 Journal Officiel du 30 décembre 1990)  
(Loi n° 96-659 du 26 juillet 1996 art. 10, art. 11 Journal Officiel du 27 juillet 1996)  
(Loi n° 2004-669 du 9 juillet 2004 art. 20, art. 25 I Journal Officiel du 10 juillet 2004)*

Les exploitants de réseaux ouverts au public bénéficient d'un droit de passage sur le domaine public routier et de servitudes sur les propriétés privées mentionnées à l'article L. 48, dans les conditions indiquées ci-après.

Les autorités concessionnaires ou gestionnaires du domaine public non routier, lorsqu'elles donnent accès à des exploitants de réseaux de communications électroniques, doivent le faire sous la forme de convention, dans des conditions transparentes et non discriminatoires et dans toute la mesure où cette occupation n'est pas incompatible avec son affectation ou avec les capacités disponibles. La convention donnant accès au domaine public non routier ne peut contenir de dispositions relatives aux conditions commerciales de l'exploitation. Elle peut donner lieu à versement de redevances dues à l'autorité concessionnaire ou gestionnaire du domaine public concerné dans le respect du principe d'égalité entre les opérateurs. Ces redevances sont raisonnables et proportionnées à l'usage du domaine.

Un décret en Conseil d'Etat détermine le montant maximum des redevances assorties à l'occupation du domaine public non routier.

Le prix facturé pour l'occupation ou la vente de tout ou partie de fourreaux reflète les coûts de construction et d'entretien de ceux-ci.

L'installation des infrastructures et des équipements doit être réalisée dans le respect de l'environnement et de la qualité esthétique des lieux, et dans les conditions les moins dommageables pour les propriétés privées et le domaine public.

#### **Article L46**

*(Loi n° 90-568 du 2 juillet 1990 art. 41 Journal Officiel du 8 juillet 1990 en vigueur le 1er janvier 1991)  
(Loi n° 90-1170 du 29 décembre 1990 art. 1 Journal Officiel du 30 décembre 1990)  
(Loi n° 96-659 du 26 juillet 1996 art. 10, art. 11 Journal Officiel du 27 juillet 1996)  
(Loi n° 2004-669 du 9 juillet 2004 art. 20, art. 25 II Journal Officiel du 10 juillet 2004)*

Les exploitants de réseaux ouverts au public peuvent occuper le domaine public routier, en y implantant des ouvrages dans la mesure où cette occupation n'est pas incompatible avec son affectation.

Les travaux nécessaires à l'établissement et à l'entretien des réseaux sont effectués conformément aux règlements de voirie, et notamment aux dispositions de l'article L. 115-1 du code de la voirie routière.

#### **Article L47**

*(Loi n° 83-663 du 22 juillet 1983 art. 123 J Officiel du 23 juillet 1983 rectificatif JORF 25 septembre 1983)  
(Loi n° 90-568 du 2 juillet 1990 art. 41 Journal Officiel du 8 juillet 1990 en vigueur le 1er janvier 1991)  
(Loi n° 90-1170 du 29 décembre 1990 art. 1 Journal Officiel du 30 décembre 1990)  
(Loi n° 96-659 du 26 juillet 1996 art. 10, art. 11 Journal Officiel du 27 juillet 1996)  
(Loi n° 2004-669 du 9 juillet 2004 art. 20, art. 25 III Journal Officiel du 10 juillet 2004)  
(Loi n° 2005-516 du 20 mai 2005 art. 14 Journal Officiel du 21 mai 2005)*

L'occupation du domaine routier fait l'objet d'une permission de voirie, délivrée par l'autorité compétente, suivant la nature de la voie empruntée, dans les conditions fixées par le code de la voirie routière. La permission peut préciser les prescriptions d'implantation et d'exploitation nécessaires à la circulation publique et à la conservation de la voirie.

L'autorité mentionnée à l'alinéa précédent doit prendre toutes dispositions utiles pour permettre l'accomplissement de l'obligation d'assurer le service universel des communications électroniques. Elle ne peut faire obstacle au droit de passage des exploitants de réseaux ouverts au public qu'en vue d'assurer, dans les limites de ses compétences, le respect des exigences essentielles, la protection de l'environnement et le respect des règles d'urbanisme.

Lorsqu'il est constaté que le droit de passage de l'opérateur peut être assuré, dans des conditions équivalentes à celles qui résulteraient d'une occupation autorisée, par l'utilisation des installations existantes d'un autre occupant du domaine public et que cette utilisation ne compromettrait pas la mission propre de service public de cet occupant, l'autorité mentionnée au premier alinéa peut inviter les deux parties à se rapprocher pour convenir des conditions techniques et financières d'une utilisation partagée des installations en cause. Dans ce cas, et sauf accord contraire, le propriétaire des installations accueillant l'opérateur autorisé assume, dans la limite du contrat conclu entre les parties, l'entretien des infrastructures et des équipements qui empruntent ses installations et qui sont placés sous sa responsabilité, moyennant paiement d'une contribution négociée avec l'opérateur. En cas de litige entre opérateurs, l'autorité de régulation des communications électroniques et des postes peut être saisie, dans les conditions fixées à l'article L. 36-8.

La permission de voirie ne peut contenir des dispositions relatives aux conditions commerciales de l'exploitation. Elle donne lieu à versement de redevances dues à la collectivité publique concernée pour l'occupation de son domaine public dans le respect du principe d'égalité entre tous les opérateurs.

L'autorité mentionnée au premier alinéa se prononce dans un délai de deux mois sur les demandes de permission de voirie.

Un décret en Conseil d'Etat détermine les modalités d'application du présent article et notamment le montant maximum de la redevance mentionnée à l'alinéa ci-dessus.

#### **Article L48**

*(Loi n° 90-568 du 2 juillet 1990 art. 41 Journal Officiel du 8 juillet 1990 en vigueur le 1er janvier 1991)*

*(Loi n° 90-1170 du 29 décembre 1990 art. 1 Journal Officiel du 30 décembre 1990)*

*(Loi n° 96-659 du 26 juillet 1996 art. 10, art. 11 Journal Officiel du 27 juillet 1996)*

*(Loi n° 2004-669 du 9 juillet 2004 art. 20 art. 25 IV Journal Officiel du 10 juillet 2004)*

*(Loi n° 2005-516 du 20 mai 2005 art. 14 Journal Officiel du 21 mai 2005)*

La servitude mentionnée à l'article L. 45-1 est instituée en vue de permettre l'installation et l'exploitation des équipements du réseau :

- a) Dans les parties des immeubles collectifs et des lotissements affectées à un usage commun ;
- b) Sur le sol et dans le sous-sol des propriétés non bâties ;
- c) Au-dessus des propriétés privées dans la mesure où l'exploitant se borne à utiliser l'installation d'un tiers bénéficiant de servitudes sans compromettre, le cas échéant, la mission propre de service public confiée à ce tiers.

La mise en oeuvre de la servitude est subordonnée à une autorisation délivrée au nom de l'Etat par le maire après que les propriétaires ou, en cas de copropriété, le syndicat représenté par le syndic ont été informés des motifs qui justifient l'institution de la servitude et le choix de son emplacement, et mis à même, dans un délai qui ne peut pas être inférieur à trois mois, de présenter leurs observations sur le projet. Les travaux ne peuvent commencer avant l'expiration de ce délai. En cas de contestation, les modalités de mise en oeuvre de la servitude sont fixées par le président du tribunal de grande instance.

Lorsqu'il est constaté que la servitude de l'opérateur sur une propriété privée peut être assurée, dans des conditions équivalentes à celles qui résulteraient du bénéfice de cette servitude, par l'utilisation de l'installation existante d'un autre bénéficiaire de servitude sur la propriété concernée et que cette utilisation ne compromettrait pas, le cas échéant, la mission propre de service public du bénéficiaire de la servitude, l'autorité concernée mentionnée à l'alinéa précédent peut inviter les deux parties à se rapprocher pour convenir des conditions techniques et financières d'une utilisation partagée des installations en cause. Dans ce cas, et sauf accord contraire, le propriétaire des installations accueillant l'opérateur autorisé assume, dans la limite du contrat conclu entre les parties, l'entretien des infrastructures et des équipements qui empruntent ses installations et qui sont placés sous sa responsabilité, moyennant paiement d'une contribution négociée avec l'opérateur. En cas de litige entre opérateurs, l'autorité de régulation des communications électroniques et des postes peut être saisie, dans les conditions fixées à l'article L. 36-8.

L'installation des ouvrages prévus au premier alinéa ne peut faire obstacle au droit des propriétaires ou copropriétaires de démolir, réparer, modifier ou clore leur propriété. Toutefois, les propriétaires ou copropriétaires doivent, au moins trois mois avant d'entreprendre des travaux de nature à affecter les ouvrages, prévenir le bénéficiaire de la servitude.

Lorsque, pour l'étude, la réalisation et l'exploitation des installations, l'introduction des agents des exploitants autorisés dans les propriétés privées définies au premier alinéa est nécessaire, elle est, à défaut d'accord amiable, autorisée par le président du tribunal de grande instance, statuant comme en matière de référé, qui s'assure que la présence des agents est nécessaire.

Le bénéficiaire de la servitude est responsable de tous les dommages qui trouvent leur origine dans les équipements du réseau. Il est tenu d'indemniser l'ensemble des préjudices directs et certains causés tant par les travaux d'installation et d'entretien que par l'existence ou le fonctionnement des ouvrages. A défaut d'accord amiable, l'indemnité est fixée par la juridiction de l'expropriation saisie par la partie la plus diligente.

Un décret en Conseil d'Etat détermine les conditions d'application du présent article.

### **Article L53**

*(Loi n° 90-568 du 2 juillet 1990 art. 41 Journal Officiel du 8 juillet 1990 en vigueur le 1er janvier 1991)*

*(Loi n° 90-1170 du 29 décembre 1990 art. 1 Journal Officiel du 30 décembre 1990)*

*(Loi n° 96-659 du 26 juillet 1996 art. 10, art. 11 Journal Officiel du 27 juillet 1996)*

*(Loi n° 2004-669 du 9 juillet 2004 art. 20 Journal Officiel du 10 juillet 2004)*

L'arrêté de l'autorité compétente autorisant l'établissement et l'entretien des lignes de communications électroniques est périmé de plein droit s'il n'est suivi d'un commencement d'exécution dans les six mois de sa date ou dans les trois mois de sa notification.

## - TITRE V -

### CHAPITRE VII

## 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<sup>re</sup> partie, articles L. 281-1 à L. 281-4 (dispositions pénales), 2<sup>e</sup> partie, livre II, titre IV, chapitre I, articles R. 241-1, et 3<sup>e</sup> 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.

Ministère de la défense (direction de l'administration générale, sous-direction du domaine et de l'environnement).

Ministère chargé des transports (direction générale de l'aviation civile, direction de la météorologie nationale).

#### II. - PROCÉDURE D'INSTITUTION

##### A. - PROCÉDURE

Décret en Conseil d'État particulier à chaque aéroport 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 aéroports suivants (art. R. 241-2 du code de l'aviation civile) :
  - aéroports destinés à la circulation aérienne publique ou créés par l'État ;
  - certains aéroports non destinés à la circulation aérienne publique et créés par une personne physique ou morale autre que l'État ;
  - aéroports 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 VIII

### CANALISATIONS PUBLIQUES D'EAU ET D'ASSAINISSEMENT

#### I - GÉNÉRALITÉS

Servitudes pour la pose de canalisations publiques d'eau (potable) et d'assainissement (eaux usées ou pluviales).

Code rural Articles L 152-1 et R 152-1 et suivants.

Circulaire n° A 2/1/43 du 24 février 1965 (Ministères de l'Agriculture et du développement rural et de l'intérieur).

Circulaire S/AR/12 du 12 février 1974 concernant la communication aux D.D.E. des servitudes relevant du Ministère de l'Agriculture.

Ministère de l'Agriculture (Direction de l'Aménagement).

Ministère de l'intérieur (Direction Générale des Collectivités Locales).

#### II - PROCÉDURE D'INSTITUTION

##### A - Procédure

Recherche d'autorisations amiables de passage conclues par conventions passées en forme administrative ou par acte authentique, avant toute demande d'établissement des servitudes par voie réglementaire (circulaire du 24 février 1965).

En cas d'échec des négociations amiables, arrêté préfectoral d'établissement des servitudes accompagné d'un plan parcellaire, intervenant, à la demande de l'organisme qui bénéficiera des servitudes, après enquête publique menée dans les communes concernées et consultation préalable par voie de conférence des services intéressés. Le dossier est alors transmis au Préfet accompagné de l'avis de l'Ingénieur en Chef du génie rural, pour décision.

Lorsque le coût des travaux excède 1 900 000 euros (Cf. art R122-8 du Code de l'Environnement et art. 3 C du décret n° 77-1141 du 12 octobre 1977) la demande d'établissement des servitudes est accompagnée de l'étude d'impact définie à l'article 2 du décret du 12 octobre 1977 susmentionné (art. 17-IV dudit décret).

Aux termes de cet arrêté, les collectivités publiques, les établissements publics et les concessionnaires de services publics qui entreprennent des travaux d'établissement de canalisations d'eau potable ou d'évacuation des eaux usées ou pluviales, peuvent établir à demeure des canalisations souterraines dans les terrains privés non bâtis, excepté les cours et jardins attenants aux habitations, et ceci dans les conditions les plus rationnelles et les moins dommageables à l'exploitation présente ou future des propriétés (art. 1er de la loi du 4 août 1962).

##### B- Indemnisation

Indemnité due en considération de la réduction permanente du droit des propriétaires de terrains grevés ; son montant et les contestations possibles sont réglés comme en matière d'expropriation (article 2 de la loi du 4 août 1962 et article 13 du décret du 15 février 1964).

Les dommages qui résultent des travaux pour des faits autres que ceux couverts par les servitudes, sont fixés à défaut d'accord amiable par le tribunal administratif (art. 14 du décret du 15 février 1964).

##### C - Publicité

Assujettissement à la formalité de la publicité foncière des conventions amiables.

Affichage en mairie, pendant huit jours, de l'avis d'ouverture de l'enquête.

Notification individuelle faite par le demandeur aux propriétaires intéressés avec indication du montant de l'indemnité proposée.

Affichage en mairie de chaque commune intéressée, de l'arrêté préfectoral d'établissement des servitudes.

Notification au demandeur dudit arrêté préfectoral.

Notification au directeur départemental de l'équipement dudit arrêté préfectoral (art. 11 du décret du 15 février 1964).

Notification à chaque propriétaire à la diligence du demandeur, par lettre recommandée avec avis de réception, de l'arrêté préfectoral d'établissement des servitudes. Au cas où un propriétaire ne pourrait être atteint, la notification doit être faite au fermier, locataire, gardien de la propriété ou à défaut au maire de la commune (art. 11 du décret du 15 février 1964).

### III - EFFETS DE LA SERVITUDE

#### **A - Prérogatives de la puissance publique**

##### 1) Prérogatives exercées directement par la puissance publique

Droit pour le bénéficiaire d'enfouir dans une bande de terrain de 3 m maximum une ou plusieurs canalisations, une hauteur minimum de 0,60 m devant être respectée entre la génératrice supérieure des canalisations et le niveau du sol après travaux.

Droit pour le bénéficiaire d'essarter dans la bande de terrain mentionnée ci-dessus, ou dans une bande plus large déterminée par arrêté préfectoral, les arbres susceptibles de nuire à l'établissement et à l'entretien des canalisations.

Droit pour le bénéficiaire et les agents de contrôle de l'administration d'accéder au terrain dans lequel la canalisation est enfouie.

Droit pour le bénéficiaire d'effectuer tous travaux d'entretien et de réparation à condition d'en prévenir les personnes exploitant les terrains.

##### 2) Obligations de faire imposées au propriétaire

Néant

#### **B - Limitations au droit d'utiliser le sol**

##### 1) Obligations passives

Obligation pour les propriétaires et leurs ayants droit de s'abstenir de tout acte de nature à nuire au bon fonctionnement, à l'entretien et à la conservation de l'ouvrage.

##### 2) Droits résiduels du propriétaire

Droit pour le bénéficiaire d'obtenir l'octroi d'un permis de construire, même si pour ce faire il convient de procéder au déplacement des canalisations. Les frais de ce déplacement sont à la charge du bénéficiaire de la servitude (art. 154 du décret du 15 février 1964), d'où la nécessité de prévoir, lors de l'élaboration des projets, des tracés de canalisations qui ménagent les possibilités d'implantation ultérieure de construction notamment aux abords des agglomérations. C'est ainsi que près des zones agglomérées les tracés de canalisations devront être prévus de préférence dans les lisières des parcelles, ou les traverser de manière qu'une utilisation rationnelle soit possible de part et d'autre de la canalisation (circulaire du 24 février 1965).

Droit pour le propriétaire qui s'est vu opposer un refus de permis de construire du fait de l'exercice de la servitude, de requérir soit à l'amiable, soit par voie d'expropriation, l'acquisition totale de sa propriété par le maître de l'ouvrage (art. 15 du décret du 15 février 1964).

## - TITRE V -

### CHAPITRE IX

#### CLASSEMENT SONORE des INFRASTRUCTURES de TRANSPORTS TERRESTRES Arrêté préfectoral n° 2002- 07 du 3 Janvier 2002 (voirie départementale)

Pour la commune de Marolles en Brie sont concernées les voies suivantes :

*a) Voirie nationale et réseau ferroviaire*

Dénomination de la voie	Tronçon	Catégorie	largeur des emprises affectée de part et d'autre de la voie	Type de tissus
<b>RN 19</b>	sur la totalité de la traversée de la commune	3	100 m	ouvert
Ligne SNCF T.G.V. (hors tunnel)	tronçon sur les communes de Villecresnes et Marolles en Brie	1	300 m	ouvert

*b) Voirie départementale*

Dénomination de la voie	Tronçon	Catégorie	largeur des emprises affectée de part et d'autre de la voie	Type de tissus
<b>RD 33 E</b> Avenue de Gros Bois	du carrefour avec la RN 19 au carrefour avec la rue Pierre Bezançon	4	30 m	ouvert
Rue Pierre Bezançon et avenue des Buissons	du carrefour avec l'avenue de Gros Bois et la limite de commune avec Santeny	5	10 m	ouvert
<b>RD 33 (déviation)</b> Projet	du carrefour avec la RN 19 avec la limite de commune avec Villecresnes	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.

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

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

Pour les bâtiments d'habitation, l'isolement acoustique minimum est déterminé selon les articles 5 à 9 de l'arrêté interministériel du 30 mai 1996 susvisé.

Pour les bâtiments d'enseignement, l'isolement acoustique minimum est déterminé selon les articles 5 et 8 de l'arrêté interministériel du 9 janvier 1995 susvisé.

Pour les bâtiments de santé, de soins et d'action sociale, et les bâtiments d'hébergement à caractère touristique, l'isolement acoustique minimum est déterminé conformément aux arrêtés pris en application du décret 95-20 susvisé.

-----

Niveaux sonores que les constructeurs sont tenus de prendre en compte pour la construction des bâtiments inclus dans les secteurs affectés par le bruit :

catégorie	Niveau sonore au point de référence, en période diurne (en dB(A))	Niveau sonore au point de référence, en période nocturne (en dB(A))
1	83	78
2	79	74
3	73	68
4	68	63
5	63	58

Les niveaux sonores sont évalués en des points de référence situés, conformément à la norme NF S 31-130 "Cartographie du bruit en milieu extérieur", à une hauteur de 5 m 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 m 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 X

#### Protection du Patrimoine Archéologique

Il est rappelé qu'en application des dispositions législatives et réglementaires en matière de protection du patrimoine archéologique (*loi du 27 Septembre 1941 et décret portant règlement d'administration publique pour la loi validée du 27 Septembre 1941*), il est nécessaire, par le canal de l'autorité préfectorale, de consulter le Service Régional de l'Archéologie dirigé par le Conservateur Régional de l'Archéologie au sein de la Direction Régionale des Affaires Culturelles pour tous les permis de construire comportant des terrassements et ce dans les périmètres présentant des potentialités archéologiques lorsqu'ils sont définis et approuvés par les autorités compétentes.

Il est également rappelé que toute découverte fortuite de patrimoine archéologique devra être déclarée au Maire de la commune qui en informera les autorités compétentes.

## - TITRE V -

### AUTRES SERVITUDES ET RÉGLEMENTATIONS DE PORTÉE GÉNÉRALE

Le présent règlement ne porte pas atteinte aux réglementations particulières relatives notamment :

- à la protection des sources, cours d'eau et rivières (notamment captages).
- à la navigation fluviale et à l'écoulement des eaux (Services de la Navigation).
- à la protection contre l'incendie (Sapeurs Pompiers de Paris et Commission Départementale de Sécurité).
- à la protection de la nature (installations classées - Préfecture - Direction de la Réglementation).
- aux servitudes militaires.
- aux servitudes dans l'intérêt de la circulation routière.
- aux servitudes dans l'intérêt des télécommunications.
- aux règlements aux abords des cimetières (articles L.2223-1 à L.2223-18 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 II -

### LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES AU P.L.U.

#### MAROLLES en BRIE

(Novembre 2009)

Ces emplacements correspondent sur la commune à des réserves nécessaires  
au stationnement et à l'élargissement ou l'aménagement d'emprises routières

N°	Désignation des voies	Bénéficiaire	Emprise Future	Observations
1	R.N. 19 et déviation Echangeur entre la R.N. 19 et la déviation de la R.D. 33	État	40 à 60 m.	De part et d'autre de la R.N. 19 actuelle emprise variable en fonction du profil
2	Déviation de la R.D. 33	Département		
3	Allée de Grosbois	Département du Val de Marne	18 m.	future déviation de la R.D. 33
4	R.D. 33 E	Département du Val de Marne	13 m.	emplacement réservé levé par le Département
5	Rue du Pressoir	Commune	8 m.	redressement d'alignement coté Nord
6	Rue de la Fontaine Froide	Commune	8 m.	Coté Sud
7	Rue Pierre Bezançon et Avenue des Buissons	Commune		rectification d'alignement
8	Avenue des Buissons	Commune		rectification d'alignement