



Chevilly-Larue

PLAN LOCAL D'URBANISME

Règlement d'urbanisme

SOMMAIRE

TITRE I – DISPOSITIONS GENERALES ET DEFINITIONS	2
ARTICLE 1	Champ d’application territorial du plan
ARTICLE 2	Portée du règlement
ARTICLE 3	Division du territoire en zones et secteurs – Emplacements réservés
ARTICLE 4	Division d’un terrain bâti
ARTICLE 5	Adaptations mineures
ARTICLE 6	Définitions
ARTICLE 7	Prise en compte des enjeux en matière des économies d’énergies
TITRE II – ZONES URBAINES ET NATURELLE	11
CHAPITRE I	Dispositions propres à la zone UA (néant)
CHAPITRE II	Dispositions propres à la zone UB
CHAPITRE III	Dispositions propres à la zone UC
CHAPITRE IV	Dispositions propres à la zone UD
CHAPITRE V	Dispositions propres à la zone UE
CHAPITRE VI	Dispositions propres à la zone UF
CHAPITRE VII	Dispositions propres à la zone UG
CHAPITRE VIII	Dispositions propres à la zone UM
CHAPITRE IX	Dispositions propres à la zone UN
CHAPITRE X	Dispositions propres à la zone UR
CHAPITRE XI	Dispositions propres à la zone UT
Chapitre XI	Dispositions propres à la zone N
TITRE III – TERRAINS CLASSES (Espaces boisés à conserver, protéger ou créer)	112
TITRE IV - SERVITUDES, CONTRAINTES ET REGLEMENTATIONS	113
CHAPITRE I	Monuments Historiques
CHAPITRE II	Servitudes générales Electricité – Gaz
CHAPITRE III	Couloirs de passage des lignes électriques à haute tension
CHAPITRE IV	Relations aériennes (Dégagements)
CHAPITRE V	Servitudes radioélectriques (protection contre les obstacles)
CHAPITRE VI	Servitudes radioélectriques (protection contre les perturbations)
CHAPITRE VII	Servitudes le long des aqueducs
CHAPITRE VIII	Servitudes relatives aux interdictions d’accès sur les routes express
CHAPITRE IX	Dispositions particulières aux zones de bruit des aérodromes
CHAPITRE X	Classements sonores des infrastructures de transports terrestres
CHAPITRE XI	Protection du Patrimoine Archéologique
CHAPITRE XII	Autres servitudes et réglementations de portée générale
ANNEXE I	LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES AU PLU
	144

- TITRE I -**DISPOSITIONS GÉNÉRALES et DÉFINITIONS****ARTICLE 1 - Champ d'application territorial du plan**

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

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

- 1) Les règles du plan local d'urbanisme se substituent à celles des articles R.111-1 à R.111-26 du Code de l'Urbanisme à l'exception des articles R.111-2, R.111-3-2, R 111-4, R.111-14-2, R.111-15 et R.111-21 qui demeurent applicables.
- 2) Le Code de l'Urbanisme dispose que lorsque l'établissement d'un projet de P.L.U. est prescrit, ou lorsque la révision d'un plan approuvé a été ordonnée, l'autorité administrative peut décider de surseoir à statuer sur les demandes d'autorisation concernant les constructions, installations ou opérations susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution du plan. En aucun cas, le sursis ne peut excéder 2 ans.
- 3) S'ajoutent ou se substituent aux règles propres du 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) et en zones à urbaniser (AU), il comprend également une zone naturelle (Zone N). Chaque zone est désignée par un indice : lettre majuscule (ex.: UE, UB, UF, ...). Les zones peuvent être divisées en plusieurs secteurs qui sont alors désignés par l'indice de zone accompagné d'une lettre minuscule (ex. : UBa, UBb ...).

- Les zones urbanisées et à urbaniser 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 II.

- Les terrains classés par le plan comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer (TC) font l'objet du titre III du présent règlement.

Le plan comporte également les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer (TC) en application des dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'urbanisme.

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

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 Chevilly-Larue 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 - 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, le caractère des constructions avoisinantes. (Cf Art L 123-1 du Code de l'Urbanisme)

ARTICLE 6 - Définitions

Ces définitions sont liées aux termes utilisés pour l'application des règles des différentes zones visées au TITRE II 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 m² de planchers hors œuvre nette susceptibles d'être construits par m² de sol. Pour une même zone ou partie de zone, des coefficients différents peuvent être fixés suivant la nature, la destination et les modalités de l'occupation ou de l'utilisation du sol.

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

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

Le coefficient d'occupation du sol appliqué à la superficie déterminée comme il est dit ci-dessus permet de fixer une surface maximum de 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 d'un débord au plus égal à 0,80m. par rapport à la façade ou au pignon sur lequel ils se situent*) à la surface de la parcelle.

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

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

AMÉLIORATION DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES

Sont considérés comme travaux d'amélioration d'une construction notamment pour l'application des différentes règles particulières, l'agrandissement, la transformation, la confortation, ou l'aménagement d'une construction existante depuis plus de 10 ans, sous réserve que la surface de plancher hors oeuvre nette de l'agrandissement éventuel 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.

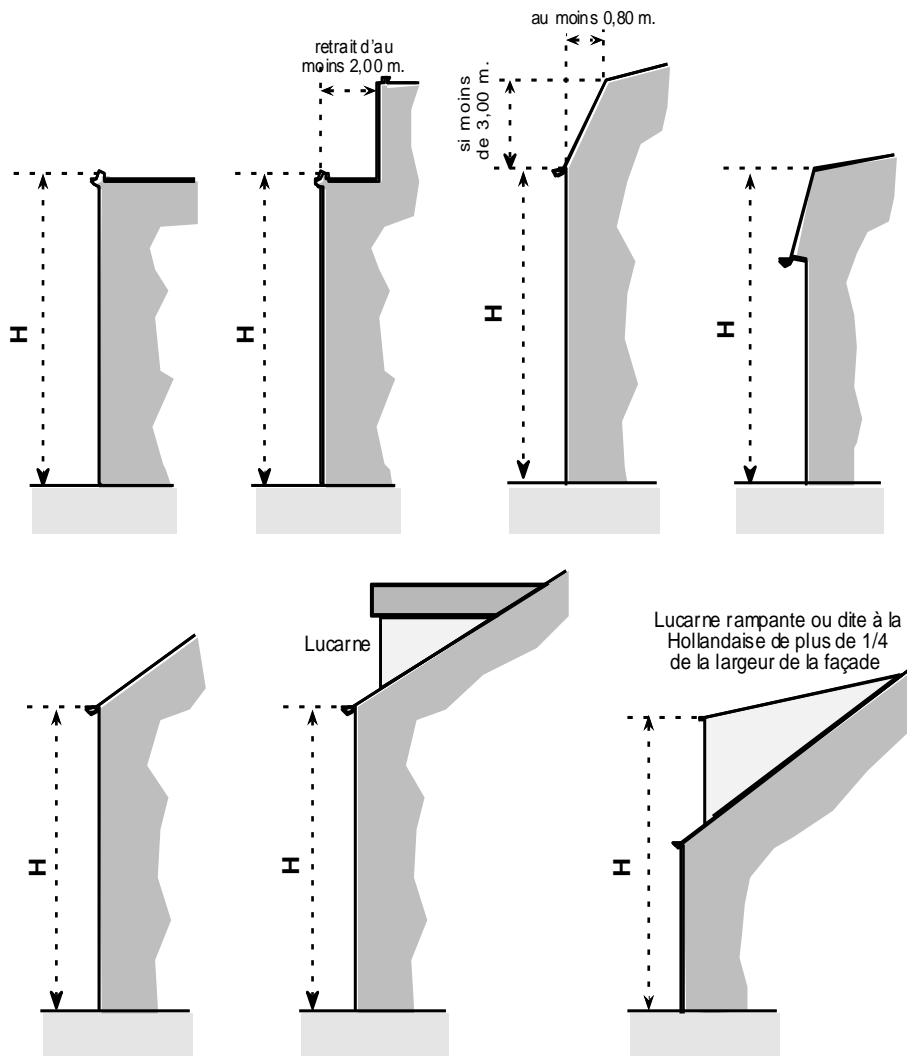
HAUTEURS - CONDITIONS DE MESURE

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

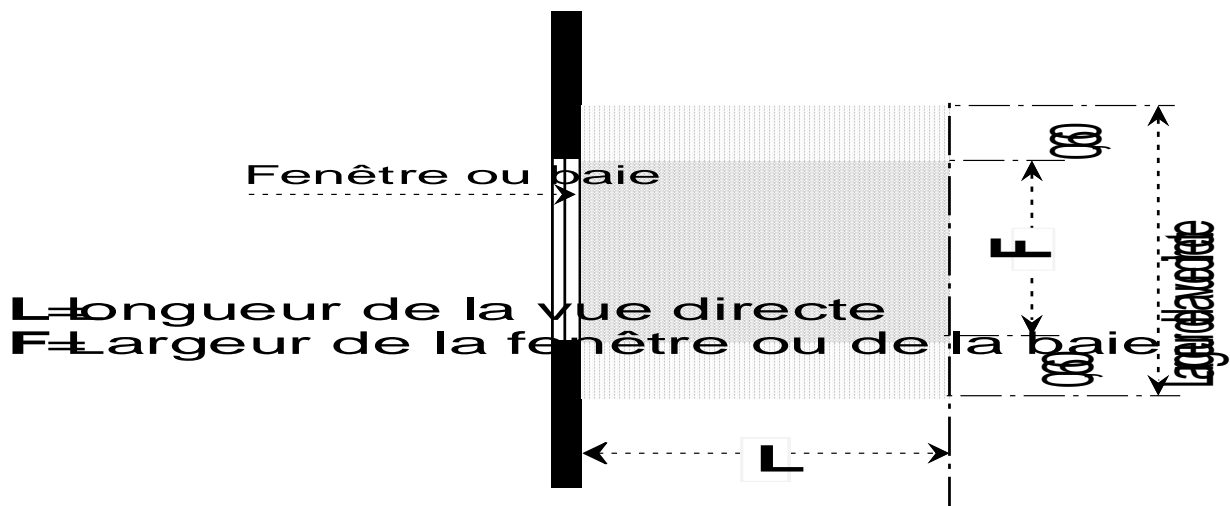
Dans une bande de 20 m comptée à partir de l'alignement des voies ou pour les voies privées de la limite en tenant lieu, le point de référence pour le calcul de la hauteur sera pris au niveau du trottoir. Au delà de la bande de 20 m le point de référence sera pris au niveau du terrain naturel de la propriété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

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 m de longueur ; la hauteur se mesure au milieu de la section prise en considération. Pour les façades de moins de 20 m 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 m. 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 considérées 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 des pièces telles que, WC, Salle d'eau, Cuisine, Cage d'escalier à condition que la surface totale vitrée de chacune de ces pièces n'exécède pas 1 m².
 - les ouvertures dont l'allège inférieure se situe à plus de 1,90 m du plancher au-dessus duquel elles sont situées, pour les châssis en toiture cette hauteur est ramenée à 1,70 m.
 - 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 (*saillies et balcons exclus dans la mesure où ils ont un débord au plus égal à 0,80m.*) jusqu'à sa rencontre avec la limite de propriété.

Lorsque le retrait est fonction de la hauteur de la façade de la construction, pour le calcul de cette largeur minimum, la hauteur à prendre en compte est celle du bâtiment ou de la partie de bâtiment faisant face à la limite séparative prise en considération. (pour les pignons, la hauteur sera prise entre le sol naturel et l'égout du toit).

(Pour les façades avec plan incliné, la hauteur sera prise entre le niveau moyen du sol naturel et le niveau le plus élevé de la façade)

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...

DESTINATION ACCESSOIRE

Sont considérées comme ayant une destination accessoire les surfaces représentant moins de 10% de la SHON d'une opération dont la destination principale est différente. Dans ce cas, les locaux ou bâtiments dont la destination est accessoire sont considérés comme relevant de la destination principale.

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

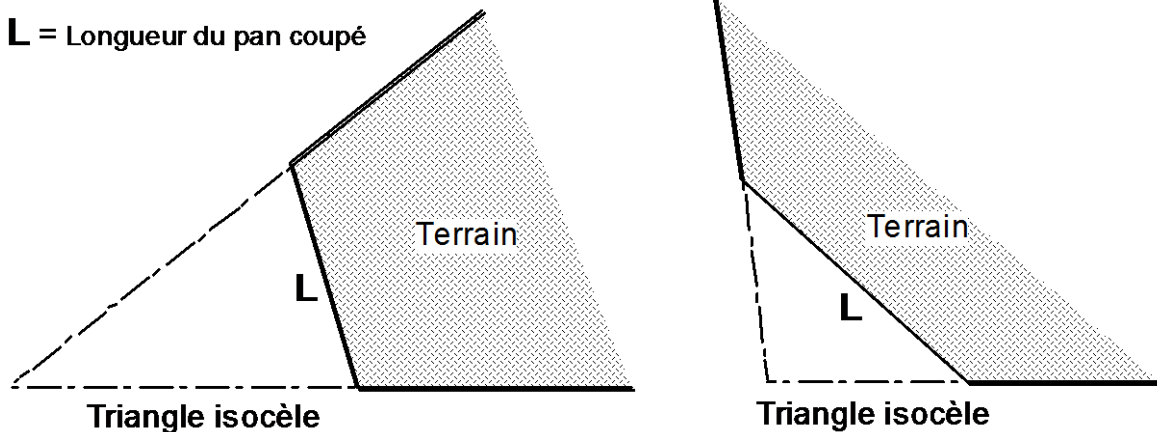
C'est la limite de séparation entre le domaine public de voirie et les propriétés riveraines :

- 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).
- lorsque le Plan local d'urbanisme comporte un document de « localisation des espaces publics à conserver, à modifier ou à créer » dans les conditions prévues par l'article L 123-3 du Code de l'Urbanisme, la limite de l'espace public de desserte figurée dans ce document constitue « l'alignement actuel ou futur ».
- lorsque le Plan local d'urbanisme comporte un document de « localisation des espaces publics à conserver, à modifier ou à créer » dans les conditions prévues par l'article L.123-3 du Code de l'urbanisme, la limite de l'espace public de desserte figurée dans ce document constitue « l'alignement actuel ou futur ».

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.

ARTICLE 7 - **Prise en compte des enjeux en matière des économies d'énergies**

La Loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010, dite « Grenelle II » a introduit l'article L.111-6-2 du code de l'Urbanisme qui stipule que « Nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés. La liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés est fixée par voie réglementaire. Le présent alinéa ne fait pas obstacle à ce que le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable comporte des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant. »

- TITRE II -

CHAPITRE I

DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UA

Néant

- TITRE II -

CHAPITRE II

DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UB

Il s'agit d'une zone où sont implantés en grande majorité des immeubles d'habitation collective, y sont également admises les activités compatibles avec la destination dominante d'habitation.

Cette zone semi dense est constituée de bâtiments relativement hauts construits en ordre discontinu avec de grands espaces libres accessibles.

Elle concerne les ensembles immobiliers Sorbiers-Saussaie, la Croix du Sud, le Cœur de ville avec la Petite Bretagne.....

Elle comprend également des secteurs plus spécifiques:

- le secteur UBa : qui correspond dit du Clos St Michel fait l'objet d'un plan à l'échelle du 1/500^e
- le secteur UBb : qui correspond à la résidence des Hortensias,
- le secteur UBc : qui correspond à la résidence des Lilas,
- UBd : qui correspond aux résidences de la Pépinière et Bretagne.

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

ARTICLE UB 1 Occupations et utilisations du sol interdites :

- L'implantation et l'extension des installations classées autres que celles visées à l'article UB 2.
- Les installations à usage d'industrie, d'artisanat, de commerce ou d'entrepôts dont l'ensemble occuperait une surface de planchers hors œuvre brute de plus de 5.000 m².
- 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 ou qui entraîneraient une gêne dans le quartier par les mouvements de circulation qu'ils suscitent.
- 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. Le commerce de vente de pièces détachées d'occasion sera également interdit. L'ensemble de ces dispositions seront également applicables dans le cadre d'un changement de bail commercial.
- Les campings, caravanings, dépôts de caravanes et caravanes constituant un habitat permanent.
- Les décharges ainsi que les dépôts de toute nature 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 verts.

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

- les constructions destinées aux activités économiques à condition qu'elles soient compatibles avec le voisinage du point de vue des nuisances et de l'environnement.
- L'implantation et l'extension des installations classées dans la mesure où elles sont nécessaires à l'exploitation et au fonctionnement des équipements publics ou des équipements collectifs.
- Les installations classées directement liées à des commerces de détail et de proximité, dans la mesure où, au niveau de leur aspect extérieur et de leur exploitation, elles sont compatibles avec le voisinage tant du point de vue des nuisances que de l'environnement.
- Toute installation et équipement tels que : garage, parking, station-service, chaufferie, dépôt d'hydrocarbures, etc..., à condition qu'ils soient jugés nécessaires à l'activité et à la vie de la zone.
- L'aménagement des constructions ou d'installations même classées existantes à condition qu'il n'aggrave pas les nuisances.
- Les ouvrages électriques à haute tension et très haute tension ainsi que les travaux de maintenance ou de modification des ouvrages pour des exigences fonctionnels et/ou techniques.

Section 2 - Conditions de l'occupation du sol

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

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

L'assainissement interne sera de type séparatif et respectera en outre l'ensemble des conditions particulières définies par les articles 29, 42 et 44 du Règlement Sanitaire Départemental.

Pour limiter l'impact des eaux pluviales sur le milieu naturel en application de la loi sur l'eau, il faudra faire en sorte que la pollution de temps de pluie soit réduite et traitée à l'amont.

Dès leur conception, les aménagements devront intégrer des dispositions techniques dites alternatives limitant le volume des eaux pluviales (usage des espaces verts, etc. ...) et limitant ou écrétant le débit de ces eaux (rétention en terrasse, chaussées poreuses, etc....).

De toute façon, il est impératif de mettre en place une limitation de débit par stockage ou autre, afin de tenir compte de l'imperméabilisation des surfaces, selon le principe de calcul de limitation de débit des eaux en vigueur dans le département (voir services d'assainissement compétents ; Commune, Département, Syndicats ...).

Les eaux claires (eaux provenant du drainage, des nappes souterraines, des sources, des pompes à chaleur...) ne doivent en aucun cas être déversées dans les réseaux se raccordant à une station d'épuration.

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

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

L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités est interdite dans les fossés, les réseaux d'eaux pluviales et les cours d'eau.

Le réseau d'assainissement doit répondre aux prescriptions du Règlement Sanitaire Départemental spécifique à l'activité développée, ou le cas échéant à la réglementation des installations classées.

Tout raccordement au réseau collectif doit être exécuté suivant les prescriptions spécifiques d'une autorisation prise à la suite d'une demande spéciale du pétitionnaire intéressé auprès du gestionnaire du réseau.

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

Les aménagements réalisés sur les terrains doivent garantir l'écoulement et l'évacuation des eaux pluviales; en l'absence de réseau collecteur ou de l'insuffisance de ce dernier, ou en cas de prescriptions particulières liées à la loi sur l'eau, les aménagements nécessaires sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés au terrain et à l'opération concernée.

Ordures ménagères :

Les constructions nouvelles à usage d'habitation collective ainsi que les opérations d'habitat groupé, devront prévoir un local accessible et d'une superficie suffisante, pour recevoir les divers conteneurs liés à la collecte sélective des déchets.

ARTICLE UB 5 Superficie minimale des terrains :

Néant

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

Toute construction devra être édifiée, sauf si une marge de recul plus importante est prescrite par le 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 ouvertes à la circulation générale, de la limite en tenant lieu; ce minimum étant porté à 8 m pour les constructions d'une hauteur plafond supérieure à 10 m.

Dans le secteur UBa, les constructions pourront être édifiées à l'alignement ou en retrait ; et ce dans les emprises maximum des constructions en superstructure définies sur le plan à l'échelle du 1/500^e.

Des dispositions différentes pourront être autorisées ou imposées:

- pour des raisons d'harmonie ou de continuité urbaine caractéristiques à certaines voies,
- pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes sur le parcellaire voisin,
- pour tenir compte de la configuration des parcelles ou de la nature du sol,
- pour permettre l'amélioration des constructions existantes dont l'implantation est non conforme aux règles ci-dessus,
- pour l'implantation d'ouvrages liés aux divers réseaux (eaux, assainissement, électricité, gaz, etc...).

Les constructions enterrées, notamment les garages et si possible les rampes d'accès, devront être implantées en dehors de la marge de reculement.

Sauf disposition contraire figurée au plan, les propriétés situées à l'angle de deux voies, supporteront un alignement nouveau constitué par un pan coupé régulier de 5 m de longueur.

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

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

I - Règles générales

1) Dans une bande de 20m comptée à partir de la marge de reculement visée à l'article UB 6, les constructions sont autorisées dans les conditions suivantes :

- Si la largeur du terrain au droit de la construction est inférieure ou égale à 15 m, on pourra construire de limite à limite.
- Si la largeur du terrain au droit de la construction est supérieure à 15 m et inférieure à 30 m, un retrait par rapport à l'une des limites est obligatoire.
- Si la largeur du terrain au droit de la construction est égale ou supérieure à 30 m, les constructions devront être implantées en retrait par rapport aux limites séparatives.

Dans un souci d'harmonie, les constructions édifiées en limite séparative en application des règles précédentes devront si possible, s'accoler aux constructions voisines si celles-ci sont déjà implantées en limite.

Sur la limite séparative formant fond de parcelle, les constructions seront obligatoirement implantées en retrait, exception faite :

- des annexes de moins de 2,50 m de hauteur en limite séparative,
- des travaux liés à l'agrandissement d'une construction existante déjà implantée sur cette limite séparative,
- des constructions édifiées sur les terrains d'une profondeur inférieure ou égale à 20 m par rapport à l'alignement.

2) Au-delà de la bande de 20 m comptée à partir de la marge de recul visée précédemment, sauf pour les travaux liés à l'agrandissement d'une construction existante déjà implantée en limite séparative, les constructions devront être implantées en retrait par rapport aux limites séparatives.

3) Dans tous les cas, la longueur de chacun des pignons ou façades de plus de 2,50 m de hauteur en limite séparative ne pourra excéder 15 mètres.

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

- à la hauteur de la façade, si la façade comporte des vues directes (en cas de pignon, la hauteur sera prise entre le sol naturel et l'égout du toit)
- à la moitié de cette hauteur avec un minimum de 3 m dans le cas contraire.

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

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

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

II - Règles particulières

1) Pourront être implantés en limite séparative :

- les bâtiments annexes à condition que leur hauteur en limite séparative ne dépasse pas 2,50 m.
- les bâtiments destinés à l'activité ou au commerce leur hauteur en limite séparative ne dépasse pas 3,50 m.

2) Les règles générales pourront être modifiées:

- pour des raisons d'harmonie ou d'architecture,
- pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes sur le parcellaire voisin,
- pour tenir compte de la configuration des parcelles 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 liés aux divers réseaux (eaux, assainissement, électricité, gaz, etc...).

III – Dispositions propres à la zone UBa

Dans le secteur UBa, les constructions seront autorisées sur les limites séparatives ou en retrait et ce dans les emprises maximum des constructions en superstructure définies sur le plan à l'échelle du 1/500^e.

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

I – Dispositions générales

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 au moins égale:

- à la hauteur de la façade du bâtiment, si la façade comporte des vues directes (en cas de pignon, la hauteur sera prise entre le sol naturel et l'égout du toit)
- à 4 m dans le cas contraire.

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

La longueur de vue directe, sauf par rapport aux annexes, ne peut être inférieure à 8,00 m.

II – Dispositions propres à la zone UBa

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 au moins égale:

- à 6 m, si la façade comporte des vues directes (en cas de pignon, la hauteur sera prise entre le sol naturel et l'égout du toit)
- à 4 m dans le cas contraire,

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

ARTICLE UB 9 Emprise au sol des constructions :

I – Dispositions générales

L'emprise au sol des constructions (annexes comprises) ne pourra excéder 40%,

En cas d'activités, le coefficient d'emprise du rez-de-chaussée pourra être porté à 60%, le coefficient d'emprise des niveaux supérieurs restant limité à 40%.

Pour les équipements publics l'emprise au sol maximum est fixée à 50 %.

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

II – Dispositions propres à la zone UBa

L'emprise au sol des constructions résultera des dispositions définies au plan à l'échelle 1/500^e. Il n'est pas fixé de règles particulières aux constructions en sous-sol.

ARTICLE UB 10 Hauteur maximale des constructions :

La hauteur plafond des constructions ne pourra excéder 15 m, cheminées exclues. Cette hauteur plafond pourra être portée à 18 m, pour les constructions disposant d'une toiture d'au moins deux pentes d'un minimum de 30°.

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

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

- Les terrains non bâtis, les constructions de toute nature doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue de l'agglomération, ni à l'harmonie des paysages ou de l'architecture régionale, locale ou de la zone ou du secteur.
- Les différents murs d'un bâtiment y compris les annexes, qu'ils soient aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent être construits en matériaux de même nature ou ayant entre eux une suffisante parenté d'aspect et de couleur. Ils devront présenter un aspect convenable et donner des garanties de bonne conservation.
- L'emploi, sans enduit, des matériaux tels que carreaux de plâtre, agglomérés de mâchefer, etc..., est interdit.
- Les couvertures apparentes en tôle ondulée, en papier goudronné sont interdites.
- Les antennes paraboliques devront, pour les immeubles collectifs, être collectives, toutefois, si cette solution n'est pas envisageable, elles devront être masquées le plus possible (à l'intérieur des loggias). Pour les autres types de constructions elles devront sauf impératif technique être masquées de la voie publique. Dans tous les cas ce type d'antenne devra s'intégrer aux constructions tant par son aspect que par sa couleur.

- Les ouvrants devront de préférence être implantés au nu de la toiture.

Clôtures :

- Les clôtures bordant les voies ne peuvent comporter (*par rapport au niveau de la voie ou du trottoir*) de parties pleines sur plus de 1,00 m de hauteur, exception faite pour les piliers dont la section ne pourra excéder de 0,40 m. X 0,40 m. (les piliers ne devront et ne pourront pas être liés entre eux dans leur partie supérieure par des éléments de type linteaux, maçonnerie ou équivalent).

La hauteur maximum de la clôture à l'exclusion des piliers et portails sera limitée à 2,00 m.

Dans le secteur UBa, la hauteur maximum de la clôture à l'exclusion des piliers et portails pourra être portée à 3 mètres.

Cette hauteur pourra être portée à 2.5 mètres pour les équipements publics.

En outre :

- les plaques de béton pleines ou ajourées sont interdites,
- pour la partie maçonnée les matériaux destinés à être recouverts seront obligatoirement enduits,
- les plaques Fibrociment, plastiques, tôles, etc ... doublant la clôture sont interdites,
- les parties ajourées seront constituées de bois ou de grilles métalliques et ne pourront être obstruées par des éléments opaques ou translucides,
- le grillage lorsqu'il sera utilisé devra être à mailles rigides,

En cas de clôture en grillage: elle devra être montée sur des poteaux métalliques et le grillage constitué de mailles rigides.

Dans tous les cas les clôtures pourront être doublées d'une haie végétale qui devra être entretenue de façon à ne pas dépasser sur l'espace public.

- Les clôtures entre voisins ne pourront excéder une hauteur de 2,00 m.

Pour les bâtiments publics recevant du public, des dispositions différentes de l'ensemble des prescriptions du présent article pourront être admises dans le cadre de conceptions architecturales plus modernes s'intégrant à l'environnement et aux constructions avoisinantes.

ARTICLE UB 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 constructions 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 doivent être suffisants pour assurer l'évolution et le stationnement d'au moins:

-Habitat :

- pour une surface (S.H.O.N.) inférieure ou égale à 170 m^2 : 2 places.
- pour une surface (S.H.O.N.) supérieure à 170 m^2 : 2 places + 1 place par tranche de 50 m^2 de S.H.O.N. au-delà des premiers 170 m^2 de S.H.O.N.

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

-Bureaux : 1 place pour 50 m^2 de S.H.O.N. (surface hors œuvre nette).

-Commerces : 1 place pour 80 m^2 de S.H.O.N. (surface hors œuvre nette).

-Hôtels : 1 place pour 2 chambres. De plus pour les hôtels d'une capacité supérieure à 40 chambres il sera prévu une place pour autocar par tranche de 40 chambres.

-Restauration : 1 place pour 25 m^2 de S.H.O.N.

-Autres activités admises dans la zone : 1 place pour 100 m^2 de S.H.O.N. (surface hors œuvre nette).

-Équipements collectifs publics ou privés (administratifs, d'enseignement, de formation, médicaux, sanitaires, sociaux, culturels, de loisirs) :

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

Le nombre de places de stationnement déterminé par les règles ci-dessus sera arrondi à l'entier supérieur.

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

Chacune des places nécessaires devra respecter les dimensions minimales de $2,40 \times 5 \text{ m}$.

Les établissements commerciaux et les garages devront également réserver sur leur terrain les emplacements nécessaires pour assurer toutes les opérations de chargement, déchargement, manutention sans encombrer la voie publique et le stationnement des véhicules des clients.

L'accès des parkings réalisés dans la marge de reculement d'une voie publique devra obligatoirement se faire par l'intérieur de la propriété et non directement sur la voie publique.

La distribution des places de stationnement, le tracé en plan et en profil en long de leurs accès, devront être étudiés de façon à éviter les manœuvres excessives ou difficiles. En particulier, et 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 d'au moins $3,50 \text{ m}$ de longueur.

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'ils en existent, soit être réalisées en dalles ajourées, de telle façon que les eaux de ruissellement puissent être absorbées par le terrain.

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

I – Dispositions générales

- La protection des plantations existantes devra être assurée au maximum, l'abattage ou l'arrachage d'arbre sans compensation par la replantation d'un arbre à développement équivalent est interdit.
- L'implantation des arbres existants et à planter devra figurer sur le plan masse de la demande de permis de construire et ce dans le cadre de l'aménagement des abords.
- Les parties de terrain non construites et non occupées par les aires de stationnement ou de desserte seront obligatoirement plantées.
- La surface réservée aux espaces verts représentera au moins 50% de la surface du terrain. Cependant dans le cadre des dispositions prévues à l'art. UB 9 ce pourcentage pourra être réduit à 30% en cas d'activités, pour les équipements publics, (les dalles ajourées "type Ever Green" destinées au stationnement pourront être comptabilisées dans la surface des espaces verts).
- Dans tous les cas, 30 % de la surface du terrain devra être conservée en pleine terre et plantée.
- Il sera exigé au minimum un arbre par 100 m² d'espaces verts.
- Les aires de stationnement en surface comporteront au minimum un arbre de haute tige pour 100 m².

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

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

Dans les espaces répertoriés comme « Espaces Paysagers à Protéger » (EPP) au sens de l'article L.123-1-5,7° du code de l'urbanisme, toute construction ou installation devra sauvegarder, mettre en valeur ou requalifier les espaces protégés.

Toute modification de ces espaces de nature à porter atteinte à leur unité, ou -leur superficie est interdite.

Sur ces espaces, les coupes et abattages sont interdits sauf dans les cas suivants :

- pour assurer la sécurité des biens et des personnes,
- pour éviter les risques sanitaires (allergie par exemple),
- pour garantir la qualité phytosanitaire des arbres,
- pour la réalisation d'un projet d'ensemble reconstituant le site avec qualité.

L'arbre ou les arbres abattus doivent faire l'objet d'un remplacement permettant un effet équivalent (alignement, mail, bosquet, etc.).

Les arbres existants et les plantations nouvelles doivent bénéficier des conditions nécessaires à leur développement normal (choix des essences, distance aux constructions, espacement des sujets entre eux, profondeur et qualité de la terre).

La disparition ou l'altération - accidentelle ou intentionnelle - des arbres situés dans un EPP ne peut en aucun cas déqualifier l'espace et l'exonérer de la prescription qui s'y applique.

La modification de l'état d'un terrain soumis à une prescription d'EPP n'est admise que si elle maintient ou améliore la qualité de l'espace paysager et met en valeur ses plantations, qu'elles soient conservées ou remplacées.

Le revêtement de surfaces, les éléments minéraux ou à dominante minérale sont admis s'ils sont nécessités par la fonction des espaces concernés ou riverains, s'ils ne portent pas atteinte au développement des arbres existants ou s'ils participent, par leur nature, leur caractère ou leur traitement à l'aménagement paysager de l'espace (allées piétonnières, pistes cyclables, voies d'accès aux services de secours, mobilier urbain, éléments décoratifs, etc.).

II – Dispositions propres à la zone UBa

Dans le secteur UBa, les parcelles non construites et non occupées par des places de stationnement devront être traitées en espaces verts et devront obligatoirement être plantées d'arbres de haute tige.

Section 3 - Possibilités maximales d'occupation du sol

ARTICLE UB 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 :

En zone UB stricte, le C.O.S. maximum applicable est de 1.

Dans le secteur UBa, les possibilités de construction et d'aménagement résulteront de l'application des règles d'urbanisme définies aux articles 3 à 13.

Dans le secteur UBb, le C.O.S. maximum applicable est de 0,75.

Dans le secteur UBc, le C.O.S. maximum applicable est de 0,65.

Dans le secteur UBd le C.O.S. maximum applicable est de 0,65 avec une majoration de 0,3 pour les activités.

Cette majoration est applicable dans une bande de 30 m comptée à partir de l'alignement des voies publiques

- 2) Les possibilités de construction et d'aménagement des équipements publics et des équipements d'infrastructure résulteront de l'application des règles d'urbanisme définies aux articles 3 à 13.

- TITRE II -

CHAPITRE III

DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UC

Il s'agit d'une zone peu dense destinée principalement à l'habitation à dominante individuelle, sous la forme de constructions en ordre discontinu implantées sur du parcellaire de petite taille.

Sous certaines conditions les petits immeubles collectifs y sont également admis ainsi que les activités compatibles avec la destination dominante d'habitation.

Sur le territoire de la commune de CHEVILLY-LARUE,
La zone UC comprend 3 secteurs : UCa, UCb et UCc.

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

ARTICLE UC 1 Occupations et utilisations du sol interdites :

- L'implantation et l'extension des installations classées autres que celles visées à l'article UC 2.
- Les installations à usage d'industrie, d'artisanat, de commerce ou d'entrepôts dont l'ensemble occuperait une surface de planchers hors œuvre brute de plus de 2.000 m².
- 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 ou qui entraîneraient une gêne dans le quartier par les mouvements de circulation qu'ils suscitent.
- 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. Le commerce de vente de pièces détachées d'occasion sera également interdit. L'ensemble de ces dispositions seront également applicables dans le cadre d'un changement de bail commercial.
- Les campings, caravanings, dépôts de caravanes et caravanes constituant un habitat permanent.
- Les décharges ainsi que les dépôts de toute nature 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 verts.

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

- les constructions destinées aux activités économiques (activité artisanale ou apparentée, commerces, entrepôt, etc...) à condition qu'elles soient compatibles avec le voisinage du point de vue des nuisances et de l'environnement.
- L'implantation et l'extension des installations classées dans la mesure où elles sont nécessaires à l'exploitation et au fonctionnement des équipements publics ou des équipements collectifs.
- Les installations classées directement liées à des commerces de détail et de proximité, dans la mesure où, au niveau de leur aspect extérieur et de leur exploitation, elles sont compatibles avec le voisinage tant du point de vue des nuisances que de l'environnement.
- Toute installation et équipement tels que : garage, parking, station-service, chaufferie, dépôt d'hydrocarbures, etc..., à condition qu'ils soient jugés nécessaires à l'activité et à la vie de la zone.
- L'aménagement des constructions ou d'installations même classées existantes à condition qu'il n'aggrave pas les nuisances.
- Les ouvrages électriques à haute tension et très haute tension ainsi que les travaux de maintenance ou de modification des ouvrages pour des exigences fonctionnels et/ou techniques.

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.

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

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

L'assainissement interne sera de type séparatif et respectera en outre l'ensemble des conditions particulières définies par les articles 29, 42 et 44 du Règlement Sanitaire Départemental.

Pour limiter l'impact des eaux pluviales sur le milieu naturel en application de la loi sur l'eau, il faudra faire en sorte que la pollution de temps de pluie soit réduite et traitée à l'amont.

Dès leur conception, les aménagements devront intégrer des dispositions techniques dites alternatives limitant le volume des eaux pluviales (usage des espaces verts, etc. ...) et limitant ou écrêtant le débit de ces eaux (rétention en terrasse, chaussées poreuses, etc....).

De toute façon, il est impératif de mettre en place une limitation de débit par stockage ou autre, afin de tenir compte de l'imperméabilisation des surfaces, selon le principe de calcul de limitation de débit des eaux en vigueur dans le département (voir services d'assainissement compétents ; Commune, Département, Syndicats ...).

Les eaux claires (eaux provenant du drainage, des nappes souterraines, des sources, des pompes à chaleur ...) ne doivent en aucun cas être déversées dans les réseaux se raccordant à une station d'épuration.

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

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

L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités est interdite dans les fossés, les réseaux d'eaux pluviales et les cours d'eau.

Le réseau d'assainissement doit répondre aux prescriptions du Règlement Sanitaire Départemental spécifique à l'activité développée, ou le cas échéant à la réglementation des installations classées.

Tout raccordement au réseau collectif doit être exécuté suivant les prescriptions spécifiques d'une autorisation prise à la suite d'une demande spéciale du pétitionnaire intéressé auprès du gestionnaire du réseau.

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

Les aménagements réalisés sur les terrains doivent garantir l'écoulement et l'évacuation des eaux pluviales; en l'absence de réseau collecteur ou de l'insuffisance de ce dernier, ou en cas de prescriptions particulières liées à la loi sur l'eau, les aménagements nécessaires sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés au terrain et à l'opération concernée .

Ordures ménagères :

Les constructions comprenant plusieurs logements ainsi que les opérations d'habitat groupé, devront prévoir un local accessible et d'une superficie suffisante, pour recevoir les divers conteneurs liés à la collecte sélective des déchets.

ARTICLE UC 5 **Superficie minimale des terrains :**

Néant

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

Toute construction devra être édifée, sauf si une marge de recul plus importante est prescrite par le 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 ouvertes à la circulation générale, de la limite en tenant lieu.

Des dispositions différentes pourront être autorisées ou imposées:

- pour des raisons d'harmonie ou de continuité urbaine caractéristiques à certaines voies,
- pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes sur le parcellaire voisin,
- pour tenir compte de la configuration des parcelles ou de la nature du sol,
- pour permettre l'amélioration des constructions existantes dont l'implantation est non conforme aux règles ci-dessus,
- pour l'implantation d'ouvrages liés aux divers réseaux (eaux, assainissement, électricité, gaz, etc...).

Les constructions enterrées, notamment les garages et si possible les rampes d'accès, devront être implantées en dehors de la marge de reculement.

Sauf disposition contraire figurée au plan, les propriétés situées à l'angle de deux voies, supporteront un alignement nouveau constitué par un pan coupé régulier de 5 m de longueur.

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

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

I - Règles générales

- 1) Dans une bande de 20 m comptée à partir de l'alignement (actuel ou futur, si le P.L.U. prévoit un élargissement de la voie) ou pour les voies privées ouvertes à la circulation de la limite en tenant lieu, les constructions sont autorisées sur les limites séparatives ou en retrait. Dans un souci d'harmonie, les constructions édifées en limite séparative devront, si possible, s'accoler aux constructions voisines si celles-ci sont déjà implantées en limite.
- 2) Au delà de la bande de 20 m visée précédemment, sauf pour les travaux liés à l'agrandissement d'une construction existante déjà implantée en limite séparative les constructions devront être implantées en retrait par rapport aux limites séparatives.
- 3) Dans tous les cas, la longueur de chacun des pignons ou façades de plus de 2,50 m de hauteur en limite séparative ne pourra excéder 13,50 mètres.
- 4) En cas de retrait sauf convention résultant d'un contrat de "cour commune" celui-ci devra être au moins égal :
 - à 8 m si la façade comporte des vues directes.
 - à 2,50 m dans le cas contraire.

Les retraits fixés précédemment pourront être réduits et ce afin de maintenir le retrait existant dans le cas de reprise ou de prolongement de murs, sous réserve que la longueur de la partie ajoutée ne soit pas supérieure à la longueur existante avant travaux; dans ces cas la façade ou le pignon ainsi créé ne pourra excéder une longueur totale de 13,50 m.

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

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

II - Règles particulières

1) Les bâtiments annexes pourront être implantés en limite séparative à condition que leur hauteur en limite séparative ne dépasse pas 2,50 m.

2) Les règles générales pourront être modifiées:

- pour des raisons d'harmonie ou d'architecture,
- pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes sur le parcellaire voisin,
- pour tenir compte de la configuration des parcelles 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 liés aux divers réseaux (eaux, assainissement, électricité, gaz, etc...).

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

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

- à la hauteur de la façade du bâtiment, si la façade comporte des vues directes (en cas de pignon, la hauteur sera prise entre le sol naturel et l'égout du toit) avec un minimum de 4 m.
- à 2,50 m dans le cas contraire.

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

La longueur de vue directe, sauf par rapport aux annexes, ne peut être inférieure à 4,00 m.

ARTICLE UC 9 Emprise au sol des constructions :

L'emprise au sol des constructions (annexes comprises) ne pourra excéder 40%.

En cas d'activités, le coefficient d'emprise du rez-de-chaussée pourra être porté à 60%, le coefficient d'emprise des niveaux supérieurs restant limité à 40%.

Le coefficient d'emprise au sol pourra être porté à 60% pour les équipements publics.

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

ARTICLE UC 10 Hauteur maximale des constructions :

La hauteur maximale de façade et la hauteur "plafond" des constructions ne pourront excéder respectivement :

- **7 m** et **10 m**, pour les constructions édifiées sur des terrains d'une surface inférieure à 500 m².
- **9 m** et **12 m**, pour les constructions édifiées sur des terrains d'une surface égale ou supérieure à 500 m².

Pour les équipements publics il ne sera pas fait application de la hauteur façade et la hauteur plafond est fixée à **12 m**.

Des exceptions seront faites à cette règle pour les ouvrages élevés d'intérêt public (édifices religieux, châteaux d'eau, relais hertziens ...)

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 régionale, locale ou de la zone ou du secteur.
- Les différents murs d'un bâtiment y compris les annexes, qu'ils soient aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent être construits en matériaux de même nature ou ayant entre eux une suffisante parenté d'aspect et de couleur. Ils devront présenter un aspect convenable et donner des garanties de bonne conservation.
- L'emploi, sans enduit, des matériaux tels que carreaux de plâtre, agglomérés de mâchefer, etc..., est interdit.
- Les couvertures apparentes en tôle ondulée, en papier goudronné sont interdites.
- Les antennes paraboliques devront, pour les immeubles collectifs, être collectives, toutefois, si cette solution n'est pas envisageable, elles devront être masquées le plus possible (à l'intérieur des loggias). Pour les autres types de constructions elles devront sauf impératif technique être masquées de la voie publique. Dans tous les cas ce type d'antenne devra s'intégrer aux constructions tant par son aspect que par sa couleur.

Clôtures :

- Les clôtures bordant les voies ne peuvent comporter (*par rapport au niveau de la voie ou du trottoir*) de parties pleines sur plus de 1,00 m de hauteur, exception faite pour les piliers dont la section ne pourra excéder de 0,40 m. X 0,40 m. (les piliers ne devront et ne pourront pas être liés entre eux dans leur partie supérieure par des éléments de type linteaux, maçonnerie ou équivalent).
La hauteur maximum de la clôture à l'exclusion des piliers et portails sera limitée à 2,00 m.

En outre :

- les plaques de béton pleines ou ajourées sont interdites,
- pour la partie maçonnée les matériaux destinés à être recouverts seront obligatoirement enduits,
- les plaques Fibrociment, plastiques, tôles, etc ... doublant la clôture sont interdites,
- les parties ajourées seront constituées de bois ou de grilles métalliques et ne pourront être obstruées par des éléments opaques ou translucides,
- le grillage lorsqu'il sera utilisé devra être à mailles rigides,

En cas de clôture en grillage: elle devra être montée sur des poteaux métalliques et le grillage constitué de mailles rigides.

Dans tous les cas les clôtures pourront être doublées d'une haie végétale qui devra être entretenue de façon à ne pas dépasser sur l'espace public.

- Les clôtures entre voisins ne pourront excéder une hauteur de 2,00 m.

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 constructions 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 doivent être suffisants pour assurer l'évolution et le stationnement d'au moins:

-Habitat :

pour une surface (S.H.O.N.) inférieure ou égale à 170 m² : 2 places.

pour une surface (S.H.O.N.) supérieure à 170 m² : 2 places + 1 place par tranche de 50 m² de S.H.O.N. au delà des premiers 170 m² de S.H.O.N.

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

-Bureaux : 1 place pour 50 m² de S.H.O.N. (surface hors oeuvre nette).

-Commerces : 1 place pour 80 m² de S.H.O.N. (surface hors oeuvre nette).

-Hôtels : 1 place pour 2 chambres. De plus pour les hôtels d'une capacité supérieure à 40 chambres il sera prévu une place pour autocar par tranche de 40 chambres.

-Restauration : 1 place pour 25 m² de S.H.O.N.

-Autres activités admises dans la zone : 1 place pour 100 m² de S.H.O.N. (surface hors oeuvre nette).

-Équipements collectifs publics ou privés (administratifs, d'enseignement, de formation, médicaux, sanitaires, sociaux, culturels, de loisirs) :

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

Le nombre de places de stationnement déterminé par les règles ci-dessus sera arrondi à l'entier supérieur.

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

Chacune des places nécessaires devra respecter les dimensions minimales de 2,40 x 5 m.

Les établissements commerciaux et les garages devront également réserver sur leur terrain les emplacements nécessaires pour assurer toutes les opérations de chargement, déchargement, manutention sans encombrer la voie publique et le stationnement des véhicules des clients.

L'accès des parkings réalisés dans la marge de reculement d'une voie publique devra obligatoirement se faire par l'intérieur de la propriété et non directement sur la voie publique.

La distribution des places de stationnement, le tracé en plan et en profil en long de leurs accès, devront être étudiés de façon à éviter les manœuvres excessives ou difficiles. En particulier, et 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 d'au moins 3,50 m de longueur.

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'ils en existent, soit être réalisées en dalles ajourées, de telle façon que les eaux de ruissellement puissent être absorbées par le terrain.

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

- La protection des plantations existantes devra être assurée au maximum, l'abattage ou l'arrachage d'arbre sans compensation par la replantation d'un arbre à développement équivalent est interdit.
- L'implantation des arbres existants et à planter devra figurer sur le plan masse de la demande de permis de construire et ce dans le cadre de l'aménagement des abords.
- Les parties de terrain non construites et non occupées par les aires de stationnement ou de desserte seront obligatoirement plantées.
- La surface réservée aux espaces verts représentera au moins 50% de la surface du terrain, cependant dans le cadre des dispositions prévues à l'art. UC 9 ce pourcentage pourra être réduit à 30% en cas d'activités. (les dalles ajourées "type Ever Green" destinées au stationnement pourront être comptabilisées dans la surface des espaces verts)
- Dans tous les cas 30 % de la surface du terrain devra être conservée en pleine terre et plantée.
- Il sera exigé au minimum un arbre par 100 m² d'espaces verts.
- Les aires de stationnement en surface comporteront au minimum un arbre de haute tige pour 100 m².

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

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

Dans le secteur UCa, le C.O.S. maximum applicable est de 1.

Pour la partie du secteur UCa comprise dans le périmètre de **la ZAC Petit Le Roy**, la surface hors œuvre nette (S.H.O.N.) à créer est de 6000 m² au maximum. La démolition de tout bâtiment existant entraînera la réaffectation de la SHON démolie à la SHON à créer.

Dans le secteur UCb, le C.O.S. maximum applicable est de 0,5 avec une majoration de 0,3 pour les activités.

Cette majoration est applicable dans une bande de 30 m comptée à partir de l'alignement des voies publiques

Dans le secteur UCc, le C.O.S. maximum applicable est de 0,5.

- 2) Les possibilités de construction et d'aménagement des équipements publics et des équipements d'infrastructure résulteront de l'application des règles d'urbanisme définies aux articles 3 à 13.

- TITRE II -

CHAPITRE IV

DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UD

Il s'agit d'une zone d'habitat semi-dense sous la forme de constructions relativement basses en ordre continu implantées sur un parcellaire de petite taille.
Cette zone correspond au centre ancien de Chevilly - Larue.

Sur le territoire de la commune de CHEVILLY-LARUE
La zone UD comprend 2 secteurs UD a et UD b

Le secteur UD b fait l'objet d'un plan particulier à l'échelle du 1 / 500°

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

ARTICLE UD 1 Occupations et utilisations du sol interdites :

- L'implantation et l'extension des installations classées autres que celles visées à l'article UD 2.
- Les installations à usage d'industrie, d'artisanat, de commerce ou d'entrepôts dont l'ensemble occuperait une surface de planchers hors oeuvre brute de plus de 2.000 m².
- 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 ou qui entraîneraient une gêne dans le quartier par les mouvements de circulation qu'ils suscitent.
- 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. Le commerce de vente de pièces détachées d'occasion sera également interdit. L'ensemble de ces dispositions seront également applicables dans le cadre d'un changement de bail commercial.
- Les campings, caravanings, dépôts de caravanes et caravanes constituant un habitat permanent.
- Les décharges ainsi que les dépôts de toute nature 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 verts.

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

- les constructions destinées aux activités économiques (activité artisanale ou apparentée, commerces, entrepôt, etc...) à condition qu'elles soient compatibles avec le voisinage du point de vue des nuisances et de l'environnement.
- L'implantation et l'extension des installations classées dans la mesure où elles sont nécessaires à l'exploitation et au fonctionnement des équipements publics ou des équipements collectifs.
- Les installations classées directement liées à des commerces de détail et de proximité, dans la mesure où, au niveau de leur aspect extérieur et de leur exploitation, elles sont compatibles avec le voisinage tant du point de vue des nuisances que de l'environnement.
- Toute installation et équipement tels que : garage, parking, station-service, chaufferie, dépôt d'hydrocarbures, etc..., à condition qu'ils soient jugés nécessaires à l'activité et à la vie de la zone.
- L'aménagement des constructions ou d'installations même classées existantes à condition qu'il n'aggrave pas les nuisances.

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) :

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

L'assainissement interne sera de type séparatif et respectera en outre l'ensemble des conditions particulières définies par les articles 29, 42 et 44 du Règlement Sanitaire Départemental.

Pour limiter l'impact des eaux pluviales sur le milieu naturel en application de la loi sur l'eau, il faudra faire en sorte que la pollution de temps de pluie soit réduite et traitée à l'amont.

Dès leur conception, les aménagements devront intégrer des dispositions techniques dites alternatives limitant le volume des eaux pluviales (usage des espaces verts, etc. ...) et limitant ou écrétant le débit de ces eaux (rétention en terrasse, chaussées poreuses, etc....).

De toute façon, il est impératif de mettre en place une limitation de débit par stockage ou autre, afin de tenir compte de l'imperméabilisation des surfaces, selon le principe de calcul de limitation de débit des eaux en vigueur dans le département (voir services d'assainissement compétents; Commune, Département, Syndicats ...).

Les eaux claires (eaux provenant du drainage, des nappes souterraines, des sources, des pompes à chaleur ...) ne doivent en aucun cas être déversées dans les réseaux se raccordant à une station d'épuration.

Les eaux issues des parkings de surface de plus de 5 places et des voiries doivent subir un traitement de débouillage-déshuilage avant rejet dans le réseau interne ou public d'eaux pluviales. Il en est de même pour les eaux issues des parkings de plus de 5 places souterrains ou couverts avant rejet dans le réseau interne d'eaux usées.

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

L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités est interdite dans les fossés, les réseaux d'eaux pluviales et les cours d'eau.

Le réseau d'assainissement doit répondre aux prescriptions du Règlement Sanitaire Départemental spécifique à l'activité développée, ou le cas échéant à la réglementation des installations classées.

Tout raccordement au réseau collectif doit être exécuté suivant les prescriptions spécifiques d'une autorisation prise à la suite d'une demande spéciale du pétitionnaire intéressé auprès du gestionnaire du réseau.

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

Les aménagements réalisés sur les terrains doivent garantir l'écoulement et l'évacuation des eaux pluviales; en l'absence de réseau collecteur ou de l'insuffisance de ce dernier, ou en cas de prescriptions particulières liées à la loi sur l'eau, les aménagements nécessaires sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés au terrain et à l'opération concernée.

Ordures ménagères :

Les constructions nouvelles à usage d'habitation collective ainsi que les opérations d'habitat groupé, devront prévoir un local accessible et d'une superficie suffisante, pour recevoir les divers conteneurs liés à la collecte sélective des déchets.

ARTICLE UD 5 Superficie minimale des terrains :

Néant

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

Secteur UD a :

Les constructions pourront être édifiées à l'alignement actuel (ou futur si le P.L.U. prévoit un élargissement de la voie) sauf dans les cas particuliers précisés sur le plan ou l'implantation est obligatoire soit à l'alignement (actuel ou futur) soit à la limite de la marge de recul définie et en bordure de la rue des Jardins où les constructions devront respecter une marge de recul d'au moins 4 m par rapport à l'alignement.

Secteur UD b :

Les constructions en superstructure devront être édifiées à l'alignement ou le long de la marge de recul; ces limites d'implantation étant précisées au plan à l'échelle du 1/500° annexé.

Les constructions en superstructure devront être implantées dans une zone de constructibilité qui, sauf cas particulier pour les n^{os} 11 à 15 rue Cretté, est définie par une bande de 15 m comptée suivant les cas à partir de l'alignement ou de la marge de recul. Dans tous les cas cette zone de constructibilité est définie sur de plan au 1/500° annexé (elle correspond aux possibilités de construction en superstructure, les sous-sol pouvant être implantés en dehors de cette zone de constructibilité).

Les constructions existantes ne répondant pas à ces conditions d'implantation pourront faire l'objet de travaux d'aménagement, de transformation ou de restructuration et ce dans leurs structures et leurs volumes existants.

Pour l'ensemble de la zone UD des dispositions différentes pourront être autorisées ou imposées:

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

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

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

I - Règles générales

1) Les constructions sont autorisées sur les limites séparatives ou en retrait. Dans un souci d'harmonie, les constructions édifiées en limite séparative en application des règles précédentes devront, si possible, s'accoler aux constructions voisines si celles-ci sont déjà implantées en limite.

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

- à au moins 8 m si la façade ou le pignon comporte des vues directes,
- à au moins 2,50 m dans le cas contraire.

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

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

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

II - Règles particulières

Les règles générales pourront être modifiées:

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

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

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

- à au moins 4 m si la façade ou le pignon comporte des vues directes,
- à au moins 2,50 m dans le cas contraire.

La longueur de vue directe, sauf par rapport aux annexes, ne peut être inférieure à 4,00 m.

De plus dans le secteur UD b, les constructions devront être implantées dans une zone de constructibilité qui, sauf cas particulier pour les n^{os} 11 à 15 rue Cretté, est définie par une bande de 15 m comptée suivant les cas à partir de l'alignement ou de la marge de recul. Dans tous les cas cette zone de constructibilité est définie sur de plan au 1/500^e annexé.

Les constructions existantes ne répondant pas à ces conditions d'implantation pourront faire l'objet de travaux d'aménagement, de transformation ou de restructuration et ce dans leurs structures et leurs volumes existants.

ARTICLE UD 9 Emprise au sol des constructions :Dans le secteur UD a :

L'emprise au sol des constructions (annexes comprises) pourra atteindre 100 % d'une bande de 15 m comptée à partir de l'alignement ou de la marge de recul lorsqu'elle est imposée, et 30% de la partie du terrain situé au delà de cette bande de 15 m.

Dans le secteur UD b :

L'emprise au sol maximum des constructions en superstructure est fixée par une zone de constructibilité définie à l'article UD 6 et délimitée sur le plan au 1/500° annexé.

ARTICLE UD 10 Hauteur maximale des constructions :

Sous réserve du respect des autres règles les hauteurs maximales de façade et les hauteurs "plafond" des constructions ne pourront excéder respectivement **9 m** et **12 m** ; ces hauteurs sont respectivement ramenées à **7 m** et **10 m** dans une bande de 24 m comptée à partir de l'alignement de la rue des Jardins.

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

Des exceptions seront faites à ces règles pour les ouvrages élevés d'intérêt public (édifices religieux, châteaux d'eau, relais hertziens, ...).

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

En règle générale, tout bâtiment ancien devra être conservé.

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 de l'architecture et du paysage urbain de la zone.

Le caractère primordial sera la continuité visuelle de l'alignement mais les ruptures (redents, porches, murs de clôture, passages, différences de hauteur) seront autorisées et recommandées.

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

L'architecture des façades devra recevoir une modénature sobre (corniche, soubassement) dans l'esprit de celle existante sur les bâtiments anciens.

Les murs de clôture en pierre sur rue ne devront pas être supprimés. Ils pourront être aménagés pour permettre les accès et ponctuellement recevoir des grilles.

Les ouvertures devront avoir une hauteur supérieure à la largeur (3/2) et les pleins devront largement dominer les vides (70 à 80 %).

L'ordonnancement à composition verticale devra être dominant.

Les fermetures des fenêtres seront réalisées par des volets bois à 2 battants, à peindre.

Les couvertures seront réalisées en tuiles plates, petit moule.

Dans le cas général, les toitures terrasses sont interdites à l'exception des parties de construction faisant liaison avec d'autres bâtiments.

Seuls les lucarnes, verrières et velux sont autorisés en toiture.

Les antennes paraboliques devront, pour les immeubles collectifs, être collectives, toutefois, si cette solution n'est pas envisageable, elles devront être masquées le plus possible (à l'intérieur des loggias). Pour les autres types de constructions elles devront sauf impératif technique être masquées de la voie publique. Dans tous les cas ce type d'antenne devra s'intégrer aux constructions tant par son aspect que par sa couleur.

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

Les aménagements des façades commerciales ne devront pas dépasser en hauteur les appuis de fenêtre du premier étage, et le percement des vitrines ne devront pas dépasser les limites séparatives des immeubles, même lorsqu'il s'agit d'une même activité. Aucun élément de la devanture ne pourra présenter une saillie de plus de 30 cm.

Pour les bâtiments publics implantés en cœur d'îlot, des dispositions différentes à l'ensemble des prescriptions du présent article pourront être admises, dans le cadre de conceptions architecturales plus modernes s'intégrant à l'environnement et aux constructions avoisinantes.

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 constructions 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 doivent être suffisants pour assurer l'évolution et le stationnement d'au moins:

-Habitat :

-pour une surface (S.H.O.N.) inférieure ou égale à 170 m² : 2 places.

-pour une surface (S.H.O.N.) supérieure à 170 m² : 2 places + 1 place par tranche de 50 m² de S.H.O.N. au delà des premiers 170 m² de S.H.O.N.

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

-Bureaux : 1 place pour 50 m² de S.H.O.N. (surface hors oeuvre nette).

-Commerces 1 place pour 80 m² de S.H.O.N. (surface hors oeuvre nette).

-Hôtels : 1 place pour 2 chambres. De plus pour les hôtels d'une capacité supérieure à 40 chambres, il sera prévu une place pour autocar par tranche de 40 chambres.

-Restauration : 1 place pour 25 m² de S.H.O.N.

-Autres activités admises dans la zone : 1 place pour 100 m² de S.H.O.N. (surface hors oeuvre nette).

-Équipements collectifs publics ou privés (administratifs, d'enseignement, de formation, médicaux, sanitaires, sociaux, culturels, de loisirs) :

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

Le nombre de places de stationnement déterminé par les règles ci-dessus sera arrondi à l'entier supérieur.

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

Chacune des places nécessaires devra respecter les dimensions minimales de 2,40 x 5 m.

Les établissements commerciaux et les garages devront également réserver sur leur terrain les emplacements nécessaires pour assurer toutes les opérations de chargement, déchargement, manutention sans encombrer la voie publique et le stationnement des véhicules des clients.

L'accès des parkings réalisés dans la marge de reculement d'une voie publique devra obligatoirement se faire par l'intérieur de la propriété et non directement sur la voie publique.

La distribution des places de stationnement, le tracé en plan et en profil en long de leurs accès, devront être étudiés de façon à éviter les manœuvres excessives ou difficiles. En particulier, et 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 d'au moins 3,50 m de longueur.

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'ils en existent, soit être réalisées en dalles ajourées, de telle façon que les eaux de ruissellement puissent être absorbées par le terrain.

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

- La protection des plantations existantes devra être assurée au maximum, l'abattage ou l'arrachage d'arbre sans compensation par la replantation d'un arbre à développement équivalent est interdit.

- L'implantation des arbres existants et à planter devra figurer sur le plan masse de la demande de permis de construire et ce dans le cadre de l'aménagement des abords.

- Les parties de terrain non construites et non occupées par les aires de stationnement ou de desserte seront obligatoirement plantées.

- La surface réservée aux espaces verts représentera au moins 40 % de la surface du terrain. Cependant, ce pourcentage pourra être réduit pour le secteur UDb, dans le cadre des dispositions de l'article UD9.

- Dans le secteur UDb, les marges de recul imposées dans le cadre du plan annexé visé à l'article UD6 seront obligatoirement plantées et paysagées.
- Dans tous les cas, 20 % de la surface du terrain devra être conservée en pleine terre.
- Il sera exigé au minimum un arbre de haute tige par 250 m² de terrain. Le nombre d'arbres sera arrondi à l'entier supérieur.

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

Section 3 - Possibilités maximales d'occupation du sol

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

- 1) Sous réserve du respect des autres règles de construction et des servitudes qui peuvent éventuellement grever le terrain, les possibilités de construction sont fixées comme suit :
 - pour les constructions édifiées dans une bande de 15 m comptée à partir de l'alignement ou de la marge de recul lorsqu'elle est imposée, les possibilités de construction résulteront de l'application des règles des articles UD 3 à UD 13.
 - pour la partie du terrain située au delà de la bande 15 m visée précédemment, il pourra être édifié une surface de plancher correspondant à un C.O.S. de 0,50.
- 2) Les possibilités de construction et d'aménagement des équipements publics et des équipements d'infrastructure résulteront de l'application des règles d'urbanisme définies aux articles 3 à 13.

- TITRE II -

CHAPITRE V

DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UE

Il s'agit d'une zone d'habitations basses de type pavillonnaire implantées sur un parcellaire de taille variable. Néanmoins y sont admis, dans la mesure où ils n'apportent pas de nuisances, les commerces de détail et les activités économiques.

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

ARTICLE UE 1 Occupations et utilisations du sol interdites :

- L'implantation d'installations classées nouvelles autres que celles visées à l'article UE 2.
- les constructions destinées aux activités dont les critères ne correspondent pas à ceux définis à l'article UE 2.
- Les activités nouvelles ou les changements d'activités autres que celles visées à l'article UE 2.
- Les commerces de plus de 200 m² de surface affectée à l'activité.
- 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 ou qui entraîneraient une gêne dans le quartier par les mouvements de circulation qu'elles suscitent.
- 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. Le commerce de vente de pièces détachées d'occasion sera également interdit. L'ensemble de ces dispositions seront également applicables dans le cadre d'un changement de bail commercial.
- Les campings, caravanings, dépôts de caravanes et caravanes constituant un habitat permanent.
- Les décharges ainsi que les dépôts de toute nature 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 verts.

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

- les constructions destinées aux activités économiques (activité artisanale ou apparentée, commerces, entrepôt, etc...) à condition qu'elles soient compatibles avec le voisinage du point de vue des nuisances et de l'environnement.
- L'implantation et l'extension des installations classées dans la mesure où elles sont nécessaires à l'exploitation et au fonctionnement des équipements publics ou des équipements collectifs.
- Les installations classées directement liées à des commerces de détail et de proximité, dans la mesure où, au niveau de leur aspect extérieur et de leur exploitation, elles sont compatibles avec le voisinage tant du point de vue des nuisances que de l'environnement.
- L'aménagement des constructions ou d'installations même classées existantes à condition qu'il n'aggrave pas les nuisances.
- Les ouvrages électriques à haute tension et très haute tension ainsi que les travaux de maintenance ou de modification des ouvrages pour des exigences fonctionnels et/ou techniques.

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.

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

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

L'assainissement interne sera de type séparatif et respectera en outre l'ensemble des conditions particulières définies par les articles 29, 42 et 44 du Règlement Sanitaire Départemental.

Pour limiter l'impact des eaux pluviales sur le milieu naturel en application de la loi sur l'eau, il faudra faire en sorte que la pollution de temps de pluie soit réduite et traitée à l'amont.

Dès leur conception, les aménagements devront intégrer des dispositions techniques dites alternatives limitant le volume des eaux pluviales (usage des espaces verts, etc. ...) et limitant ou écrétant le débit de ces eaux (rétention en terrasse, chaussées poreuses, etc....).

De toute façon, il est impératif de mettre en place une limitation de débit par stockage ou autre, afin de tenir compte de l'imperméabilisation des surfaces, selon le principe de calcul de limitation de débit des eaux en vigueur dans le département (voir services d'assainissement compétents; Commune, Département, Syndicats ...).

Les eaux claires (eaux provenant du drainage, des nappes souterraines, des sources, des pompes à chaleur ...) ne doivent en aucun cas être déversées dans les réseaux se raccordant à une station d'épuration.

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

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

L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités est interdite dans les fossés, les réseaux d'eaux pluviales et les cours d'eau.

Le réseau d'assainissement doit répondre aux prescriptions du Règlement Sanitaire Départemental spécifique à l'activité développée, ou le cas échéant à la réglementation des installations classées.

Tout raccordement au réseau collectif doit être exécuté suivant les prescriptions spécifiques d'une autorisation prise à la suite d'une demande spéciale du pétitionnaire intéressé auprès du gestionnaire du réseau.

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

Les aménagements réalisés sur les terrains doivent garantir l'écoulement et l'évacuation des eaux pluviales; en l'absence de réseau collecteur ou de l'insuffisance de ce dernier, ou en cas de prescriptions particulières liées à la loi sur l'eau, les aménagements nécessaires sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés au terrain et à l'opération concernée.

Ordures ménagères :

Les constructions comprenant plusieurs logements ainsi que les opérations d'habitat groupé, devront prévoir un local accessible et d'une superficie suffisante, pour recevoir les divers conteneurs liés à la collecte sélective des déchets.

ARTICLE UE 5 **Superficie minimale des terrains :**

Néant

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

Toute construction devra être édifiée, sauf si une marge de recul plus importante est prescrite par le 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 ouvertes à la circulation générale, de la limite en tenant lieu.

Des dispositions différentes pourront être autorisées ou imposées:

- pour des raisons d'harmonie ou de continuité urbaine caractéristiques à certaines voies,
- pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes sur le parcellaire voisin,
- pour tenir compte de la configuration des parcelles ou de la nature du sol,
- pour permettre l'amélioration des constructions existantes dont l'implantation est non conforme aux règles ci-dessus,
- pour permettre le bon fonctionnement d'équipement public,
- pour l'implantation d'ouvrages liés aux divers réseaux (eaux, assainissement, électricité, gaz, etc...).

Les constructions enterrées, notamment les garages et si possible les rampes d'accès, devront être implantées en dehors de la marge de reculement.

Sauf disposition contraire figurée au plan, les propriétés situées à l'angle de deux voies, supporteront un alignement nouveau constitué par un pan coupé régulier de 5 m de longueur.

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

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

I - Règles générales

- 1) Dans une bande de 20 m comptée à partir de l'alignement (actuel ou futur, si le P.L.U. prévoit un élargissement de la voie) ou pour les voies privées ouvertes à la circulation de la limite en tenant lieu, les constructions sont autorisées sur les limites séparatives ou en retrait. Dans un souci d'harmonie, les constructions édifiées en limite séparative devront, si possible, s'accoler aux constructions voisines si celles-ci sont déjà implantées en limite.
- 2) Au delà de la bande de 20 m visée précédemment, sauf pour les travaux liés à l'agrandissement d'une construction existante déjà implantée en limite séparative, les constructions devront être implantées en retrait par rapport aux limites séparatives.
- 3) Dans tous les cas, la longueur de chacun des pignons ou façades de plus de 2,50 m de hauteur en limite séparative ne pourra excéder 13,50 mètres.
- 4) En cas de retrait sauf convention résultant d'un contrat de « cour commune », ce »lui-ci devra être au moins égal :
 - à 8 m si la façade comporte des vues directes.
 - à 2,50 m dans le cas contraire.

Les retraits fixés précédemment pourront être réduits et ce afin de maintenir le retrait existant dans le cas de reprise ou de prolongement de murs, sous réserve que la longueur de la partie ajoutée ne soit pas supérieure à la longueur existante avant travaux; dans ces cas la façade ou le pignon ainsi créé ne pourra excéder une longueur totale de 13,50 m.

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

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

II - Règles particulières

1) Les bâtiments annexes pourront être implantés en limite séparative à condition que leur hauteur en limite séparative ne dépasse pas 2,50 m.

2) Les règles générales pourront être modifiées:

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

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 2,50m en l'absence de vue directe, ce minimum étant porté à au moins 8,00 m en cas d'existence de vue directe sur l'une au moins des façades ou pignons se faisant face.

La longueur de vue directe, sauf par rapport aux annexes, ne peut être inférieure à 8,00 m.

ARTICLE UE 9 Emprise au sol des constructions :

L'emprise au sol des constructions (annexes comprises) ne pourra excéder 40%.

En cas d'implantation de commerces et d'artisanat, d'équipement public, le coefficient d'emprise du rez-de-chaussée pourra être porté à 60%, le coefficient d'emprise des niveaux supérieurs restant limité à 40%.

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

ARTICLE UE 10 Hauteur maximale des constructions :

La hauteur maximale de façade et la hauteur "plafond" des constructions ne pourront excéder respectivement 7 mètres et 10 mètres.

Pour les équipements nécessaires à la zone il ne sera pas fait application de la hauteur façade.

Des exceptions seront faites à cette règle pour les ouvrages élevés d'intérêt public (édifices religieux, châteaux d'eau, relais hertziens ...)

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

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

- 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.

- L'emploi, sans enduit, des matériaux tels que carreaux de plâtre, agglomérés de mâchefer, etc..., est interdit.

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

- Les antennes paraboliques devront, pour les immeubles collectifs, être collectives, toutefois, si cette solution n'est pas envisageable, elles devront être masquées le plus possible (à l'intérieur des loggias). Pour les autres types de constructions elles devront sauf impératif technique être masquées de la voie publique. Dans tous les cas ce type d'antenne devra s'intégrer aux constructions tant par son aspect que par sa couleur.

Clôtures :

- Les clôtures bordant les voies ne peuvent comporter (*par rapport au niveau de la voie ou du trottoir*) de parties pleines sur plus de 1,00 m de hauteur, exception faite pour les piliers dont la section ne pourra excéder de 0,40 m. X 0,40 m. (les piliers ne devront et ne pourront pas être liés entre eux dans leur partie supérieure par des éléments de type linteaux, maçonnerie ou équivalent).

La hauteur maximum de la clôture à l'exclusion des piliers et portails sera limitée à 2,00 m.

En outre :

- les plaques de béton pleines ou ajourées sont interdites,
- pour la partie maçonnée les matériaux destinés à être recouverts seront obligatoirement enduits,
- les plaques Fibrociment, plastiques, tôles, etc ... doublant la clôture sont interdites,
- les parties ajourées seront constituées de bois ou de grilles métalliques et ne pourront être obstruées par des éléments opaques ou translucides,
- le grillage lorsqu'il sera utilisé devra être à mailles rigides,

En cas de clôture en grillage: elle devra être montée sur des poteaux métalliques et le grillage constitué de mailles rigides.

Dans tous les cas les clôtures pourront être doublées d'une haie végétale qui devra être entretenue de façon à ne pas dépasser sur l'espace public.

- Les clôtures entre voisins ne pourront excéder une hauteur de 2,00 m.

ARTICLE UE 12 : Aires de stationnement :

Les espaces à réserver en dehors de la voie publique doivent être suffisants pour assurer l'évolution et le stationnement d'au moins :

- Deux véhicules par logement.
- Trois véhicules pour 100 m² S.H.O.N. pour les établissements commerciaux, garages, artisanat, professions libérales.
- Pour les équipements publics ou d'intérêt général la surface de stationnement sera déterminée en fonction des besoins induits par l'activité et les possibilités de stationnement liés au quartier avoisinant.

Chacune des places nécessaires devra respecter les dimensions minimales de 2,40 x 5 m.

Les établissements commerciaux et les garages devront également réserver sur leur terrain les emplacements nécessaires pour assurer toutes les opérations de chargement, déchargement, manutention sans encombrer la voie publique et le stationnement des véhicules des clients.

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.

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

- La protection des plantations existantes devra être assurée au maximum, l'abattage ou l'arrachage d'arbre sans compensation par la replantation d'un arbre à développement équivalent est interdit.
- L'implantation des arbres existants et à planter devra figurer sur le plan masse de la demande de permis de construire et ce dans le cadre de l'aménagement des abords.
- Les parties de terrain non construites et non occupées par les aires de stationnement ou de desserte seront obligatoirement plantées.
- La surface réservée aux espaces verts représentera au moins 50% de la surface du terrain, cependant dans le cadre des dispositions prévues à l'art. UE 9 ce pourcentage pourra être réduit à 30% en cas d'activités. (les dalles ajourées "type Ever Green" destinées au stationnement pourront être comptabilisées dans la surface des espaces verts)

- Dans tous les cas 30 % de la surface du terrain devra être conservée en pleine terre et plantée.
- Il sera exigé au minimum un arbre par 100 m² de surface plantée.
- Les aires de stationnement en surface comporteront au minimum un arbre de haute tige pour 100 m².

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

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

Dans les espaces répertoriés comme « Espaces Paysagers à Protéger » (EPP) au sens de l'article L.123-1-5,7° du code de l'urbanisme, toute construction ou installation devra sauvegarder, mettre en valeur ou requalifier les espaces protégés.

Toute modification de ces espaces de nature à porter atteinte à leur unité, leur superficie ou à leurs caractéristiques essentielles, est interdite.

Sur ces espaces, les coupes et abattages sont interdits sauf dans les cas suivants :

- pour assurer la sécurité des biens et des personnes,
- pour éviter les risques sanitaires (allergie par exemple),
- pour garantir la qualité phytosanitaire des arbres,
- pour la réalisation d'un projet d'ensemble reconstituant le site avec qualité.

L'arbre ou les arbres abattus doivent faire l'objet d'un remplacement permettant un effet équivalent (alignement, mail, bosquet, etc.).

Les arbres existants et les plantations nouvelles doivent bénéficier des conditions nécessaires à leur développement normal (choix des essences, distance aux constructions, espacement des sujets entre eux, profondeur et qualité de la terre).

La disparition ou l'altération - accidentelle ou intentionnelle - des arbres situés dans un EPP ne peut en aucun cas déqualifier l'espace et l'exonérer de la prescription qui s'y applique.

La modification de l'état d'un terrain soumis à une prescription d'EPP n'est admise que si elle maintient ou améliore la qualité de l'espace paysager et met en valeur ses plantations, qu'elles soient conservées ou remplacées.

Le revêtement de surfaces, les éléments minéraux ou à dominante minérale sont admis s'ils sont nécessités par la fonction des espaces concernés ou riverains, s'ils ne portent pas atteinte au développement des arbres existants ou s'ils participent, par leur nature, leur caractère ou leur traitement à l'aménagement paysager de l'espace (allées piétonnières, pistes cyclables, voies d'accès aux services de secours, mobilier urbain, éléments décoratifs, etc.).

Section 3 - Possibilités maximales d'occupation du sol

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

- 1) Sous réserve du respect des autres règles de construction et des servitudes qui peuvent éventuellement grever le terrain, le C.O.S. maximum applicable est fixé à **0,50**.
- 2) Les possibilités de construction et d'aménagement des équipements publics et des équipements d'infrastructure résulteront de l'application des règles d'urbanisme définies aux articles 3 à 13.

- TITRE II -

CHAPITRE VI

DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UF

Il s'agit d'une zone d'activités à vocation,
d'industries, d'entrepôts de commerces, d'activités tertiaires

Sur le territoire de la commune de CHEVILLY-LARUE

La zone UF comprend deux secteurs :

- un secteur UFa composé de la ZAC Petit le Roy et de la ZAC RN7 Nord
 - un secteur UFb composé des autres zones

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

ARTICLE UF 1 Occupations et utilisations du sol interdites :

- Les habitations nouvelles (à l'exception de celles strictement indispensables à la surveillance et à la direction des entreprises, exemple: logements de fonctions, constructions à usage social etc...).
- L'implantation et l'extension des installations classées ne répondant pas aux conditions fixées par l'article UF 2.
- L'ouverture et l'exploitation des carrières.
- Les constructions ou installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité ou le caractère de la zone ou des habitations avoisinantes (tant du point de vue des nuisances que de l'environnement).
- Les campings, caravanings et dépôts de caravanes.
- 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. Le commerce de vente de pièces détachées d'occasion sera également interdit. L'ensemble de ces dispositions seront également applicables dans le cadre d'un changement de bail commercial.
- Les dépôts qui n'ont pas de rapport avec l'activité de la zone, les décharges.
- 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 différentes natures de constructions incompatibles avec les dispositions fixées aux articles L 147.1 à L 147.6 du Code de l'Urbanisme pour les terrains concernés par le plan d'exposition au bruit des aéronefs (voir titre IV - Chapitre IX du présent règlement).

ARTICLE UF 2 Occupations et utilisations du sol admises :

Sont admises les occupations et utilisations du sol non explicitement interdites à l'article UF 1, ainsi que sous conditions les occupations et utilisations du sol visées ci-après :

- L'implantation ou l'extension d'installations classées après mise en œuvre des dispositions et mesures de protection pour éliminer leurs nuisances éventuelles et dans la mesure où elles sont jugées compatibles au niveau de leur exploitation avec les activités existantes dans la zone.
- Toute installation et équipement interdits aux termes de l'article UF 1, mais qui seraient jugés nécessaires à la vie et à l'activité de la zone.
- L'aménagement des constructions ou installations même classées existantes à condition qu'il n'aggrave pas les nuisances.
- Les différentes natures de constructions dans les conditions fixées aux articles L 147.1 à L 147.6 du Code de l'Urbanisme pour les terrains concernés par le plan d'exposition au bruit des aéronefs (voir titre IV - Chapitre IX du présent règlement).
- Les ouvrages électriques à haute tension et très haute tension ainsi que les travaux de maintenance ou de modification des ouvrages pour des exigences fonctionnels et/ou techniques.

Section 2 - Conditions de l'occupation du sol

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

Toute construction doit être accessible d'une voie carrossable en bon état de viabilité et répondant aux conditions suivantes :

- avoir une chaussée permettant le croisement des camions,
- avoir des trottoirs pour piétons,
- les carrefours devront permettre le virage des véhicules les plus encombrants.

Les accès aux établissements seront étudiés de manière à permettre aux véhicules d'entrer ou de sortir sans manœuvre.

Accès à l'intérieur d'une propriété :

- D'une façon générale, à l'intérieur d'une propriété, toute construction devra disposer d'un accès d'au moins 3,50 m de largeur.

Desserte des places de stationnement :

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

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.

L'assainissement interne sera de type séparatif et respectera en outre l'ensemble des conditions particulières définies par les articles 29, 42 et 44 du Règlement Sanitaire Départemental.

De plus dans le cas d'agrandissement d'une construction existante disposant d'un réseau interne du type unitaire, il devra être mis en place un réseau interne de type séparatif et ce, quelle que soit la nature de l'extension.

Pour limiter l'impact des eaux pluviales sur le milieu naturel en application de la loi sur l'eau, il faudra en règle générale faire en sorte que la pollution de temps de pluie soit réduite et traitée à l'amont.

Il est recommandé que, dès leur conception, les aménagements intègrent des dispositions techniques dites alternatives limitant le volume des eaux pluviales (usage des espaces verts, etc. ...) et retardant ou écrêtant le débit de ces eaux (rétention en terrasse, chaussées poreuses, etc....).

De toute façon, il est impératif de mettre en place une limitation de débit par stockage ou autre, afin de tenir compte de l'imperméabilisation accrue des surfaces, selon le principe de calcul de limitation de débit des eaux en vigueur dans le département (voir services d'assainissement compétents; Commune et Département).

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

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

Les eaux claires (eaux provenant du drainage, des nappes souterraines, des sources, des pompes à chaleur...) ne devront en aucun cas être déversées dans les réseaux se raccordant à une station d'épuration.

Le réseau d'assainissement devra répondre aux prescriptions du Règlement Sanitaire Départemental spécifique à l'activité développée, ou le cas échéant à la réglementation des installations classées.

Tout raccordement au réseau collectif sera exécuté suivant les prescriptions spécifiques d'une autorisation prise à la suite d'une demande spéciale du pétitionnaire intéressé auprès du gestionnaire du réseau.

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

Les aménagements réalisés sur les terrains doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence du dit réseau ou en cas d'insuffisance, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités est interdite dans les fossés, les égouts pluviaux et les cours d'eau.

ARTICLE UF 5 Caractéristiques des terrains :

Un terrain ne peut recevoir aucune construction s'il ne dispose pas d'une surface d'au moins 500 m² et d'une longueur de façade minimale de 12 m.

Cependant, les constructions existantes situées sur des parcelles ne répondant pas à ces caractéristiques dimensionnelles fixées ci-dessus pourront faire l'objet de travaux d'amélioration dans les limites fixées par l'article UF 14.

ARTICLE UF 6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et aux voies privées ouvertes à la circulation :

Sauf cas particuliers portés au plan en bordure d'une partie de la R.N. 7 et de l'av. de la République, les constructions devront respecter une marge de reculement d'au moins 5 m par rapport à l'alignement (actuel ou projeté) ou pour les voies privées ouvertes à la circulation de la limite en tenant lieu.

Dans tous les cas les parties de terrains concernées par une marge de recul d'isolement devront être aménagées en jardins ou plantées à raison d'un arbre de haute tige par 50 m².

Des dispositions différentes pourront être autorisées ou imposées:

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

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.

I - Règles générales

1) Les constructions sont autorisées dans les conditions suivantes :

- Si la largeur du terrain au droit de la construction est inférieure à 16 m, on pourra construire de limite à limite ou réserver une marge latérale.
- Si la largeur du terrain au droit de la construction est égale ou supérieure à 16 m une marge latérale est obligatoire.

Dans un souci d'harmonie, les constructions édifiées en limite séparative en application des règles précédentes devront s'accoler aux constructions voisines si celles-ci sont déjà implantées en limite.

2) Pour le secteur **UFa**, en cas de retrait, celui-ci sera fixé :

- à au moins 8 m si la façade ou le pignon comporte des vues directes.
- à au moins 4 m dans le cas contraire.

Pour le secteur **UFb**, le retrait devra être au moins égal :

- à la hauteur de la façade du bâtiment, si la façade comporte des baies assurant l'éclairage des pièces d'habitation (cuisine exclue à condition que sa surface n'excède pas 12 m²).
- à la moitié de cette hauteur avec un minimum de 5 m dans le cas contraire ou pour les ouvertures situées au rez-de-chaussée dans le cas d'un dispositif écran visé au 3) du présent article.

L'ensemble des retraits fixés ci-dessus pourra être réduit dans le cas de reprise ou de prolongement de murs existants sous réserve que la longueur de la partie ajoutée ne soit pas supérieure à la longueur existante avant travaux. Dans ces cas la façade ou le pignon ainsi créé ne pourra excéder une longueur totale de 15 m.

- 3) La longueur de vue directe à réserver par rapport aux limites de propriété est d'au moins 8 m, sauf convention résultant d'un contrat de "cour commune" ou, pour les ouvertures situées au rez-de-chaussée, mise en place ou existence d'un dispositif écran par rapport à l'ouverture concernée.
- 4) Les constructions à usage d'activités, située sur les terrains en bordure d'habitation ou d'un secteur d'habitation, devront présenter un degré d'isolation acoustique tel que les bruits audibles de l'extérieur soient limités à 40 DB a.
Cette disposition est applicable aux activités nouvelles et dans le cas de modification d'une activité existante.

II - Règles particulières

Les règles générales pourront être modifiées:

- pour des raisons d'harmonie ou d'architecture,
- pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes sur le parcellaire voisin,
- pour tenir compte de la configuration des parcelles 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 liés aux divers réseaux (eaux, assainissement, électricité, gaz, etc...).

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 8 m si la façade ou le pignon comporte des vues directes.
- à au moins 4 m dans le cas contraire.

ARTICLE UF 9 Emprise au sol :

L'emprise au sol des constructions (annexes comprises) ne pourra excéder 50%. En cas d'amélioration des constructions existantes, cette valeur pourra être dépassée sans pouvoir excéder 60%.

ARTICLE UF 10 Hauteur maximum des constructions :

Pour le secteur UFa :

Sous réserve du respect des autres règles, la hauteur plafond des constructions ne pourra excéder **23 m**, cheminées exclues. Au-delà de 20 mètres de hauteur, un retrait d'au moins 4 mètres s'appliquera par rapport à la façade des niveaux inférieurs.

Pour la zone UFb

Sous réserve du respect des autres règles, la hauteur plafond des constructions ne pourra excéder **17 m**, cheminées exclues.

Pour l'ensemble de la zone, les constructions existantes dont la hauteur est supérieure à celles fixées par le présent article pourront faire l'objet de travaux d'amélioration, d'aménagement ou de transformation dans leurs structures et gabarit actuels.

Pour l'ensemble de la zone, des exceptions seront faites à ces règles pour les ouvrages élevés d'intérêt public (édifices religieux, châteaux d'eau, relais hertziens, ...).

ARTICLE UF 11 Aspect extérieur et clôtures :

- 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.
- Les différents murs d'un bâtiment, 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 donner des garanties de bonne conservation.
- L'emploi, sans enduit, des matériaux, tels que carreaux de plâtre, agglomérés de mâchefer, etc..., est interdit.
- Les couvertures apparentes en tôle ondulée, en papier goudronné sont interdites.
- Les antennes paraboliques devront sauf impératif technique être masquées de la voie publique. Dans tous les cas ce type d'antenne devra s'intégrer aux constructions tant par son aspect que par sa couleur.
- **Les clôtures** bordant les voies ne pourront comporter de parties pleines sur plus du tiers de leur hauteur. Elles ne pourront dépasser une hauteur de 2 mètres.

ARTICLE UF 12 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 constructions 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 doivent être suffisants pour assurer l'évolution et le stationnement d'au moins:

-Habitat : 2 places par logement

-Activités : UFa : 1 place pour 100 m² de S.H.O.N (surface hors œuvre nette).
UFb : 1 place pour 50 m² de S.H.O.N. (surface hors œuvre nette).

-Commerces de plus de 3000 m² de S.H.O.N et équipements collectifs publics ou privés : la surface de stationnement sera déterminée en fonction des besoins induits par l'activité et les possibilités de stationnement liées au quartier avoisinant.

- Hôtels : 1 place pour 2 chambres. De plus pour les hôtels d'une capacité supérieure à 40 chambres, il sera prévu une place pour autocar par tranche de 40 chambres.

Le nombre de places de stationnement déterminé par les règles ci-dessus sera arrondi à l'entier supérieur.

Chacune des places nécessaires devra respecter les dimensions minimales de 2,40 x 5 m.

Les établissements commerciaux et les garages devront également réserver sur leur terrain les emplacements nécessaires pour assurer toutes les opérations de chargement, déchargement, manutention sans encombrer la voie publique et le stationnement des véhicules des clients.

L'accès des parkings réalisés dans la marge de reculement d'une voie publique devra obligatoirement se faire par l'intérieur de la propriété et non directement sur la voie publique.

La distribution des places de stationnement, le tracé en plan et en profil en long de leurs accès, devront être étudiés de façon à éviter les manœuvres excessives ou difficiles. En particulier, et 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 d'au moins 3,50 m de longueur.

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'ils en existent, soit être réalisées en dalles ajourées, de telle façon que les eaux de ruissellement puissent être absorbées par le terrain.

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

- La protection des plantations existantes devra être assurée au maximum, l'abattage ou l'arrachage d'arbre sans compensation par la replantation d'un arbre à développement équivalent est interdit.
- L'implantation des arbres existants et à planter devra figurer sur le plan masse de la demande de permis de construire et ce dans le cadre de l'aménagement des abords.
- Les parties de terrain non construites et non occupées par les aires de stationnement ou de desserte seront obligatoirement plantées.
- Il sera exigé au minimum un arbre de haute tige par 100 m² d'espaces verts.
- Les aires de stationnement en surface comporteront au minimum un arbre de haute tige pour 100 m².
- Les parties de terrain frappées de la servitude prévue à l'article 6 ci-dessus seront également traitées en espaces verts.

De plus, un rideau continu d'arbres de haute tige formant écran sera exigé lorsque le terrain sera contigu à une zone destinée à l'habitation.

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 de :

1) pour le secteur **UFa** compris dans le périmètre de la **ZAC Petit Le Roy**, la surface hors œuvre nette (S.H.O.N.) est de 39 000 m² au maximum. La démolition de tout bâtiment existant entraînera la réaffectation de la SHON démolie à la SHON à créer.

2) pour le secteur **UFa** correspondant au périmètre de la **ZAC RN7-Nord**, la surface hors œuvre nette (S.H.O.N.) est de 208 250 m² au maximum. La démolition de tout bâtiment existant entraînera la réaffectation de la SHON démolie à la SHON à créer.

3) pour le secteur **UFb** : 1,5.

- TITRE II -

CHAPITRE VII

DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UG

Il s'agit d'une zone mixte d'habitat et de commerces, composées des franges urbaines de la RN7 et essentiellement localisée au débouché des rues Pasteur et Sautet ainsi qu'au droit du groupe scolaire Pierre et Marie Curie, dans le périmètre de l'opération Pierre et Marie Curie .

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

ARTICLE UG 1 Occupations et utilisations du sol interdites :

- L'implantation et l'extension des installations classées autres que celles visées à l'article UG 2.
- Les installations à usage d'activités ou d'entrepôts dont l'ensemble occuperait une surface de planchers hors oeuvre brute de plus de 5.000 m².
- 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 ou qui entraîneraient une gêne dans le quartier par les mouvements de circulation qu'ils suscitent
- 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. Le commerce de vente de pièces détachées d'occasion sera également interdit. L'ensemble de ces dispositions seront également applicables dans le cadre d'un changement de bail commercial.
- Les campings, caravanings, dépôts de caravanes et caravanes constituant un habitat permanent.
- Les décharges ainsi que les dépôts de toute nature 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 verts.

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

- les constructions destinées aux activités économiques (activité artisanale ou apparentée, commerces, entrepôt, etc...) à condition qu'elles soient compatibles avec le voisinage du point de vue des nuisances et de l'environnement.
- L'implantation et l'extension des installations classées dans la mesure où elles sont nécessaires à l'exploitation et au fonctionnement des équipements publics ou des équipements collectifs.
- Les installations classées directement liées à des commerces de détail et de proximité, dans la mesure où, au niveau de leur aspect extérieur et de leur exploitation, elles sont compatibles avec le voisinage tant du point de vue des nuisances que de l'environnement.
- Toute installation et équipement tels que : garage, parking, station-service, chaufferie, dépôt d'hydrocarbures, etc..., à condition qu'ils soient jugés nécessaires à l'activité et à la vie de la zone.
- L'aménagement des constructions ou d'installations même classées existantes à condition qu'il n'aggrave pas les nuisances.

Section 2 - Conditions de l'occupation du sol

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

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

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

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée:

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

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

L'assainissement interne sera de type séparatif et respectera en outre l'ensemble des conditions particulières définies par les articles 29, 42 et 44 du Règlement Sanitaire Départemental.

Pour limiter l'impact des eaux pluviales sur le milieu naturel en application de la loi sur l'eau, il faudra faire en sorte que la pollution de temps de pluie soit réduite et traitée à l'amont.

Dès leur conception, les aménagements devront intégrer des dispositions techniques dites alternatives limitant le volume des eaux pluviales (usage des espaces verts, etc. ...) et limitant ou écrêtant le débit de ces eaux (rétention en terrasse, chaussées poreuses, etc....).

De toute façon, il est impératif de mettre en place une limitation de débit par stockage ou autre, afin de tenir compte de l'imperméabilisation des surfaces, selon le principe de calcul de limitation de débit des eaux en vigueur dans le département (voir services d'assainissement compétents ; Commune, Département, Syndicats ...).

Les eaux claires (eaux provenant du drainage, des nappes souterraines, des sources, des pompes à chaleur ...) ne doivent en aucun cas être déversées dans les réseaux se raccordant à une station d'épuration.

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

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

L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités est interdite dans les fossés, les réseaux d'eaux pluviales et les cours d'eau.

Le réseau d'assainissement doit répondre aux prescriptions du Règlement Sanitaire Départemental spécifique à l'activité développée, ou le cas échéant à la réglementation des installations classées.

Tout raccordement au réseau collectif doit être exécuté suivant les prescriptions spécifiques d'une autorisation prise à la suite d'une demande spéciale du pétitionnaire intéressé auprès du gestionnaire du réseau.

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

Les aménagements réalisés sur les terrains doivent garantir l'écoulement et l'évacuation des eaux pluviales; en l'absence de réseau collecteur ou de l'insuffisance de ce dernier, ou en cas de prescriptions particulières liées à la loi sur l'eau, les aménagements nécessaires sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés au terrain et à l'opération concernée.

Ordures ménagères :

Les constructions nouvelles à usage d'habitation collective ainsi que les opérations d'habitat groupé, devront prévoir un local accessible et d'une superficie suffisante, pour recevoir les divers conteneurs liés à la collecte sélective des déchets.

ARTICLE UG 5 Superficie minimale des terrains :

Néant

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

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

Des dispositions différentes pourront être autorisées ou imposées:

- pour des raisons d'harmonie ou de continuité urbaine caractéristiques à certaines voies,
- pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes sur le parcellaire voisin,
- pour tenir compte de la configuration des parcelles ou de la nature du sol,
- pour permettre l'amélioration des constructions existantes dont l'implantation est non conforme aux règles ci-dessus,
- pour l'implantation d'ouvrages liés aux divers réseaux (eaux, assainissement, électricité, gaz, etc...).

Les constructions enterrées, notamment les garages et si possible les rampes d'accès, devront être implantées en dehors de la marge de reculement.

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

ARTICLE UG 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.

- 1) Les constructions pourront être implantées sur les limites séparatives ou en retrait.
- 2) En cas de retrait sauf convention résultant d'un contrat de "cour commune" celui-ci devra être au moins égal :
 - à au moins 6 m si la façade comporte des vues directes (en cas de pignon, la hauteur sera prise entre le sol naturel et l'égout du toit)
 - à au moins 3 m dans le cas contraire.
- 3) La longueur de vue directe à réserver par rapport aux limites de propriété est d'au moins 6 m, sauf convention résultant d'un contrat de "cour commune".

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

L'ensemble des règles ci-dessus pourra être modifié:

- pour des raisons d'harmonie ou d'architecture,
- pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes sur le parcellaire voisin,
- pour tenir compte de la configuration des parcelles 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 liés aux divers réseaux (eaux, assainissement, électricité, gaz, etc...).

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

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

- à 8 m si la façade comporte des vues directes (en cas de pignon, la hauteur sera prise entre le sol naturel et l'égout du toit)
- à 3 m dans le cas contraire.

Dans le cas d'un rez-de-chaussée formant terrasse et niveau de sol artificiel, la hauteur de façade pourra être prise à partir du niveau de la terrasse et non du sol naturel.
La longueur de vue directe, sauf par rapport aux annexes, ne peut être inférieure à 8,00 m.

ARTICLE UG 9 Emprise au sol des constructions :

L'emprise au sol des constructions (annexes comprises) ne pourra excéder 60%. Elle pourra être portée à 70% en cas d'activités et de bureaux.

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

ARTICLE UG 10 Hauteur maximale des constructions :

La hauteur plafond des constructions ne pourra excéder **15 m**, cheminées exclues.

Cette hauteur pourra être portée à 17 m, cheminées exclues en cas d'activités et de bureaux.

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

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

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

- Les couvertures apparentes en tôle ondulée, en papier goudronné sont interdites.
- Les antennes paraboliques devront, pour les immeubles collectifs, être collectives, toutefois, si cette solution n'est pas envisageable, elles devront être masquées le plus possible (à l'intérieur des loggias). pour les autres types de constructions elles devront sauf impératif technique être masquées de la voie publique. Dans tous les cas ce type d'antenne devra s'intégrer aux constructions tant par son aspect que par sa couleur.
- Les ouvrants devront de préférence être implantés au nu de la toiture.

Clôtures :

- Les clôtures bordant les voies ne peuvent comporter (par rapport au niveau de la voie ou du trottoir) de parties pleines sur plus de 1,00 m de hauteur, exception faite pour les piliers dont la section ne pourra excéder de 0,40 m. X 0,40 m. (les piliers ne devront et ne pourront pas être liés entre eux dans leur partie supérieure par des éléments de type linteaux, maçonnerie ou équivalent).

La hauteur maximum de la clôture à l'exclusion des piliers et portails sera limitée à 2,00 m.

En outre :

- les plaques de béton pleines ou ajourées sont interdites,
- pour la partie maçonnée les matériaux destinés à être recouverts seront obligatoirement enduits,
- les plaques Fibrociment, plastiques, tôles, etc ... doublant la clôture sont interdites,
- les parties ajourées seront constituées de bois ou de grilles métalliques et ne pourront être obstruées par des éléments opaques ou translucides,
- le grillage lorsqu'il sera utilisé devra être à mailles rigides,

En cas de clôture en grillage: elle devra être montée sur des poteaux métalliques et le grillage constitué de mailles rigides.

Dans tous les cas, les clôtures pourront être doublées d'une haie végétale qui devra être entretenue de façon à ne pas dépasser sur l'espace public.

- Les clôtures entre voisins ne pourront excéder une hauteur de 2,00 m.

Pour les bâtiments publics recevant du public, des dispositions différentes de l'ensemble des prescriptions du présent article pourront être admises dans le cadre de conceptions architecturales plus modernes s'intégrant à l'environnement et aux constructions avoisinantes.

ARTICLE UG 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 constructions 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 doivent être suffisants pour assurer l'évolution et le stationnement d'au moins:

-Habitat :

pour une surface (S.H.O.N.) inférieure ou égale à 170 m^2 : 2 places.

pour une surface (S.H.O.N.) supérieure à 170 m^2 : 2 places + 1 place par tranche de 50 m^2 de S.H.O.N. au-delà des premiers 170 m^2 de S.H.O.N.

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

-Bureaux : 1 place pour 50 m^2 de S.H.O.N. (surface hors oeuvre nette).

-Commerces 1 place pour 80 m^2 de S.H.O.N. (surface hors oeuvre nette).

-Hôtels : 1 place pour 2 chambres. De plus pour les hôtels d'une capacité supérieure à 40 chambres il sera prévu une place pour autocar par tranche de 40 chambres.

-Restauration : 1 place pour 25 m^2 de S.H.O.N.

-Autres activités admises dans la zone : 1 place pour 100 m^2 de S.H.O.N. (surface hors oeuvre nette).

-Équipements collectifs publics ou privés (administratifs, d'enseignement, de formation, médicaux, sanitaires, sociaux, culturels, de loisirs)

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

Le nombre de places de stationnement déterminé par les règles ci-dessus sera arrondi à l'entier supérieur.

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

Chacune des places nécessaires devra respecter les dimensions minimales de $2,40 \times 5 \text{ m}$.

Les établissements commerciaux et les garages devront également réserver sur leur terrain les emplacements nécessaires pour assurer toutes les opérations de chargement, déchargement, manutention sans encombrer la voie publique et le stationnement des véhicules des clients.

L'accès des parkings réalisés dans la marge de reculement d'une voie publique devra obligatoirement se faire par l'intérieur de la propriété et non directement sur la voie publique.

La distribution des places de stationnement, le tracé en plan et en profil en long de leurs accès, devront être étudiés de façon à éviter les manœuvres excessives ou difficiles. En particulier, et 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 d'au moins $3,50 \text{ m}$ de longueur.

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'ils en existent, soit être réalisées en dalles ajourées, de telle façon que les eaux de ruissellement puissent être absorbées par le terrain.

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

- La protection des plantations existantes devra être assurée au maximum, l'abattage ou l'arrachage d'arbre sans compensation par la replantation d'un arbre à développement équivalent est interdit.
- L'implantation des arbres existants et à planter devra figurer sur le plan masse de la demande de permis de construire et ce dans le cadre de l'aménagement des abords.
- Les parties de terrain non construites et non occupées par les aires de stationnement ou de desserte seront obligatoirement plantées.
- La surface réservée aux espaces verts représentera au moins 20% de la surface du terrain, (les dalles ajourées "type Ever Green" destinées au stationnement pourront être comptabilisées dans la surface des espaces verts)
- Il sera exigé au minimum un arbre par 100 m² de surface d'espace verts.
- Les aires de stationnement en surface comporteront au minimum un arbre de haute tige pour 100m².

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

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

Section 3 - Possibilités maximales d'occupation du sol

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

- 1) Sous réserve du respect des autres règles de construction et des servitudes qui peuvent éventuellement grever le terrain, le C.O.S. maximum applicable est de 1,5.
- 2) Les possibilités de construction et d'aménagement des équipements publics et des équipements d'infrastructure résulteront de l'application des règles d'urbanisme définies aux articles 3 à 13.

- TITRE II -

CHAPITRE VIII

DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UM

Il s'agit d'une zone figurant dans l'ancien document d'urbanisme comme zone hors POS, et qui comprend le MIN, ses annexes, une partie de la zone Eurodelta...

Section 1 – Nature de l’occupation et de l’utilisation du sol

ARTICLE UM 1 Occupations et utilisations du sol interdites :

- L’implantation et l’extension des installations classées autres que celles visées à l’article UM 2.
- L’ouverture et l’exploitation des carrières.
- Les constructions ou installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité et la commodité.
- Les campings, caravanings, dépôts de caravanes et caravanes constituant un habitant permanent.
- Les affouillements et exhaussements des sols qui n’ont pas de rapport direct avec les travaux de construction ou avec l’aménagement paysager des espaces verts.

ARTICLE UM 2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- Les constructions destinées aux activités économiques (activité artisanale ou apparentée, commerces, entrepôt, bureaux, services, etc ...) à condition qu’elles soient compatibles avec le voisinage du point de vue des nuisances et de l’environnement.
- Les installations classées dans la mesure où, au niveau de leur aspect extérieur et de leur exploitation, elles sont compatibles avec le voisinage tant du point de vue des nuisances que de l’environnement.
- Toute installation et équipement tels que : garage, parking, station-service, chaufferie, dépôt d’hydrocarbures, etc..., à condition qu’ils soient jugés nécessaires à l’activité et à la vie de la zone.
- L’aménagement des constructions ou d’installations mêmes classées existantes à condition qu’il n’aggrave pas les nuisances.
- Les ouvrages électriques à haute tension et très haute tension ainsi que les travaux de maintenance ou de modification des ouvrages pour des exigences fonctionnels et/ou techniques.

Section 2 – Conditions de l’occupation des sols

ARTICLE UM 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 UM 4 Conditions de desserte des terrains (réseaux, eau, assainissement) :

- Assainissement

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

L’assainissement respectera les dispositions du Règlement de l’Assainissement Départemental (Délibération du Conseil général N° 04-513-11S-20 du 13/12/2004). En particulier, toutes les constructions devront disposer d’un réseau intérieur de type séparatif jusqu’aux limites de propriété, réalisé conformément à la réglementation en vigueur.

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

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

Les eaux de ruissellement des voiries et des parkings de surface de plus de 5 places devront subir un traitement adapté pour réduire sables, matières décantables et hydrocarbures avant rejet dans le réseau pluvial ou le milieu naturel. Il en sera de même en ce qui concerne les eaux issues des parkings souterrains ou couverts de plus de 5 places.

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

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

ARTICLE UM 5 Superficie minimale des terrains :

néant

ARTICLE UM 6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

Les constructions sont autorisées à l'alignement ou en retrait.

ARTICLE UM 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire, qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions de l'alinéa ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

ARTICLE UM 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété :

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

Une distance d'au moins 4 mètres peut être imposée entre deux bâtiments non contigus.

ARTICLE UM 9 Emprise au sol des constructions :

L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 60%.

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

ARTICLE UM 10 Hauteur maximale des constructions :

La hauteur plafond des constructions ne pourra excéder **18m**, cheminées, locaux techniques exclus. Cette hauteur plafond pourra être portée à 20m pour les constructions disposant d'une toiture d'au moins deux pentes.

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

Pour le secteur, dit secteur administratif, défini au plan et situé à l'Est du MIN, sous réserve du respect des autres règles, la hauteur plafond des constructions ne pourra excéder **30 m**, cheminées et édicules techniques exclues. Au-delà de 27 mètres de hauteur, un retrait d'au moins 4 mètres s'appliquera par rapport à la façade des niveaux inférieurs.

Pour l'ensemble de la zone UM, y compris le secteur administratif défini ci-dessus, les constructions existantes dont la hauteur est supérieure à celles fixées par le présent article pourront faire l'objet de travaux d'amélioration, d'aménagement ou de transformation dans leurs structures et gabarits actuels.

Pour l'ensemble de la zone, y compris le secteur administratif défini ci-dessus, des exceptions seront faites à ces règles pour les ouvrages élevés d'intérêt public (édifices religieux, châteaux d'eau, relais hertziens, ...).

ARTICLE UM 11 Aspect extérieur des constructions et aménagement des abords :

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales : si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

ARTICLE UM 12 Aires de stationnement :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins doit être assuré à l'intérieur de la zone. Si le respect des autres règles de construction l'exige, les parkings pourront être réalisés en sous-sol.

Les espaces à réserver doivent être suffisants pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules générés par les diverses activités de la zone.

Article UM 13 Espaces libres :

Il n'est pas fixé de règle sauf dans le secteur administratif où :

- La protection des plantations existantes devra être assurée au maximum.
- L'implantation des arbres existants et à planter devra figurer sur le plan masse de la demande de permis de construire et ce dans le cadre de l'aménagement des abords.
- Le permis de construire sera subordonné au maintien ou à la création d'espaces verts correspondant à l'importance de l'immeuble.
- Les parties de terrain non construites et non occupées par les aires de stationnement ou de desserte seront obligatoirement plantées.
- La surface réservée aux espaces verts représentera au moins 30% de la surface du terrain.
- La création ou l'extension d'installations ou bâtiments à caractère industriel ou commercial pourra être subordonnée à des conditions spéciales, notamment à l'aménagement d'écran de verdure ou à l'observation d'une marge de reculement.

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 III du présent règlement.

Dans les espaces répertoriés comme « Espaces Paysagers à Protéger » (EPP) au sens de l'article L.123-1-5,7° du code de l'urbanisme, toute construction ou installation devra sauvegarder, mettre en valeur ou requalifier les espaces protégés.

Toute modification de ces espaces de nature à porter atteinte à leur unité, leur superficie ou à leurs caractéristiques essentielles, est interdite.

Sur ces espaces, les coupes et abattages sont interdits sauf dans les cas suivants :

- pour assurer la sécurité des biens et des personnes,
- pour éviter les risques sanitaires (allergie par exemple),
- pour garantir la qualité phytosanitaire des arbres,
- pour la réalisation d'un projet d'ensemble reconstituant le site avec qualité.

L'arbre ou les arbres abattus doivent faire l'objet d'un remplacement permettant un effet équivalent (alignement, mail, bosquet, etc.).

Les arbres existants et les plantations nouvelles doivent bénéficier des conditions nécessaires à leur développement normal (choix des essences, distance aux constructions, espacement des sujets entre eux, profondeur et qualité de la terre).

La disparition ou l'altération - accidentelle ou intentionnelle - des arbres situés dans un EPP ne peut en aucun cas déqualifier l'espace et l'exonérer de la prescription qui s'y applique.

La modification de l'état d'un terrain soumis à une prescription d'EPP n'est admise que si elle maintient ou améliore la qualité de l'espace paysager et met en valeur ses plantations, qu'elles soient conservées ou remplacées.

Le revêtement de surfaces, les éléments minéraux ou à dominante minérale sont admis s'ils sont nécessités par la fonction des espaces concernés ou riverains, s'ils ne portent pas atteinte au développement des arbres existants ou s'ils participent, par leur nature, leur caractère ou leur traitement à l'aménagement paysager de l'espace (allées piétonnières, pistes cyclables, voies d'accès aux services de secours, mobilier urbain, éléments décoratifs, etc.).

Section 3 – Possibilités maximales d'occupation du sol

ARTICLE UM 14 Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.) :

Les possibilités de construction et d'aménagement résulteront de l'application des articles UM 3 à 13 du présent règlement.

- TITRE II -

CHAPITRE IX

DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UN

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

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

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

ARTICLE UN 1 Occupations et utilisations du sol interdites :

- Toute construction ou installation n'ayant pas de rapport avec un équipement public ou un équipement collectif d'intérêt général.
- L'ouverture et l'exploitation des carrières.
- Les campings, caravanings, dépôts de caravanes et caravanes isolées constituant un habitat permanent.
- Les entreprises de cassage de voitures, de récupération d'épaves ou de véhicules d'occasion notamment lorsqu'ils sont destinés à être vendus en pièces détachées.
- Les 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 décharges ainsi que les dépôts de toute nature à l'air libre.
- Les différentes natures de constructions incompatibles avec les dispositions des articles L147.1 à L147.6 du Code de l'Urbanisme, et ce pour les terrains concernés par le Plan d'Exposition au Bruit des aéronefs (voir titre IV du présent règlement).

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

- Les surfaces de plancher destinées à l'habitation (*logements, hébergement*) seront admises à condition qu'elles soient directement liées (*gestion, fonctionnement ou exploitation*) à l'équipement considéré.
- L'implantation et l'extension des installations classées lorsqu'elles sont nécessaires à l'exploitation et au fonctionnement des équipements publics ou des équipements collectifs d'intérêt général et dans la mesure où, au niveau de leur aspect extérieur et de leur exploitation, elles sont compatibles avec le voisinage tant du point de vue des nuisances que de l'environnement.
- Les différentes natures de constructions, dans les conditions fixées aux articles L 147.1 à L 147.6 du Code de l'Urbanisme, et ce pour les terrains concernés par le Plan d'Exposition au Bruit des aéronefs (voir titre IV du présent règlement)
- Les ouvrages électriques à haute tension et très haute tension ainsi que les travaux de maintenance ou de modification des ouvrages pour des exigences fonctionnels et/ou techniques.

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) :

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

L'assainissement respectera les dispositions du Règlement de l'Assainissement Départemental (Délibération du Conseil général n°04-513-11S-20 du 13/12/2004). En particulier, toutes les constructions devront disposer d'un réseau intérieur de type séparatif jusqu'à la limite de propriété, réalisé conformément à la réglementation en vigueur.

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

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

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

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

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

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

ARTICLE UN 5 Superficie minimale des terrains :

Néant

ARTICLE UN 6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

Les constructions pourront être édifiées en retrait ou à l'alignement (actuel ou futur si le P.L.U. prévoit un élargissement de la voie) et pour les voies privées existantes ouvertes à la circulation générale à la limite tenant lieu d'alignement.

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.

I - Règles générales

Les constructions pourront être implantées 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 :

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

Les retraits fixés précédemment pourront être réduits et ce, afin de maintenir le retrait existant dans le cas de reprise ou de prolongement de murs, sous réserve que la longueur de la partie ajoutée ne soit pas supérieure à la longueur existante avant travaux. Dans ces cas, la façade ou le pignon ainsi créé ne pourra excéder une longueur totale de 15 m.

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

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

Les règles générales pourront être modifiées:

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

Les bâtiments situés sur une même propriété pourront être implantés de manière continue ou discontinue.

ARTICLE UN 9 Emprise au sol des constructions :

Pour les équipements d'intérêt général, il n'est pas fixé de coefficient d'emprise au sol maximum.

Pour les autres constructions, le coefficient d'emprise au sol (annexes comprises) ne pourra excéder 20% de la surface du terrain.

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

ARTICLE UN 10 Hauteur maximale des constructions :

La hauteur maximum des constructions est fixée à **12 m.** (*hauteur plafond*)

Cependant les constructions existantes d'une hauteur supérieure à celle fixée ci-dessus pourront faire l'objet de travaux d'amélioration, de rénovation ou de transformation dans leurs structures et gabarits actuels.

Des exceptions seront faites à la règle de hauteur pour les ouvrages élevés d'intérêt public (édifices religieux, ouvrages liés à la distribution d'énergie, relais hertziens ...)

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 antennes paraboliques devront sauf impératif technique être masquées de la voie publique. Dans tous les cas ce type d'antenne devra s'intégrer aux constructions tant par son aspect que par sa couleur.

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 dans les quartiers avoisinants.

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

La protection des plantations existantes devra être assurée au maximum, l'abattage ou l'arrachage d'arbre sans compensation par la replantation d'un arbre à développement équivalent est interdit.

L'implantation des arbres existants et à planter devra figurer sur le plan masse de la demande de permis de construire et ce dans le cadre de l'aménagement des abords.

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 100 m²).

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 III du présent règlement.

Dans les espaces répertoriés comme « Espaces Paysagers à Protéger » (EPP) au sens de l'article L.123-1-5,7° du code de l'urbanisme, toute construction ou installation devra sauvegarder, mettre en valeur ou requalifier les espaces protégés.

Toute modification de ces espaces de nature à porter atteinte à leur unité, leur superficie ou à leurs caractéristiques essentielles, est interdite.

Sur ces espaces, les coupes et abattages sont interdits sauf dans les cas suivants :

- pour assurer la sécurité des biens et des personnes,
- pour éviter les risques sanitaires (allergie par exemple),
- pour garantir la qualité phytosanitaire des arbres,
- pour la réalisation d'un projet d'ensemble reconstituant le site avec qualité.

L'arbre ou les arbres abattus doivent faire l'objet d'un remplacement permettant un effet équivalent (alignement, mail, bosquet, etc.).

Les arbres existants et les plantations nouvelles doivent bénéficier des conditions nécessaires à leur développement normal (choix des essences, distance aux constructions, espacement des sujets entre eux, profondeur et qualité de la terre).

La disparition ou l'altération - accidentelle ou intentionnelle - des arbres situés dans un EPP ne peut en aucun cas déqualifier l'espace et l'exonérer de la prescription qui s'y applique.

La modification de l'état d'un terrain soumis à une prescription d'EPP n'est admise que si elle maintient ou améliore la qualité de l'espace paysager et met en valeur ses plantations, qu'elles soient conservées ou remplacées.

Le revêtement de surfaces, les éléments minéraux ou à dominante minérale sont admis s'ils sont nécessités par la fonction des espaces concernés ou riverains, s'ils ne portent pas atteinte au développement des arbres existants ou s'ils participent, par leur nature, leur caractère ou leur traitement à l'aménagement paysager de l'espace (allées piétonnières, pistes cyclables, voies d'accès aux services de secours, mobilier urbain, éléments décoratifs, etc.).

Section 3 - Possibilités maximales d'occupation du sol

ARTICLE UN 14 Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.) :

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

- TITRE II -

CHAPITRE x

DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UR

Cette zone correspond à la Zone d'Aménagement Concerté « Anatole France », opération de démolition, d'aménagement et de construction d'un quartier mixte d'habitat, commerce, artisanat, bureaux et équipement».

Elle fait l'objet de trois documents graphiques :

- un document graphique intitulé "localisation et caractéristiques des espaces publics à conserver, à modifier ou à créer", de caractère indicatif
- deux documents graphiques intitulés "Zone UR - Zone UR - plan masse" définissant certaines dispositions réglementaires applicables à la zone (un document traitant de la hauteur maximale des constructions et un document traitant des autres règles graphiques)

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

ARTICLE UR 1 Occupations et utilisations du sol interdites :

- L'implantation et l'extension des installations classées autres que celles visées à l'article UR 2.
- Les constructions ou installations à usage d'industrie, d'artisanat ou d'entrepôts dont l'ensemble occuperait une surface de planchers hors oeuvre brute de plus de 2 000 m².
- 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 ou qui entraîneraient une gêne dans le quartier par les mouvements de circulation qu'ils suscitent.
- Les campings, caravanings, dépôts de caravanes et caravanes constituant un habitat permanent.
- Les décharges ainsi que les dépôts de toute nature 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 verts.

ARTICLE UR 2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières :

- Les constructions destinées aux activités économiques (industrielle, artisanale, commerces, entrepôt et bureaux) à condition qu'elles soient compatibles avec le voisinage du point de vue des nuisances et de l'environnement.
- L'implantation et l'extension des installations classées dans la mesure où elles sont nécessaires au fonctionnement du quartier et dans la mesure où elles sont compatibles avec le voisinage du point de vue des nuisances et de l'environnement.
- L'aménagement des constructions ou d'installations même classées existantes à condition qu'il n'aggrave pas les nuisances.

Section 2 - Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE UR 3 Conditions de desserte des terrains (accès et voirie) :

La localisation et les caractéristiques des espaces publics à conserver, à modifier ou à créer dans la ZAC Anatole France sont indiquées dans le document graphique « localisation et caractéristiques des espaces publics à conserver, à modifier ou à créer ».

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées, actuelles ou futures, 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 UR 4 Conditions de desserte des terrains (réseaux, eau, assainissement) :

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

L'assainissement interne sera de type séparatif et respectera en outre l'ensemble des conditions particulières définies par les articles 29, 42 et 44 du Règlement Sanitaire Départemental.

Pour limiter l'impact des eaux pluviales sur le milieu naturel en application de la loi sur l'eau, il faudra faire en sorte que la pollution de temps de pluie soit réduite et traitée à l'amont.

Dès leur conception, les aménagements devront intégrer des dispositions techniques dites alternatives limitant le volume des eaux pluviales (usage des espaces verts, etc. ...) et limitant ou écrêtant le débit de ces eaux (rétention en terrasse, chaussées poreuses, etc.).

De toute façon, il est impératif de mettre en place une limitation de débit par stockage ou autre, afin de tenir compte de l'imperméabilisation des surfaces, selon le principe de calcul de limitation de débit des eaux en vigueur dans le département (voir services d'assainissement compétents ; Commune, Département, Syndicats, etc.).

Les eaux claires (eaux provenant du drainage, des nappes souterraines, des sources, des pompes à chaleur, etc.) ne doivent en aucun cas être déversées dans les réseaux se raccordant à une station d'épuration.

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

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

L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités est interdite dans les fossés, les réseaux d'eaux pluviales et les cours d'eau.

Le réseau d'assainissement doit répondre aux prescriptions du Règlement Sanitaire Départemental spécifique à l'activité développée, ou le cas échéant à la réglementation des installations classées.

Tout raccordement au réseau collectif doit être exécuté suivant les prescriptions spécifiques d'une autorisation prise à la suite d'une demande spéciale du pétitionnaire intéressé auprès du gestionnaire du réseau.

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

Les aménagements réalisés sur les terrains doivent garantir l'écoulement et l'évacuation des eaux pluviales ; en l'absence de réseau collecteur ou de l'insuffisance de ce dernier, ou en cas de prescriptions particulières liées à la loi sur l'eau, les aménagements nécessaires sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés au terrain et à l'opération concernée.

Ordures ménagères :

En cas d'absence de système de collecte des déchets dans l'espace public situé à une distance de moins de 100 mètres de la parcelle, les constructions nouvelles devront prévoir au moins un local accessible et d'une superficie suffisante pour recevoir les divers conteneurs liés à la collecte sélective des déchets. Les locaux devront être intégrés aux bâtiments.

ARTICLE UR 5 **Superficie minimale des terrains :**

Néant

ARTICLE UR 6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

Rappel : la localisation et les caractéristiques des espaces publics à conserver, à modifier ou à créer dans la ZAC Anatole France sont indiquées dans le document graphique « localisation et caractéristiques des espaces publics à conserver, à modifier ou à créer ».

Dans le respect des « Emprises constructibles maximales » définies dans le document graphique

« Zone UR - Zone UR - plan masse », l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques actuelles ou futures devra respecter les règles suivantes :

- au moins 80% du linéaire des façades des deux premiers niveaux des constructions devra être implanté conformément aux prescriptions intitulées « implantation imposée de la façade par rapport à l'emprise publique » du document graphique «Zone UR - plan masse »
- dans les autres cas, les constructions pourront être implantées à l'alignement ou en retrait.

Les saillies sur le domaine public (auvents, balcons, rampes d'accès piétonnes, double-peau, brises soleil, escaliers extérieurs, passerelles et circulations aériennes en surplomb) sont autorisées, à condition que le règlement de voirie applicable les autorise et qu'elles respectent les conditions édictées par ce règlement, et dans les autres conditions suivantes :

- les saillies en surplomb comptabilisables dans la surface hors oeuvre nette (S.H.O.N.) des constructions sont autorisées à condition qu'elles se situent à une distance verticale de plus de 6 mètres par rapport au niveau du trottoir ou du sol naturel, que le débord par rapport au nu du mur n'excède pas 2 mètres et qu'elles n'occupent pas plus de 50% du linéaire de l'étage de la façade concerné ;
- les autres saillies sont autorisées à condition que le débord par rapport au nu du mur n'excède pas 1 mètre.

Les rampes d'accès automobile devront être intégrées au bâtiment, à l'exception du palier d'accès à l'espace public lorsque le retrait de la construction le permet.

Des dispositions différentes pourront être autorisées ou imposées :

- pour permettre l'amélioration des constructions existantes dont l'implantation est non conforme aux règles ci-dessus,
- pour l'implantation d'ouvrages liés aux divers réseaux (eaux, assainissement, électricité, gaz, chauffage urbain, etc.).

ARTICLE UR 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.

Dans le respect des « Emprises constructibles maximales » définies dans le document graphique « Zone UR - plan masse », les constructions devront respecter les règles suivantes.

1) Dans les secteurs intitulés « implantation en limite séparative imposée » du document graphique
« Zone UR - Zone UR - plan masse », les constructions devront s'implanter en limite séparative.

2) Dans les autres cas, les constructions pourront s'implanter :

- lorsqu'un «retrait minimum imposé par rapport à la limite séparative» est indiqué et coté dans le document graphique «Zone UR - plan masse », en respectant ce retrait minimum ;
- en l'absence de «retrait minimum imposé par rapport à la limite séparative» dans le document graphique « Zone UR - plan masse », en limite séparative ou en retrait.

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

- à la moitié de la hauteur de la façade du bâtiment (en cas de pignon, la hauteur sera prise entre le sol naturel et l'égout du toit), avec un minimum de 6 mètres, si la façade comporte des baies
- à au moins 3 mètres dans les autres cas.

Dans un souci d'harmonie, les constructions édifiées en limite séparative devront, si possible, s'accoler aux constructions voisines si celles-ci sont déjà implantées en limite.

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

Des dispositions différentes pourront être autorisées ou imposées :

- pour permettre l'amélioration des constructions existantes dont l'implantation est non conforme aux règles ci-dessus,
- pour l'implantation d'ouvrages liés aux divers réseaux (eaux, assainissement, électricité, gaz, chauffage urbain, etc.).

ARTICLE UR 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 au moins égale :

- à la moitié de la hauteur de la façade du bâtiment le plus haut, avec un minimum de 6 mètres, si les façades concernées comportent des baies,
- à la moitié de la hauteur de la façade du bâtiment le plus haut, avec un minimum de 4 mètres, si une seule des façades concernées comporte des baies.

ARTICLE UR 9 Emprise au sol des constructions :

L'emprise au sol des constructions devra se situer à l'intérieur des « emprises constructibles maximales » définies dans le document graphique « Zone UR - plan masse ».

En dehors des « emprises constructibles maximales » figurées dans le document graphique «Zone UR - plan masse », seules seront autorisées :

- les constructions et installations d'équipements techniques liées aux différents réseaux,
- les constructions et installations d'équipements techniques liés à l'aménagement des espaces extérieurs (abri de jardin par exemple),
- les auvents, terrasses, balcons, rampes piétonnes d'accès, escaliers extérieurs, passerelles et circulations aériennes en surplomb.

ARTICLE UR 10 Hauteur maximale des constructions :

La hauteur des constructions ne pourra excéder les prescriptions de « hauteur maximale autorisée» définies dans le document graphique « Zone UR - plan masse - hauteur maximale des constructions ».

Ces hauteurs maximales autorisées se définissent comme suit.

- «28 mètres et R+5+Attique » ; la hauteur des constructions ne pourra excéder une hauteur «plafond» de 28 mètres et 7 niveaux.
Lorsque la hauteur «plafond» de la construction sera supérieure à 24 mètres le dernier niveau, dénommé «attique» (voir schéma explicatif) :
 - 1) aura une surface de plancher hors œuvre brute inférieure ou égale à 70 % de l'emprise au sol de la construction concernée,
 - 2) sera implanté avec un retrait minimum de 2 mètres sur 70 % du linéaire de la façade de la construction située à l'alignement de l'espace public actuel ou futur.
- «22 mètres et R+5+Attique » : la hauteur des constructions ne pourra excéder une hauteur «plafond» de 22 mètres et 7 niveaux.
Lorsque la hauteur «plafond» de la construction sera supérieure à 19 mètres le dernier niveau, dénommé «attique» :

- 1) aura une surface hors œuvre brute inférieure ou égale à 70 % de l'emprise au sol de la construction concernée,
 - 2) sera implanté avec un retrait minimum de 2 mètres sur 70 % du linéaire de la façade de la construction située à l'alignement de l'espace public actuel ou futur.
- «13 m / 16 m sur 50% de l'emprise au sol du bâti » ; la hauteur des constructions ne peut excéder :
 - 1) une hauteur «plafond» de 16 mètres et 5 niveaux sur 50 % maximum de l'ensemble de l'emprise au sol des constructions dans l'unité foncière,
 - 2) une hauteur «plafond» de 13 mètres et 4 niveaux sur le reste de cette emprise au sol.
 - «10 m sur 50% de l'emprise au sol du bâti /13 m sur 50% de l'emprise au sol du bâti » ; la hauteur des constructions ne peut excéder :
 - 1) une hauteur «plafond» de 13 mètres et 4 niveaux sur 50 % maximum de l'ensemble de l'emprise au sol des constructions dans l'unité foncière,
 - 2) une hauteur «plafond» de 10 mètres et 3 niveaux sur le reste de cette emprise au sol.
 - «7 m sur 50% de l'emprise au sol du bâti /10 m sur 50% de l'emprise au sol du bâti » : la hauteur des constructions ne peut excéder :
 - 1) une hauteur «plafond» de 10 mètres et 3 niveaux sur 50 % maximum de l'ensemble de l'emprise au sol des constructions dans l'unité foncière
 - 2) une hauteur «plafond» de 7 mètres et 2 niveaux sur le reste de cette emprise au sol.

ARTICLE UR 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 devront présenter un aspect convenable et donner des garanties de bonne conservation.
- Les antennes paraboliques devront, pour les immeubles collectifs, être collectives, toutefois, si cette solution n'est pas envisageable, elles devront être masquées le plus possible (à l'intérieur des loggias). Pour les autres types de constructions elles devront sauf impératif technique être masquées de la voie publique. Dans tous les cas ce type d'antenne devra s'intégrer aux constructions tant par son aspect que par sa couleur.

Clôtures :

- La hauteur maximum de la clôture sera limitée à 2,00 m.

ARTICLE UR 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 constructions 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 doivent être suffisants pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules avec un nombre minimal de places exigibles déterminé comme suit :

- Habitation : 1 place pour 75 m² de S.H.O.N. (surface hors oeuvre nette), avec au moins 1 place par logement
- Bureaux, commerce, artisanat, entrepôt, industrie : 1 place pour 75 m² de S.H.O.N.
- Hébergement hôtelier : 1 place pour 2 chambres. De plus pour les hôtels d'une capacité supérieure à 40 chambres il sera prévu une place pour autocar par tranche de 40 chambres
- Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (administratifs, d'enseignement, de formation, médicaux, sanitaires, sociaux, culturels, de loisirs, foyers, résidences pour personnes âgées, résidences sociales, etc.) : la surface de stationnement sera déterminée en fonction des besoins induits par l'activité et les possibilités de stationnement liées au quartier avoisinant.

Le nombre de places de stationnement déterminé par les règles ci-dessus sera arrondi à l'entier supérieur.

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

Les constructions à destination d'artisanat, de commerces, de bureaux ou d'entrepôt devront également réserver sur leur terrain les emplacements nécessaires pour assurer toutes les opérations de chargement, déchargement, manutention sans encombrer la voie publique et le stationnement des véhicules des clients.

L'accès des parkings réalisés dans la marge de reculement d'une voie publique devra obligatoirement se faire par l'intérieur de la propriété et non directement sur la voie publique.

La distribution des places de stationnement, le tracé en plan et en profil en long de leurs accès, devront être étudiés de façon à éviter les manœuvres excessives ou difficiles. En particulier, et 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 d'au moins 3,50 mètres de longueur.

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.

ARTICLE UR 13**Espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations :**

- La protection des arbres existants devra être assurée au maximum
- En application de l'article L. 123.1-5 7° du Code de l'urbanisme, les arbres ou groupement d'arbres existants figurant au document graphique « Zone UR - Zone UR - plan masse » comme « arbre ou groupe d'arbre à conserver » seront conservés et feront l'objet des mesures de protection nécessaires à leur pérennité notamment la conservation d'un espace libre en pleine terre de 6 mètres de rayon autour du tronc de l'arbre.
Si pour des raisons dûment reconnues, (arbre mort, implantation d'une construction ou d'une voie techniquement impossible, etc.) ils ne peuvent être conservés, ils seront remplacés par un nombre équivalent d'arbres de même essence dont le tronc aura une circonférence minimale de 25 cm mesurée à une hauteur de 1 mètre du sol naturel.
- L'implantation des arbres existants et à planter devra figurer sur le plan masse de la demande de permis de construire et ce dans le cadre de l'aménagement des abords.
- Les parties de terrain non construites et non occupées par les aires de stationnement ou de desserte seront obligatoirement plantées.
- La surface des espaces verts de pleine terre représentera une surface au moins égale à 50% de la superficie de la partie du terrain située hors d'une bande de 10 mètres mesurée à partir de la limite de l'emprise publique à conserver, à modifier ou à créer
Ces espaces verts de pleine terre pourront être implantés sur l'ensemble du terrain concerné.

En cas d'impossibilité de réaliser la surface exigée en pleine terre, les espaces verts pourront être réalisés sous les formes suivantes, affectées d'un coefficient de pondération :

- 1) 0,6 pour les surfaces végétalisées (au sol, en toiture, terrasse, etc.) comportant une épaisseur de terre d'au moins 0,50 mètre, couche drainante non comprise,
- 2) 0,3 pour les surfaces de murs aménagés pour être végétalisés ainsi que pour les autres surfaces végétalisées.

Les dalles ajourées destinées au stationnement pourront être comptabilisées dans la surface des espaces verts

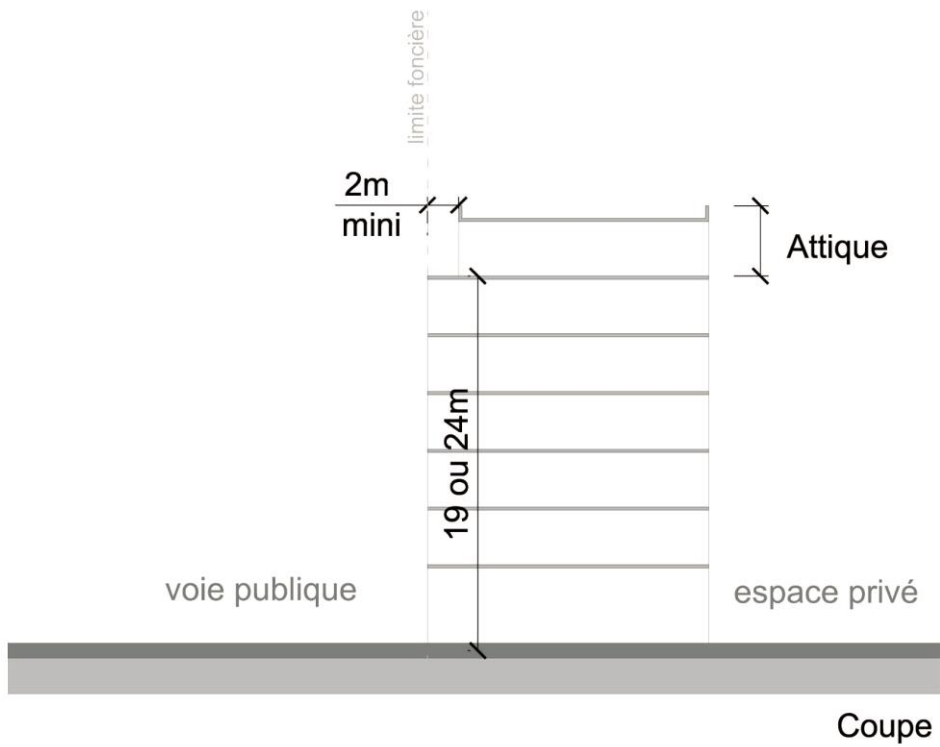
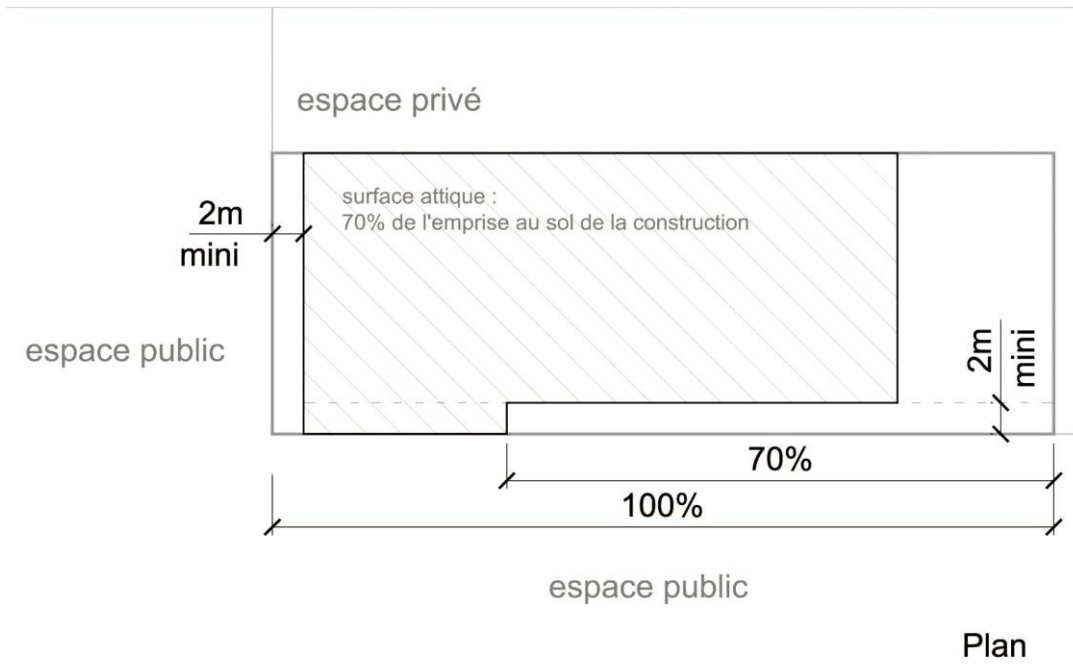
- Il sera exigé au minimum un arbre de haute tige par 100 m² d'espace vert de pleine terre.
- Les aires de stationnement en surface comporteront au minimum un arbre de haute tige pour 100 m².

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

Section 3 - Possibilités maximales d'occupation du sol**ARTICLE UR 14****Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.) :**

Néant

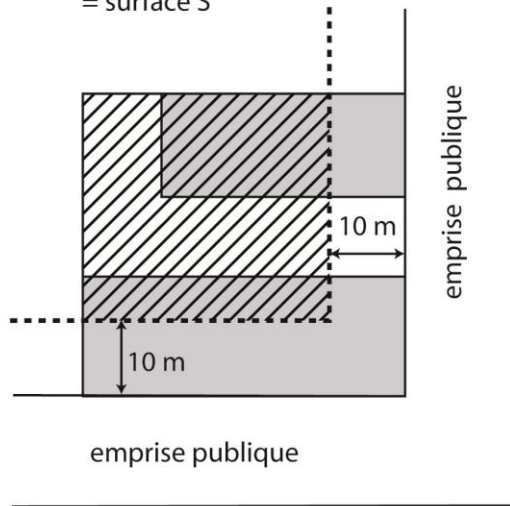
Article 10 - Schéma explicatif : principes d'implantation de l'attique



Article 13 - Schéma explicatif : calcul de la surface minimum d'espace vert de pleine terre imposée

1

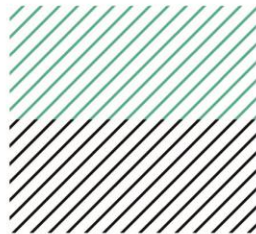
surface parcelle - bande de 10 m
= surface S




 surface S

2

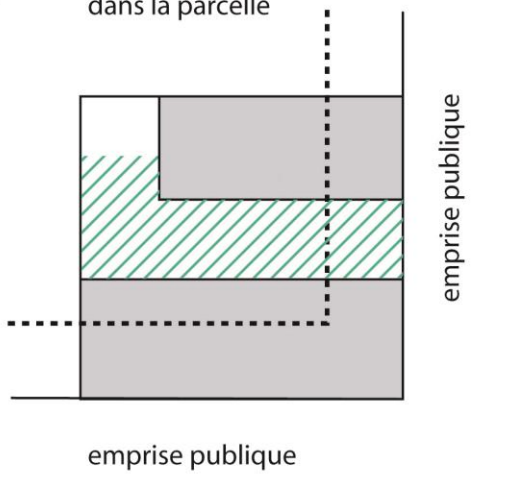
surface minimale
d'espace vert de pleine terre
= 50% de la surface S




 surface d'espace vert
de pleine terre
exigée

3

implantation libre de
l'espace vert de pleine terre
dans la parcelle



 espace vert
de pleine terre

- TITRE II -

CHAPITRE XI

DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UT

Cette zone correspond à des terrains destinés à l'implantation d'activités économiques dans une partie du site dénommé « Triangle des meuniers »

Elle fait l'objet d'un document graphique intitulé "Zone UT - plan masse" définissant certaines dispositions réglementaires applicables à la zone

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

ARTICLE UT 1 Occupations et utilisations du sol interdites :

- L'implantation et l'extension des installations classées autres que celles visées à l'article UT 2.
- Les constructions ou installations à destination d'industrie
- Les constructions ou installations à destination d'habitation.
- 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 ou qui entraîneraient une gêne dans le quartier par les mouvements de circulation qu'ils suscitent.
- Les campings, caravanings, dépôts de caravanes et caravanes constituant un habitat permanent.
- Les décharges ainsi que les dépôts de toute nature 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 verts.

ARTICLE UT 2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières :

- Les constructions à destination d'artisanat, de commerces, d'entrepôt, d'hébergement hôtelier et bureaux à condition qu'elles soient compatibles avec le voisinage du point de vue des nuisances et de l'environnement.
- L'implantation et l'extension des installations classées dans la mesure où elles sont nécessaires au fonctionnement du quartier et dans la mesure où elles sont compatibles avec le voisinage du point de vue des nuisances et de l'environnement.
- L'aménagement des constructions ou d'installations même classées existantes à condition qu'il n'aggrave pas les nuisances.

Section 2 - Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE UT 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, actuelles ou futures, 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 UT 4 Conditions de desserte des terrains (réseaux, eau, assainissement) :

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

L'assainissement interne sera de type séparatif et respectera en outre l'ensemble des conditions particulières définies par les articles 29, 42 et 44 du Règlement Sanitaire Départemental.

Pour limiter l'impact des eaux pluviales sur le milieu naturel en application de la loi sur l'eau, il faudra faire en sorte que la pollution de temps de pluie soit réduite et traitée à l'amont.

Dès leur conception, les aménagements devront intégrer des dispositions techniques dites alternatives limitant le volume des eaux pluviales (usage des espaces verts, etc.) et limitant ou écrêtant le débit de ces eaux (rétention en terrasse, chaussées poreuses, etc.).

De toute façon, il est impératif de mettre en place une limitation de débit par stockage ou autre, afin de tenir compte de l'imperméabilisation des surfaces, selon le principe de calcul de limitation de débit des eaux en vigueur dans le département (voir services d'assainissement compétents ; Commune, Département, Syndicats, etc.).

Les eaux claires (eaux provenant du drainage, des nappes souterraines, des sources, des pompes à chaleur, etc.) ne doivent en aucun cas être déversées dans les réseaux se raccordant à une station d'épuration.

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

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

L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités est interdite dans les fossés, les réseaux d'eaux pluviales et les cours d'eau.

Le réseau d'assainissement doit répondre aux prescriptions du Règlement Sanitaire Départemental spécifique à l'activité développée, ou le cas échéant à la réglementation des installations classées.

Tout raccordement au réseau collectif doit être exécuté suivant les prescriptions spécifiques d'une autorisation prise à la suite d'une demande spéciale du pétitionnaire intéressé auprès du gestionnaire du réseau.

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

Les aménagements réalisés sur les terrains doivent garantir l'écoulement et l'évacuation des eaux pluviales ; en l'absence de réseau collecteur ou de l'insuffisance de ce dernier, ou en cas de prescriptions particulières liées à la loi sur l'eau, les aménagements nécessaires sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés au terrain et à l'opération concernée.

Ordures ménagères :

Les constructions nouvelles devront prévoir au moins un local accessible et d'une superficie suffisante pour recevoir les divers conteneurs liés à la collecte sélective des déchets. Les locaux devront être intégrés aux bâtiments.

ARTICLE UT 5 Superficie minimale des terrains :

Néant

ARTICLE UT 6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

Dans le respect des « Emprises constructibles maximales » définies dans le document graphique

« Zone UT - plan masse », l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques actuelles ou futures devra respecter les règles suivantes :

- au moins 80% du linéaire des façades des deux premiers niveaux des constructions devra être implanté conformément aux prescriptions intitulées « implantation imposée de la façade par rapport à l'emprise publique » du document graphique «Zone UT - plan masse »
- dans les autres cas, les constructions pourront être implantées à l'alignement ou en retrait.

Les saillies sur le domaine public (auvents, balcons, rampes d'accès piétonnes, double-peau, brises soleil, escaliers extérieurs, passerelles et circulations aériennes en surplomb) sont autorisées, à condition que le règlement de voirie applicable les autorise et qu'elles respectent les conditions édictées par ce règlement, et dans les autres conditions suivantes :

- les saillies en surplomb comptabilisables dans la surface hors oeuvre nette (S.H.O.N.) des constructions sont autorisées à condition qu'elles se situent à une distance verticale de plus de 6 mètres par rapport au niveau du trottoir ou du sol naturel, que le débord par rapport au nu du mur n'excède pas 2 mètres et qu'elles n'occupent pas plus de 50% du linéaire de l'étage de la façade concerné ;
- les autres saillies sont autorisées à condition que le débord par rapport au nu du mur n'excède pas 1 mètre.

Les rampes d'accès automobile devront être intégrées au bâtiment, à l'exception du palier d'accès à l'espace public lorsque le retrait de la construction le permet.

Des dispositions différentes pourront être autorisées ou imposées pour l'implantation d'ouvrages liés aux divers réseaux (eaux, assainissement, électricité, gaz, chauffage urbain, etc.).

ARTICLE UT 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.

Dans le respect des « Emprises constructibles maximales » définies dans le document graphique «Zone UT - plan masse », les constructions devront respecter le «retrait minimum imposé par rapport à la limite séparative» indiqué et coté dans le document graphique «Zone UT - plan masse », pour les façades comportant ou non des baies.

Des dispositions différentes pourront être autorisées ou imposées pour l'implantation d'ouvrages liés aux divers réseaux (eaux, assainissement, électricité, gaz, chauffage urbain, etc.).

ARTICLE UT 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 au moins égale :

- à la moitié de la hauteur de la façade du bâtiment le plus haut, avec un minimum de 6 mètres, si les façades concernées comportent des baies,
- à la moitié de la hauteur de la façade du bâtiment le plus haut, avec un minimum de 4 mètres, si une seule des façades concernées comporte des baies.

ARTICLE UT 9 Emprise au sol des constructions :

L'emprise au sol des constructions devra se situer à l'intérieur des « emprises constructibles maximales » définies dans le document graphique « Zone UT - plan masse ».

En dehors des « emprises constructibles maximales » figurées dans le document graphique «Zone UT - plan masse », seules seront autorisées :

- les constructions et installations d'équipements techniques liées aux différents réseaux,
- les constructions et installations d'équipements techniques liés à l'aménagement des espaces extérieurs (abri de jardin par exemple),
- les auvents, terrasses, balcons, rampes piétonnes d'accès, escaliers extérieurs, passerelles et circulations aériennes en surplomb.

ARTICLE UT 10 Hauteur maximale des constructions :

La hauteur « plafond » des constructions ne pourra excéder 30 mètres.

ARTICLE UT 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 devront présenter un aspect convenable et donner des garanties de bonne conservation.
- Les antennes paraboliques devront, pour les immeubles collectifs, être collectives, toutefois, si cette solution n'est pas envisageable, elles devront être masquées le plus possible (à l'intérieur des loggias). Pour les autres types de constructions elles devront sauf impératif technique être masquées de la voie publique. Dans tous les cas ce type d'antenne devra s'intégrer aux constructions tant par son aspect que par sa couleur.

Clôtures :

- La hauteur maximum de la clôture sera limitée à 2,00 m.

ARTICLE UT 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 constructions l'exige (espaces verts notamment) les parkings devront être réalisés en partie ou en totalité en sous-sol de la propriété.

1°) stationnement des véhicules motorisés

Les espaces à réserver doivent être suffisants pour assurer l'évolution et le stationnement des automobiles avec un nombre minimal de places exigibles déterminé comme suit :

- Bureaux, commerce, artisanat, entrepôt : 1 place pour 100 m² de S.H.O.N.
- Hébergement hôtelier : 1 place pour 2 chambres. De plus pour les hôtels d'une capacité supérieure à 40 chambres il sera prévu une place pour autocar par tranche de 40 chambres.
- Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : la surface de stationnement sera déterminée en fonction des besoins induits par l'activité et les possibilités de stationnement liées au quartier avoisinant.

Le nombre de places de stationnement déterminé par les règles ci-dessus sera arrondi à l'entier supérieur.

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

Les constructions à destination d'artisanat, de commerces, de bureaux, d'hébergement hôtelier ou d'entrepôt devront également réserver sur leur terrain les emplacements nécessaires pour assurer toutes les opérations de chargement, déchargement, manutention sans encombrer la voie publique et le stationnement des véhicules des clients.

L'accès des parkings réalisés dans la marge de reculement d'une voie publique devra obligatoirement se faire par l'intérieur de la propriété et non directement sur la voie publique.

La distribution des places de stationnement, le tracé en plan et en profil en long de leurs accès, devront être étudiés de façon à éviter les manœuvres excessives ou difficiles. En particulier, et 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 d'au moins 3,50 mètres de longueur.

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.

2° Stationnement des cycles non motorisés

Il est exigé la création de stationnement couvert et accessible de plain-pied d'une surface correspondant à 0,75 % de la SHON construite.

ARTICLE UT 13 Espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations :

- La protection des arbres existants devra être assurée au maximum
- Les parties de terrain non construites et non occupées par les aires de stationnement ou de desserte seront obligatoirement plantées.
- La surface des espaces libres représentera une surface au moins égale à 25% de la surface de l'unité foncière.
- La surface des espaces verts de pleine terre représentera une surface au moins égale à 20% de l'unité foncière.

En cas d'impossibilité de réaliser la surface exigée en pleine terre, les espaces verts pourront être réalisés sous les formes suivantes, affectées d'un coefficient de pondération :

- 1) 0,6 pour les surfaces végétalisées (au sol, en toiture, terrasse, etc.) comportant une épaisseur de terre d'au moins 0,50 mètre, couche drainante non comprise,
- 2) 0,3 pour les surfaces de murs aménagés pour être végétalisés ainsi que pour les autres surfaces végétalisées.

Les dalles ajourées destinées au stationnement pourront être comptabilisées dans la surface des espaces verts

- Il sera exigé au minimum un arbre de haute tige par 100 m² d'espace vert de pleine terre.
- Les aires de stationnement en surface comporteront au minimum un arbre de haute tige pour 100 m².

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

Section 3 - Possibilités maximales d'occupation du sol

ARTICLE UT 14 Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.) :

Néant

- TITRE II -

CHAPITRE XII

DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE N

Il s'agit d'une zone destinée à l'implantation d'espaces verts ou de loisirs, de jardins familiaux ou de grands équipements intercommunaux, à protéger du fait de la qualité du site et du paysage.

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

ARTICLE N 1 Occupations et utilisations du sol interdites :

- La construction nouvelle de bâtiments de toute nature, autres que ceux visés à l'article N 2.
- Les lotissements.
- 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. Le commerce de vente de pièces détachées d'occasion sera également interdit. L'ensemble de ces dispositions seront également applicables dans le cadre d'un changement de bail commercial.
- 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 :

- La transformation, la reconstruction, l'aménagement ou la confortation des constructions existantes en vue de l'amélioration de leur habitabilité.
- l'aménagement d'aires de sport ou détente.
- Les constructions et installations de faible importance nécessaires à la vocation et au fonctionnement des équipements d'intérêt public.
- Les constructions et aménagements légers destinées aux sports, aux loisirs et à la fréquentation du public.
- Les constructions de faible importance et ne dépassant pas 3,00 m de hauteur dans la mesure où elles sont liées à l'exploitation et au fonctionnement des jardins familiaux et qu'elles s'insèrent harmonieusement dans l'environnement et le paysage.
- Les divers ouvrages et installations techniques liés au fonctionnement ou à la maintenance des différents réseaux (eaux, gaz, électricité, câble télévision, etc...).
- La modification du nivellement du sol naturel lorsqu'elle a pour but, l'aspect paysager ou l'aménagement d'aires de sports ou de détente.
- Les ouvrages électriques à haute tension et très haute tension ainsi que les travaux de maintenance ou de modification des ouvrages pour des exigences fonctionnels et/ou techniques.

Section 2 - Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE N 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 N 4 Conditions de desserte des terrains (réseaux, eau, assainissement) :

Assainissement:

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

L'assainissement respectera les dispositions du Règlement de l'Assainissement Départemental (Délibération du Conseil général n°04-513-11S-20 du 13/12/2004). En particulier, toutes les constructions devront disposer d'un réseau intérieur de type séparatif jusqu'à la limite de propriété réalisé conformément à la réglementation en vigueur.

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

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

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

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

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

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

À défaut d'un réseau public d'assainissement, tout constructeur devra assurer par ses propres moyens et à ses frais, l'évacuation des eaux pluviales et des eaux usées conformément au règlement d'hygiène et sans qu'il en résulte aucune charge pour les services publics. Les eaux usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement, conformément aux prescriptions de l'arrêté du 3 Mars 1982 modifié les 14 Septembre 1983 et 23 Mars 1987 du Règlement Sanitaire Départemental. Ces installations seront conçues pour être branchées sur le réseau public d'assainissement, lorsqu'il sera mis en place. Les rejets directs des eaux usées en puits absorbants ou puits filtrants sont interdits.

L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités est interdite dans les fossés, les égouts pluviaux ou les cours d'eau.

Eaux:

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

Électricité - Destruction des ordures ménagères:

L'alimentation en électricité et le cas échéant la destruction des ordures ménagères, conformément aux règles d'hygiène, devront être assurées aux frais du constructeur sans qu'il en résulte aucune charge pour la collectivité.

ARTICLE N 5 Superficie minimale des terrains :

néant

ARTICLE N 6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées:

Toute construction devra, être édifiée à au moins 4 m de l'alignement (actuel ou futur si le P.L.U. prévoit un élargissement de la voie) sauf indication contraire portée au plan.

ARTICLE N 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Les constructions devront être éloignées des limites séparatives d'une distance au moins égale à leur hauteur.

ARTICLE N 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété :

Les bâtiments situés sur une même propriété doivent être implantés de telle manière que le prospect au droit de tout point des façades existantes ou à construire, soit au moins égal :

- à au moins 8 m si la façade comporte des vues directes.
- à au moins 2,50 m dans le cas contraire.

ARTICLE N 9 Emprise au sol des constructions :

L'emprise au sol des constructions autorisées ne pourra excéder 10% de la surface du terrain.

ARTICLE N 10 Hauteur maximale des constructions :

La hauteur maximum des constructions ne pourra excéder **10 m.** (sauf cas visé à l'alinéa 5 de l'article N2)

Des exceptions seront faites à ces règles pour les ouvrages élevés d'intérêt public (châteaux d'eau, relais hertziens, ouvrages liés au transport ou à la distribution d'énergie, etc...) dans ces cas la hauteur devra être étudiée à l'aide de perspectives, points de vue, etc..., afin de vérifier que ces ouvrages s'inscrivent bien dans le site et le paysage.

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 pas 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 ou de la zone ou du secteur.
- Les différents murs d'un bâtiment, y compris les annexes, qu'ils soient aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent être construits en matériaux de même nature ou ayant entre eux une suffisante parenté d'aspect et de couleur. Ils devront présenter un aspect convenable et donner des garanties de bonne conservation.
- L'emploi, sans enduit, des matériaux destinés à être recouverts tels que carreaux de plâtre, agglomérés divers, etc..., est interdit.
- Les couvertures apparentes, en papier goudronné, bardeaux bitumineux, bacs aciers, 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 mètres.
- Les clôtures en panneaux ou plaques de ciment sont interdites.

ARTICLE N 12 Aires de stationnement :

Le stationnement des véhicules devra être assuré en dehors de la voie publique.

ARTICLE N 13 Espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations :

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

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 III du présent règlement.

Section 3 - Possibilités maximales d'occupation du sol**ARTICLE N 14 Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.) :**

Sous réserve des servitudes qui peuvent éventuellement grever le terrain, les possibilités maximales de construction résulteront des règles de construction définies aux articles 3 à 13 de la présente zone N.

- TITRE III -

TERRAINS CLASSES PAR LE PLAN COMME ESPACES BOISES 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 plan, mais par l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme. Ces terrains étant classés, l'article L.123-2 du Code de l'Urbanisme ne s'applique pas.

L'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme stipule que :

« Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, 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 livre III du code forestier.

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

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 la déclaration préalable prévue par l'article L. 421-4, 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 national de la propriété forestière.

La délibération prescrivant l'élaboration d'un plan local d'urbanisme peut également soumettre à déclaration préalable, 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. »

- TITRE IV -**SERVITUDES ET RÉGLEMENTATIONS****DE PORTÉE GÉNÉRALE**

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

- soit de protéger les sites, paysages ou les monuments historiques contre les initiatives de toute nature qui porteraient atteinte à leur qualité ou leur environnement,
- 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, la tranquillité des futurs occupants, ou pour la bonne conservation et la bonne exploitation des ouvrages publics).

Les règles édictées par le présent titre IV, 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 IV,
- soit à titre exceptionnel sur le plan de zonage du P.L.U.

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

SERVITUDES ET REGLEMENTATIONS PARTICULIERES CONCERNANT LA COMMUNE de CHEVILLY - LARUE

- - Monuments Historiques et Sites (mise en place d'un Périmètre de Protection Modifié)

Monument Historique situé sur la commune de Chevilly-Larue

- L'église St Colombe (Inv. M.H. 19 Octobre 1928)
- Pavillon du XVIII^{ème} siècle (façade, 12 Grande Rue (Inv. M.H. 10 Octobre 1928)

Monument Historique situés à l'extérieur de Chevilly-Larue

Regards de l'aqueduc des eaux de Rungis (Inv. M.H. 10 Février 1988)

Regard N° 5 situé sur la commune de Fresnes

Regard N° 7 situé sur la commune de l'Hay-les-Roses

- - Les servitudes générales ÉLECTRICITÉ et GAZ

(ancrages, appuis, passage, élagages et abattage d'arbres)

- Servitudes relatives aux passages des couloirs Haute Tension

Le territoire de la commune est traversé par des ouvrages à haute et très haute tension (> 50 000 volts) du Réseau Public de Transport d'Electricité suivants :

- Liaison souterraine 225 kV Bertholet – Chevilly 1
- Liaison souterraine 225 kV Chevilly-Cretaine 1
- Liaison souterraine 225 kV Chevilly-Cretaine 2
- Liaison souterraine 225 kV Chevilly-Corolis
- Liaison souterraine 225 kV Chevilly-Nation III
- Liaison souterraine 225 kV Chevilly-Rungis 1 & 2
- Liaison souterraine 225 kV Chevilly-Les suisses 1 (HT)
- Liaison souterraine 225 kV Arrighi-Chevilly 2 (HT)

- Liaison aérienne 225 kV Arrighi-Chevilly 1
- Liaison aérienne 225 kV Chevilly-Villeneuve-Saint-Georges 1
- Liaison aérienne 225 kV Chevilly-Villejust 1
- Liaison aérienne 225 kV Chevilly-Villejust 2
- Liaison aérienne 225 kV Chevilly-Villejust 3
- Liaison aérienne 225 kV Chevilly-Villejust 4
- Liaison aérienne 225 kV Chevilly-Rungis 1
- Liaison aérienne 225 kV Chevilly-Rungis 2

- - Servitudes relatives aux relations aériennes (protection contre les obstacles)

dégagement de l'aérodrome d'Orly (altitude 137 à 209 m NGF)

dégagement de l'aérodrome du Bourget (plateau à l'altitude 444 m NGF)

secteur de dégagement radioélectrique de l'Aéroport d'Orly (altitude 120 m. N.G.F.)

- - Servitudes radioélectriques (protection contre les obstacles)

-Faisceaux Hertiens :

Les Lilas (fort de Romainville) - Boissy sous St Yon (Largeur 300 m. Altitude 180 m. N.G.F.)

Le Kremlin Bicêtre - Puisselet le Marais (Largeur 200 m. Altitude de 132 à 134 m. N.G.F.)

Chevilly-Larue - Chennevières (Largeur 100 m. Altitude 20 m au dessus du sol)

- - Servitudes radioélectriques (protection contre les perturbations)

-Zones de protection 3000 m. et de Garde 1000 m. (Station Chevilly-Larue "E.D.F.")

- - Servitudes le long des aqueducs de la Vanne et du Loing

- - Servitudes relatives aux interdictions d'accès grevant les propriétés limitrophes des routes express et des déviations d'agglomération.

(R.N.7 entre le pont E2 "limite des agglomérations de Chevilly-Larue et de Thiais" et la limite de commune avec Rungis)

REGLES ET CONTRAINTES PARTICULIERES (Respect)

- Dispositions particulières liées aux zones de bruits au voisinage des aérodromes, articles L 147.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
P.E.B. de l'aéroport d'ORLY approuvé le 3 septembre 1975.

- 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 particulières liées au tracé d'avenir en tunnel de l'A 86.
(pris en considération par décision ministérielle en date du 6 Mai 1988)

- Contraintes liées à la protection du patrimoine archéologique.

- TITRE IV -**CHAPITRE I****MONUMENTS HISTORIQUES****I - " 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 Locaux d'Urbanisme, 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).

II - " 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)

 (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).

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

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

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

Possibilité de céder de gré à gré à des personnes publiques ou privées les immeubles classés expropriés. La cession à une personne privée doit être approuvée par décret en Conseil d'État (art. 9-2 de la loi du 31 décembre 1913, décret n° 70-836 du 10 septembre 1970).

b) Inscription sur l'inventaire supplémentaire des monuments historiques.

Possibilité pour le ministre chargé des affaires culturelles d'ordonner qu'il soit sursis à des travaux devant conduire au morcellement ou au dépeçage de l'édifice dans le seul but de vendre des matériaux ainsi détachés. Cette possibilité de surseoir aux travaux ne peut être utilisée qu'en l'absence de mesure de classement qui doit en tout état de cause, intervenir dans le délai de cinq ans.

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.

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 ne 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)

 (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)

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^{er}, 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 préalablement à tous travaux de construction nouvelle, de transformation et modification de nature à en affecter l'aspect (ravalement, gros entretien peinture, aménagement des toits et façades, etc.), de toute démolition et de tout déboisement.

Lorsque les travaux nécessitent la délivrance d'un permis de construire, 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 mètres d'un monument classé ou inscrit. Obligation pour le maire de faire connaître par affiche à la porte de la mairie et aux points d'accès du monument, l'existence d'une zone interdite aux campeurs (décret n° 68.134 du 9 février 1968).

Interdiction du camping et du stationnement des caravanes pratiqués isolément, ainsi que l'installation de terrains de camping et de caravanage à l'intérieur des zones de protection autour d'un monument historique classé, inscrit ou en instance de classement, défini au 3° de l'article 1er de la loi du 31 décembre 1913. Une dérogation peut être accordée par le préfet ou le maire après avis de l'architecte des Bâtiments de France (art. R 443-9 du code de l'urbanisme). Obligation pour le maire de faire connaître par affiche à la porte de la mairie et aux principales voies d'accès de la commune, l'existence d'une zone de stationnement réglementé des caravanes.

2°) Droits résiduels du propriétaire

a) Classement.

Le propriétaire d'un immeuble classé peut le louer, procéder aux réparations intérieures qui n'affectent pas les parties classées, notamment installer une salle de bains, le chauffage central. Il n'est jamais tenu compte d'ouvrir sa maison aux visiteurs et aux touristes, par contre, il est libre s'il le désire d'organiser une visite dans les conditions qu'il fixe lui-même.

Le propriétaire d'un immeuble classé peut, si des travaux nécessaires à la conservation de l'édifice sont exécutés d'office, solliciter dans un délai d'un mois à dater du jour de la notification de la décision de faire exécuter les travaux d'office, l'État d'engager la procédure d'expropriation. L'État doit faire connaître sa décision dans un délai de six mois, mais les travaux ne sont pas suspendus (art. 2 de la loi du 30 décembre 1966 ; art. 7 et 8 du décret du 10 septembre 1970).

La collectivité publique (État, département ou commune) devenue propriétaire d'un immeuble classé à la suite d'une procédure d'expropriation engagée dans les conditions prévues par la loi du 31 décembre 1913 (art. 6), peut le céder de gré à gré à une personne publique ou privée qui s'engage à l'utiliser aux fins et conditions prévues au cahier des charges annexé à l'acte de cession. La cession à une personne privée doit être approuvée par décret en Conseil d'État (art. 9-2 de la loi de 1913, art. 10 du décret n° 70-836 du 10 septembre 1970 et décret n° 70-837 du 10 septembre 1970).

b) Inscription sur l'inventaire supplémentaire des monuments historiques.

Néant.

c) Abords des monuments historiques classés ou inscrits.

Néant.

- TITRE IV -**CHAPITRE II****SERVITUDES GÉNÉRALES 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 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 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 desdites servitudes. Cette convention remplace les formalités mentionnées ci-dessus et produit les mêmes effets que l'arrêté préfectoral (décret du 6 octobre 1967, article 1).

B- Indemnisation

Les indemnités dues à raison des servitudes sont prévues par la loi du 15 juin 1906 en son article 12. Elles sont dues en réparation du préjudice résultant directement de l'exercice des servitudes.

Le préjudice purement éventuel et non évaluable, en argent peut motiver l'allocation de dommages et intérêts, mais le préjudice futur, conséquence certaine et directe de l'état actuel des choses peut donner lieu à indemnisation.

Dans le domaine agricole, l'indemnisation des exploitants agricoles et des propriétaires résulte de conventions respectivement en date des 14 janvier 1970 et 25 mars 1970 intervenues entre Électricité de France et l'assemblée permanente des Chambres d'agriculture et rendues applicables par les commissions régionales instituées à cet effet.

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

Ces indemnités sont à la charge du maître d'ouvrage de la ligne. Leurs modalités de versement sont fixées par l'article 20 du décret du 11 juin 1970.

Les indemnisations dont il est fait état ne concernent pas la réparation des dommages survenus à l'occasion des travaux et qui doivent être réparés comme dommages de travaux publics.

C - Publicité

Affichage en mairie de chacune des communes intéressées, de l'arrêté instituant les servitudes.

Notification du demandeur de l'arrêté instituant les servitudes.

Notification 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 imposer 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 desdites 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 - Prérogatives de la puissance publique

1°) Prérogatives exercées directement par la puissance publique

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

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

2°) Obligations de faire imposer au propriétaire

Néant

B - Limitations au droit d'utiliser le sol

1°) Obligations passives

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

2°) Droits résiduels du propriétaire

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

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

- TITRE IV -**CHAPITRE III****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 IV -

CHAPITRE IV

RELATIONS AÉRIENNES (Dégagement)

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

I. - GÉNÉRALITÉS

Code de l'aviation civile, 1^{re} partie, articles L. 281-1 à L. 281-4 (dispositions pénales), 2^e partie, livre II, titre IV, chapitre 1^{er}, articles R. 241-1, et 3^e partie, livre II, titre IV, chapitre II, articles D. 242-1 à D. 242-14.

Arrêté du 31 décembre 1984 fixant les spécifications techniques destinées à servir de base à l'établissement des servitudes aéronautiques, à l'exclusion des servitudes radioélectriques.

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

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

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

Un tel plan est applicable :

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

B. - Indemnisation

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

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

Si les propriétaires acceptent d'exécuter eux-mêmes ou de faire exécuter par leur soin les travaux de modification aux conditions proposées, il est passé entre eux et l'administration une convention rédigée en la forme administrative fixant entre autres le montant des diverses indemnités : déménagement, détérioration d'objets mobiliers, indemnités compensatrice du dommage résultant des modifications (art. D. 242-12 du code de l'aviation civile).

A défaut d'accord amiable, le montant de l'indemnité est fixé par le tribunal administratif.

En cas d'atténuation ultérieure des servitudes, l'administration peut poursuivre la récupération de l'indemnité, déduction faite du coût de remise en état des lieux dans leur aspect primitif équivalent, et cela dans un délai de deux ans à compter de la publication de l'acte administratif entraînant la modification ou la suppression de la servitude. A défaut d'accord amiable, le montant des sommes à recouvrer est fixé comme en matière d'expropriation.

C. - Publicité

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

Dépôt en mairie des communes intéressées du plan de dégagement ou de l'arrêté instituant des mesures provisoires.

Avis donné par voie d'affichage dans les mairies intéressées ou par tout autre moyen et par insertion dans un journal mis en vente dans le département.

Obligation pour les maires des communes intéressées de préciser, à toute personne qui en fait la demande, si un immeuble situé dans la commune est grevé de servitudes.

III. - EFFETS DE LA SERVITUDE

A. – Prérogatives de la puissance publique

1°) Prérogatives exercées directement par la puissance publique

Possibilité pour les agents de l'administration et pour les personnes auxquelles elle délègue des droits de pénétrer sur les propriétés privées pour y exécuter des études nécessaires à l'établissement des plans de dégagement, et ce dans les conditions prévues par l'article 1er de la loi du 29 décembre 1892 pour les travaux publics.

Possibilité pour l'administration d'implanter des signaux, bornes et repères nécessaires à titre provisoire ou permanent, pour la détermination des zones de servitudes (application de la loi du 6 juillet 1943 relative à l'exécution des travaux géodésiques et de la loi du 28 mars 1957 concernant la conservation des signaux, bornes et repères) (art. D. 242-1 du code de l'aviation civile).

Possibilité pour l'administration de procéder à l'expropriation (art. R. 241-6 du code de l'aviation civile).

Possibilité pour l'administration de procéder d'office à la suppression des obstacles susceptibles de constituer un danger pour la circulation aérienne ou de pourvoir à leur balisage.

2°) Obligations de faire imposer 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 IV -**CHAPITRE V****SERVITUDES RELATIVES AUX TRANSMISSIONS RADIOÉLECTRIQUES
CONCERNANT LA PROTECTION CONTRE LES OBSTACLES DES CENTRES
D'ÉMISSION ET DE RÉCEPTION EXPLOITÉS PAR L'ÉTAT****I. - GÉNÉRALITÉS**

Code des Postes et Télécommunications, articles L. 54 à L. 56, R. 21 à R. 26 et R. 39.

Premier ministre (comité de coordination des télécommunications, groupement des contrôles radioélectriques, C.N.E.S.).

Ministère des Postes, des Télécommunications et de l'Espace (direction de la production, service du trafic, de l'équipement et de la planification).

Ministère de la Défense.

Ministère de l'Intérieur.

Ministère chargé des Transports (direction générale de l'aviation civile (services des bases aériennes), direction de la météorologie nationale, direction générale de la marine marchande, direction des ports et de la navigation maritimes, services des phares et balises).

II. - PROCÉDURE D'INSTITUTION**A. - Procédure**

Servitudes instituées par un décret particulier à chaque centre, soumis au contreseing du ministre dont les services exploitent le centre et du secrétaire d'Etat chargé de l'environnement. Ce décret auquel est joint le plan des servitudes intervient après consultation des administrations concernées, enquête publique dans les communes intéressées et transmission de l'ensemble de dossier d'enquête au Comité de coordination des télécommunications. L'accord préalable du ministre chargé de l'industrie et du ministre chargé de l'agriculture est requis dans tous les cas. Si l'accord entre les ministres n'intervient pas, il est statué par décret en Conseil d'Etat (art. 25 du Code des Postes et des Télécommunications).

Les servitudes instituées par décret sont modifiées selon la procédure déterminée ci-dessus lorsque la modification projetée entraîne un changement d'assiette de la servitude ou son aggravation. Elles sont réduites ou supprimées par décret sans qu'il y ait lieu de procéder à l'enquête (art. 25 du Code des Postes et des Télécommunications).

Le plan des servitudes détermine, autour des centres d'émission et de réception dont les limites sont définies conformément au deuxième alinéa de l'article R. 22 du Code des Postes et Télécommunications ou entre des centres assurant une liaison radioélectrique sur ondes de fréquence supérieure à 30 MHz, différentes zones possibles de servitudes.

a) Autour des centres émetteurs et récepteurs et autour des stations de radiorepérage et de radionavigation, d'émission et de réception

(Art. R. 21 et R. 22 du code des postes et des télécommunications)

Zone primaire de dégagement

A une distance maximale de 200 mètres (à partir des limites du centre), les différents centres à l'exclusion des installations radiogoniométriques ou de sécurité aéronautique pour lesquelles la distance maximale peut être portée à 400 mètres.

Zone secondaire de dégagement

La distance secondaire à partir des limites du centre peut être de 2 000 mètres.

Secteur de dégagement

D'une ouverture de quelques degrés à 360° autour des stations de radiorepérage et de radionavigation et sur une distance maximale de 5 000 mètres entre les limites du centre et le périmètre du secteur.

b) Entre deux centres assurant une liaison radioélectrique par ondes de fréquence supérieure à 30 MHz

(Art. R. 23 du code des postes et des télécommunications)

Zone spéciale de dégagement

D'une largeur approximative de 500 mètres compte tenu de la largeur du faisceau hertzien proprement dit estimée dans la plupart des cas à 400 mètres et deux zones latérales de 50 mètres.

B. - Indemnisation

Possible si le rétablissement des liaisons cause aux propriétés et aux ouvrages un dommage direct matériel et actuel (art. L. 56 du code des postes et des télécommunications). La demande d'indemnité doit être faite dans le délai d'un an du jour de la notification des mesures imposées. A défaut d'accord préalable, les contestations relatives à cette indemnité sont de la compétence du tribunal administratif (art. L. 56 du Code des Postes et des Télécommunications)(1).

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

C. – Publicité

Publication des décrets au *Journal Officiel* de la République française.

Publication au fichier du Ministère des Postes, des Télécommunications et de l'Espace (instruction du 21 Juin 1961, n° 40) qui alimente le fichier mis à la disposition des préfets, des directeurs départementaux de l'équipement, des directeurs interdépartementaux de l'industrie.

Notification par les maires aux intéressés des mesures qui leur sont imposées.

III. - EFFETS DE LA SERVITUDE

A. – Prérogatives de la puissance publique

1)° Prérogatives exercées directement par la puissance publique

Droit pour l'administration de procéder à l'expropriation des immeubles par nature pour lesquels aucun accord amiable n'est intervenu quant à leur modification ou à leur suppression, et ce dans toutes les zones et le secteur de dégagement.

2°) Obligations de faire imposer au propriétaire

Au cours de l'enquête publique

Les propriétaires sont tenus, dans les communes désignées par arrêté du préfet, de laisser pénétrer les agents de l'administration chargés de la préparation du dossier d'enquête dans les propriétés non closes de murs ou de clôtures équivalentes (art. R. 25 du Code des Postes et des Télécommunications).

Dans les zones et dans le secteur de dégagement

Obligation pour les propriétaires, dans toutes les zones et dans le secteur de dégagement, de procéder si nécessaire à la modification ou à la suppression des bâtiments constituant des immeubles par nature, aux termes des articles 518 et 519 du Code Civil.

Obligation pour les propriétaires, dans la zone primaire de dégagement, de procéder si nécessaire à la suppression des excavations artificielles, des ouvrages métalliques fixes ou mobiles, des étendues d'eau ou de liquide de toute nature.

B. – Limitations au droit d'utiliser le sol

1) Obligations passives

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

Limitation, dans les zones primaires et secondaires et dans les secteurs de dégagement, de la hauteur des obstacles. En général le décret propre à chaque centre renvoie aux cotes fixées par le plan qui lui est annexé.

Interdiction, dans la zone spéciale de dégagement, de créer des constructions ou des obstacles au-dessus d'une ligne droite située à 10 mètres au-dessous de celle joignant les aériens d'émission ou de réception sans, cependant, que la limitation de hauteur imposée puisse être inférieure à 25 mètres (art. R. 23 du Code des Postes et des Télécommunications).

2) Droits résiduels du propriétaire

Droit pour les propriétaires de créer, dans toutes les zones de servitudes et dans les secteurs de dégagement, des obstacles fixes ou mobiles dépassant la cote fixée par le décret des servitudes, à condition d'en avoir obtenu l'autorisation du ministre qui exploite ou contrôle le centre.

Droit pour les propriétaires dont les immeubles soumis à l'obligation de modification des installations préexistantes ont été expropriés à défaut d'accord amiable de faire état d'un droit de préemption, si l'administration procède à la revente de ces immeubles aménagés (art. L. 55 du Code des Postes et des Télécommunications).

- TITRE IV -

CHAPITRE VI

SERVITUDES RELATIVES AUX TRANSMISSIONS RADIOÉLECTRIQUES CONCERNANT LA PROTECTION DES CENTRES DE RÉCEPTION CONTRE LES PERTURBATIONS ÉLECTROMAGNÉTIQUES

I - GÉNÉRALITÉS

Code des Postes et Télécommunications, articles L. 57 à L 62 inclus et R. 27 à R. 39.

Premier ministre (comité de coordination des télécommunications et télédiffusion).

Ministre des Postes, des Télécommunications et de l'Espace (direction de la production, service du trafic, de l'équipement et de la planification).

Ministère de la Défense.

Ministère de l'Intérieur.

Ministère de l'Equipement, du Logement, des Transports et de la Mer (direction générale de l'aviation civile (services des bases aériennes), direction de la météorologie nationale, direction générale de la marine marchande, direction des ports et de la navigation maritimes, services des phares et balises).

II - PROCÉDURE D'INSTITUTION

A. -Procédure

Servitudes instituées par un décret particulier à chaque centre, soumis au contreseing du ministre dont les services exploitent le centre et du ministre de l'industrie. Ce décret, auquel est joint le plan des servitudes intervient, après consultation des administrations concernées, enquête publique dans les communes intéressées et transmission de l'ensemble du dossier d'enquête au comité de coordination des télécommunications. En cas d'avis défavorable de ce comité il est statué par décret en Conseil d'Etat (art. 31 du Code des Postes et Télécommunications).

Le plan des servitudes détermine autour des centres de réception classés en trois catégories par arrêté du ministre dont le département exploite le centre (art. 27 du Code des Postes et Télécommunications) et dont les limites sont fixées conformément à l'article 29 du code des postes et télécommunications les différentes zones de protection radioélectrique.

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

Zone de protection

Autour des centres de réception de troisième catégorie, s'étendant sur une distance maximale de 200 mètres des limites du centre de réception au périmètre de la zone.

Autour des centres de réception de deuxième catégorie s'étendant sur une distance maximale de 1 500 mètres des limites des centres de réception au périmètre de la zone.

Autour des centres de réception de première catégorie s'étendant sur une distance maximale de 3 000 mètres des limites du centre de réception au périmètre de la zone.

Zone de garde radioélectrique

Instituée à l'intérieur des zones de protection des centres de deuxième et première catégorie s'étendant sur une distance de 5 000 mètres et 1 000 mètres des limites du centre de réception au périmètre de la zone (art. R. 28 et R. 29 du Code des Postes et des Télécommunications), où les servitudes sont plus lourdes que dans les zones de protection.

B. - Indemnisation

Possible, si l'établissement des servitudes cause aux propriétés et aux ouvrages un dommage direct, matériel et actuel (art. L 62 du Code des Postes et Télécommunications). La demande d'indemnité doit être faite dans le délai d'un an du jour de la notification des mesures imposées. A défaut d'accord amiable, les contestations relatives à cette indemnité sont de la compétence du tribunal administratif (art. L. 59 du Code des postes et des télécommunications).

Les frais motivés par la modification des installations préexistantes incombent à l'administration dans la mesure où elles excèdent la mise en conformité avec la législation en vigueur, notamment en matière de troubles parasites industriels (art. R. 32 du Code des Postes et des Télécommunications).

C. - Publicité

Publication des décrets au *Journal officiel* de la République française.

Publication au fichier du Ministère des Postes, Télécommunications et de l'Espace (instruction du 21 Juin 1961, n° 40) qui alimente le fichier mis à la disposition des préfets, des directeurs départementaux de l'équipement, des directeurs interdépartementaux de l'industrie.

Notification par les maires aux intéressés des mesures qui leur sont imposées.

III. - EFFETS DE LA SERVITUDE

A. – Prérogatives de la puissance publique

1°) Prérogatives exercées directement par la puissance publique

Au cours de l'enquête

Possibilité pour l'administration, en cas de refus des propriétaires, de procéder d'office et à ses frais aux investigations nécessaires à l'enquête (art. L. 58 du code des Postes et des Télécommunications)

2°) Obligations de faire imposer au propriétaire

Au cours de l'enquête publique

Les propriétaires et usagers sont tenus, à la demande des agents enquêteurs, de faire fonctionner les installations et appareils que ceux-ci considèrent comme susceptibles de produire des troubles (art. L 58 du Code des Postes et des Télécommunications).

Les propriétaires sont tenus, dans les communes désignées par arrêté du préfet, de laisser pénétrer les agents de l'administration chargée de la préparation du dossier d'enquête dans les propriétés non closes de murs ou de clôtures équivalentes et dans les propriétés closes et les bâtiments, à condition qu'ils aient été expressément mentionnés à l'arrêté préfectoral (art. R. 31 du Code des Postes et des Télécommunications).

Dans les zones de protection et même hors de ces zones

Obligation pour les propriétaires et usagers d'une installation électrique produisant ou propageant des perturbations gênant l'exploitation d'un centre de réception de se conformer aux dispositions qui leur seront imposées par l'administration pour faire cesser le trouble (investigation des installations, modifications et maintien en bon état desdites installations) (art. L. 61 du Code des Postes et des Télécommunications).

B. – Limitations au droit d'utiliser le sol

1°) Obligations passives

Dans les zones de protection et de garde

Interdiction aux propriétaires ou usagers d'installations électriques de produire ou de propager des perturbations se plaçant dans la gamme d'ondes radioélectriques reçues par le centre et présentant pour ces appareils un degré de gravité supérieur à la valeur compatible avec l'exploitation du centre (art. R. 30 du Code des Postes et des Télécommunications).

Dans les zones de garde

Interdiction de mettre en service du matériel susceptible de perturber les réceptions radioélectriques du centre (art. R. 30 du code des Postes et des Télécommunications).

2°) Droits résiduels du propriétaire

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

Dans les zones de protection et de garde

Obligation pour l'établissement d'installations nouvelles (dans les bâtiments existants ou en projet) de se conformer aux servitudes établies pour la zone (instruction interministérielle n° 400 C.C.T. du 21 Juin 1961, titre III, 3.2.3.2., 3.2.4., 3.2.7. modifiée).

Lors de la transmission des demandes de permis de construire, le ministre exploitant du centre peut donner une réponse défavorable ou assortir son accord de restrictions quant à l'utilisation de certains appareils ou installations électriques.

Il appartient au pétitionnaire de modifier son projet en ce sens ou d'assortir les installations de dispositions susceptibles d'éviter les troubles. Ces dispositions sont parfois très onéreuses.

Dans les zones de garde radioélectrique

Obligation d'obtenir l'autorisation du ministre dont les services exploitent ou contrôlent le centre pour la mise en service de matériel électriques susceptible de causer des perturbations et pour les modifications audit matériel (art. R. 30 du Code des Postes et des Télécommunications et arrêté interministériel du 21 Août 1953 donnant la liste des matériels en cause).

Sur l'ensemble du territoire (y compris dans les zones de protection et de garde)

Obligation d'obtenir l'autorisation préalable à la mise en exploitation de toute installation électrique figurant sur une liste interministérielle (art. 60 du Code des Postes et des Télécommunications, arrêté interministériel du 21 Août 1953 et arrêté interministériel du 16 Mars 1962).

- TITRE IV -**CHAPITRE VII****SERVITUDES LE LONG DES AQUEDUCS****ARTICLE 1 Aqueducs de la "Vanne" du "Loing" et du "Lunain"**

Compte tenu de l'écoulement libre dans ces ouvrages, de l'état de leurs maçonneries et du risque de pollution de l'eau qui en résulte, les règles suivantes s'appliquent :

- Seule une promenade piétonnière peut être envisagée dans les emprises de ces aqueducs. Toute plantation y est interdite.
- Dans une bande de terrain de 13 mètres de largeur comptée à partir de la limite des emprises des aqueducs et de part et d'autre, aucune construction en élévation ou en sous-sol, aucun parking au sol ne sera toléré. L'implantation d'une voie, des plantations et espaces sportifs ou de jeux ne pourraient y être tolérés.
- Dans une bande de terrain de 38 mètres de largeur comptée à partir des limites d'emprises et de part et d'autre de celles-ci, l'exploitation de carrières et toutes décharges sont interdites.

Y sont interdits également toutes fosses d'aisance et dépôts d'hydrocarbures. Des mesures particulières de protection doivent être prises pour l'écoulement des eaux polluées.

L'ensemble des protections visées précédemment étant lié à la protection sanitaire et mécanique des aqueducs, il ne pourra pas être appliqué dans les sections où l'ouvrage est composé de conduite forcées (en pression), la réalisation de construction, et d'une manière générale, l'occupation du sol ne présentant pas alors de risque de pollution ou de dommage mécanique.

D'une façon générale dans le cadre de l'application des dispositions ci-dessus le service des dérivations de la Ville de Paris (SAGEP) sera consulté sur toute construction et installation projetée dans une bande de 38 mètres de largeur de part et d'autre de l'ouvrage.

- TITRE IV -

CHAPITRE VIII

**SERVITUDES RELATIVES AUX INTERDICTIONS D'ACCES GREVANT
LES PROPRIETES LIMITROPHES DES ROUTES EXPRESS ET DES
DEVIATIONS D'AGGLOMERATIONS.**

**Liste des Voies pour lesquelles s'appliquent les art. 4 et 5
de la Loi N° 69 / 7 du 3 Janvier 1969**

**R.N. 7 entre le pont E 2 (limite des agglomérations de Chevilly-Larue et
de Thiais) et la limite de commune avec Rungis**

-TITRE IV-**CHAPITRE IX****DISPOSITIONS PARTICULIÈRES AUX ZONES DE BRUIT DES AÉRODROMES****Articles insérés au titre IV du livre 1^{er} - Chapitre VII du Code de l'Urbanisme****Art. L. 147-1**

Au voisinage des aérodromes, les conditions d'utilisation des sols exposés aux nuisances dues au bruit des aéronefs sont fixées par le présent chapitre, dont les dispositions, complètent les règles générales instituées en application de l'article L. 111-1.

Les schémas de cohérence territoriale, les schémas de secteur, les plans locaux d'urbanisme, les plans de sauvegarde et de mise en valeur et les cartes communales, doivent être compatibles avec ces dispositions.

Les dispositions du présent chapitre sont opposables à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, affouillements ou exhaussements des sols, pour la création de lotissements et l'ouverture des installations classées.

Art. L. 147-2

Les dispositions du présent chapitre sont applicables autour des aérodromes classés selon le Code de l'Aviation Civile en catégories A, B et C, ainsi qu'autour des aérodromes civils ou militaires figurant sur une liste établie par l'autorité administrative.

Art. L. 147-3

Pour l'application des prescriptions édictées par le présent chapitre, un Plan d'exposition au bruit est établi pour chacun des aérodromes mentionnés à l'article L. 147-2. Ce plan est établi par l'autorité administrative, après consultation :

- des communes intéressées ;
- de l'autorité de contrôle des nuisances sonores aéroportuaires pour les aérodromes visés au 3 de l'article 266 septimes du code des douanes, qui recueille au préalable l'avis de la commission consultative de l'environnement concernée ;
- de la commission consultative de l'environnement concernée, lorsqu'elle existe, pour les autres aérodromes.

Il est soumis à enquête publique suivant les modalités de la loi no 83-630 du 12 juillet 1983 relative à la démocratisation des enquêtes publiques et à la protection de l'environnement.

Un décret en Conseil d'État fixe les conditions dans lesquelles il est établi et tenu à la disposition du public.

Le Plan d'Exposition au Bruit est annexé au Plan Local d'Urbanisme, au Plan de Sauvegarde et de mise en valeur et à la Carte Communale, dont les dispositions doivent être compatibles avec les prescriptions définies à l'article L. 147-5.

Les Plans d'Exposition au Bruit existants rendus disponibles pour l'application de la directive d'aménagement national relative à la construction dans les zones de bruit des aérodromes valent, dans l'attente de leur révision, plan d'exposition au bruit au titre de la loi no 85-696 du 11 juillet 1985. Cette révision intervient selon les conditions fixées par le décret en Conseil d'État prévu au troisième alinéa du présent article.

Art. L. 147-4

Le Plan d'Exposition au Bruit, qui comprend un rapport de présentation et des documents graphiques, définit, à partir des prévisions de développement de l'activité aérienne, de l'extension prévisible des infrastructures et des procédures de circulation aérienne, des zones diversement exposées au bruit engendré par les aéronefs. Il les classe en zones de bruit fort, dites A et B, et zone de bruit modéré, dite C. Ces zones sont définies en fonction des valeurs d'indices évaluant la gêne due au bruit des aéronefs fixées par décret en Conseil d'État.

Les valeurs de ces indices pourront être modulées dans les conditions prévues à l'article L. 111-1-1 compte tenu de la situation des aérodromes au regard de leur utilisation, notamment pour la formation aéronautique, et de leur insertion dans les milieux urbanisés. La modulation de l'indice servant à la détermination de la limite extérieure de la zone C se fera à l'intérieur d'une plage de valeurs fixées par le décret prévu à l'alinéa précédent.

Art. L. 147-5

Dans les zones définies par le plan d'Exposition au Bruit, l'extension de l'urbanisation et la création ou l'extension d'équipements publics sont interdites lorsqu'elles conduisent à exposer immédiatement ou à terme de nouvelles populations aux nuisances de bruit. A cet effet :

- 1° Les constructions à usage d'habitation sont interdites dans ces zones à l'exception :
 - de celles qui sont nécessaires à l'activité aéronautique ou liées à celle-ci ;
 - dans les zones B et C et dans les secteurs déjà urbanisés situés en zone A, des logements de fonction nécessaires aux activités industrielles ou commerciales admises dans la zone et des constructions directement liées ou nécessaires à l'activité agricole ;
 - en zone C, des constructions individuelles non groupées situées dans des secteurs déjà urbanisés et desservis par des équipements publics dès lors qu'elles n'entraînent qu'un faible accroissement de la capacité d'accueil d'habitants exposés aux nuisances.
- 2° La rénovation, la réhabilitation, l'amélioration, l'extension mesurée ou la reconstruction des constructions existantes, peuvent être admises que lorsqu'elles n'entraînent pas un accroissement de la capacité d'accueil d'habitants exposés aux nuisances.
- 3° Dans les zones A et B, les équipements publics ou collectifs ne sont admis que lorsqu'ils sont nécessaires à l'activité aéronautique ou indispensables aux populations existantes.
- 4° Les Plans d'Exposition au Bruit peuvent délimiter une zone D à l'intérieur de laquelle les constructions sont autorisées mais doivent faire l'objet des mesures d'isolation acoustique prévues à l'article L. 147-6. La délimitation d'une zone D est obligatoire pour les aérodromes visés au 3 de l'article 266 septimes du code des douanes.

5° A l'intérieur des zones C, les Plans d'Exposition au Bruit peuvent délimiter des secteurs où, pour permettre le renouvellement urbain des quartiers ou villages existants, des opérations de réhabilitation et de réaménagement urbain peuvent être autorisées, à condition qu'elles n'entraînent pas d'augmentation de la population soumise aux nuisances sonores. Postérieurement à la publication des Plans d'Exposition au Bruit, à la demande de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de Plan Local d'Urbanisme, de tels secteurs peuvent également être délimités par arrêté préfectoral pris après enquête publique.

Le contrat de location d'immeuble à usage d'habitation ayant pour objet un bien immobilier situé dans l'une des zones de bruit définies par un Plan d'Exposition au Bruit comporte une clause claire et lisible précisant la zone de bruit où se trouve localisé le dit bien.

Art. L. 147-6

Toutes les constructions qui seront autorisées dans les zones de bruit conformément aux dispositions de l'article L. 147-5 feront l'objet de mesures d'isolation acoustique, dans les conditions prévues par les dispositions législatives et réglementaires en matière d'urbanisme, de construction et d'habitation.

Le certificat d'urbanisme doit signaler l'existence de la zone de bruit et l'obligation de respecter les règles d'isolation acoustique.

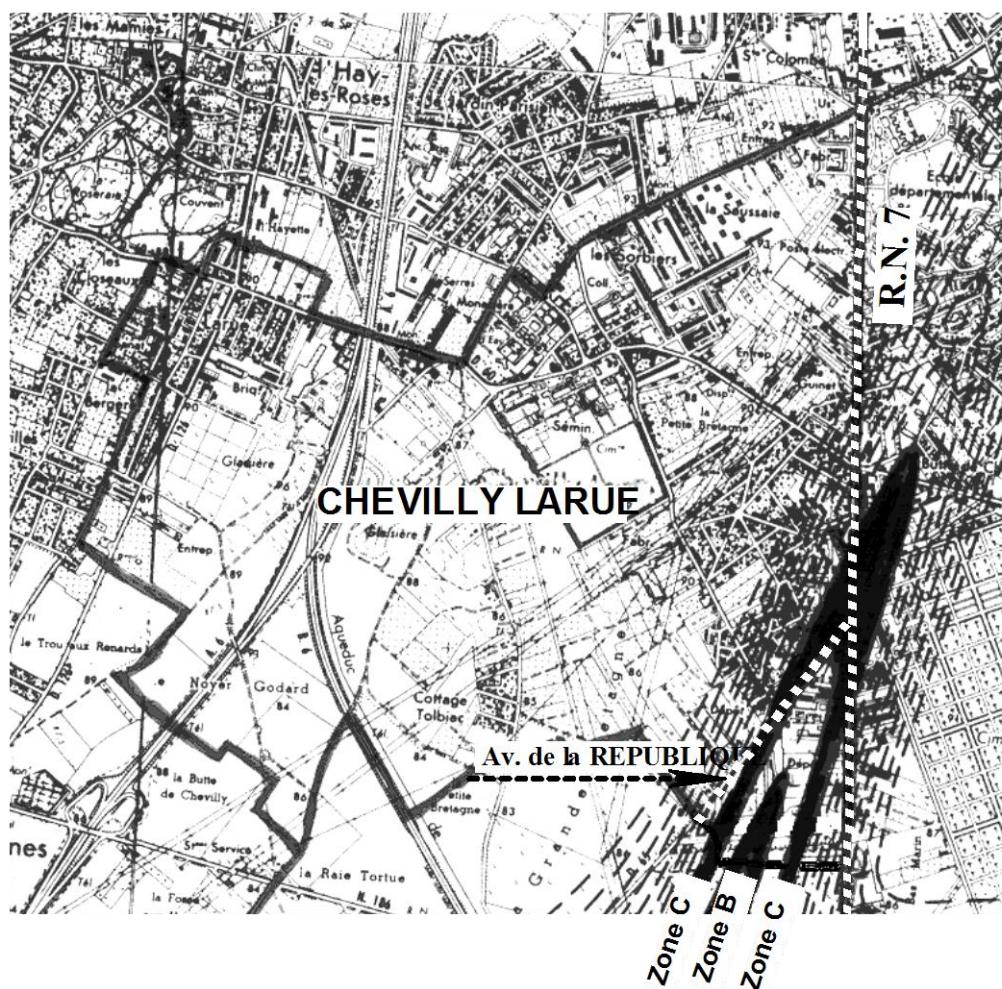
Art. L. 147-7

À compter de la décision d'élaborer ou de réviser un Plan d'Exposition au Bruit, l'autorité administrative peut délimiter les territoires à l'intérieur desquels s'appliqueront par anticipation, pour une durée maximale de deux ans renouvelable une fois, les dispositions de l'article L. 147-5 concernant les zones C et D.

**Extrait du (P.E.B.) Plan d'Exposition au Bruit des aéronefs
(Aéroport d'ORLY)**

(visé par les Préfets de l'Essonne et du Val-de-Marne le 3 Septembre 1975)

Échelle 1 /25 000°



- TITRE IV -**CHAPITRE X****CLASSEMENTS SONORES des INFRASTRUCTURES de TRANSPORTS TERRESTRES**

arrête préfectoral n° 2002 06 du 3 Janvier 2002 (voirie nationale)

arrête préfectoral n° 2002 07 du 3 Janvier 2002 (voirie départementale)

arrête préfectoral n° 2002 08 du 3 Janvier 2002 (réseau ferroviaire et sites propres)

Pour la Commune de Chevilly-Larue sont concernées les voies suivantes :

(Sites propres et voirie Nationale)

Dénomination de la voie ou de l'infrastructure	Tronçon	Catégorie	larg. des emprises affectées de part et d'autre de la voie	Type de tissus
T.V.M	en totalité	5	10 m.	ouvert
A 86	tronçon sur les communes de Fresnes et Rungis	1	300 m.	ouvert
RN 7	en totalité	2	250 m.	ouvert
A 106	en totalité	1	300 m.	ouvert
bretelle sortie A 106	A 106 - A 6a	5	10 m.	ouvert
bretelle sortie A 106	A 106 - A 6 b	3	30 m.	ouvert
A 6 a - A 6 b	en totalité et tronçon sur la commune de l'Haÿ-les-Roses	1	300 m.	ouvert
bretelle sortie A6a/A6b	A6a/A6b - A 106	3	100 m.	ouvert
bretelle sortie A6a	A6a - bifurcation vers l'A6b	5	10 m.	ouvert
bretelle d'accès A6b	A 86 - A6b	3	100 m.	ouvert
bretelle d'accès A6b	impasse du soleil - A6b	4	30 m.	ouvert

(voirie Départementale)

Dénomination de la voie ou de l'infrastructure	Tronçon	Catégorie	larg. des emprises affectée de part et d'autre de la voie	Type de tissus
RD 60 Av. du gal de Gaulle Av. F. Roosevelt, rue du père Mazurié	en totalité	4	30 m.	ouvert
RD 65 Av. G. Guynemer rue Ch. Lindberg	tronçon sur Rungis en totalité	3 4	100 m. 30 m.	ouvert ouvert
RD 65 B Av. de la République	en totalité	4	30 m.	ouvert
RD 126 B Av. P.V. Couturier Bd. jean Mermoz Bd. jean Mermoz	de l'Hay/Chevilly au carrefour avec l'av. du Gal de Gaulle entre les carrefours avec les av. du Gal de Gaulle et G. Guynemer du carrefour avec l'av. G. Guynemer et la limite Chevilly/Fresnes	4 3 4	30 m. 100 m. 30 m.	ouvert ouvert ouvert
Projet : liaison RD 60 / RN 7	en totalité	4	30 m.	ouvert

Les dispositions de l'arrêté interministériel du 30 mai 1996 relatif aux modalités de classement des infrastructures terrestres et à l'isolation acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit, sont applicables dans le département du Val-de-Marne aux abords du tracé des infrastructures de transports terrestres mentionnées ci-dessus. Les présentes dispositions annulent et remplacent les dispositions prises en application de l'arrêté interministériel du 6 octobre 1978 modifié le 23 février 1983 en ce qui concerne les infrastructures de transports terrestres mentionnées au tableau ci-dessus.

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

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

Pour les bâtiments d'habitation, l'isolement acoustique minimum est déterminé selon les articles 5 à 9 de l'arrêté interministériel du 30 mai 1996 susvisé.

Pour les bâtiments d'enseignement, l'isolement acoustique minimum est déterminé selon les articles 5 et 8 de l'arrêté interministériel du 9 janvier 1995 susvisé.

Pour les bâtiments de santé, de soins et d'action sociale, et les bâtiments d'hébergement à caractère touristique, l'isolement acoustique minimum est déterminé conformément aux arrêtés pris en application du décret 95-20 susvisé.

Niveaux sonores que les constructeurs sont tenus de prendre en compte pour la construction des bâtiments inclus dans les secteurs affectés par le bruit :

catégorie	Niveau sonore au point de référence, en période diurne (en dB(A))	Niveau sonore au point de référence, en période nocturne (en dB(A))
1	83	78
2	79	74
3	73	68
4	68	63
5	63	58

Les niveaux sonores sont évalués en des points de référence situés, conformément à la norme NF S 31-130 "Cartographie du bruit en milieu extérieur", à une hauteur de 5 mètres au-dessus du plan de roulement et :

- à 2 m en avant de la ligne moyenne des façades pour les "rues en U" ;
- à une distance de l'infrastructure de 10 mètres mesurée à partir du bord extérieur de la chaussée le plus proche, augmentés de 3 dB(A) par rapport à la valeur en champ libre pour les tissus ouverts, afin d'être équivalents à un niveau en façade. L'infrastructure est considérée comme rectiligne, à bords dégagés, placée sur un sol horizontal réfléchissant.

Les notions de rues en U et de tissu ouvert sont définies dans la norme citée précédemment.

- TITRE IV -**CHAPITRE XI****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 IV -

CHAPITRE XII

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 l'écoulement des eaux.
- 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 navigation aérienne (Aéroport de Paris). En dehors des zones urbaines et à l'extérieur des zones grevées de servitudes aéronautiques de dégagement, les constructions de toute nature d'une hauteur supérieure à 50 m, devront être soumises à l'autorisation spéciale du Ministère chargé de l'Aviation Civile et le cas échéant du Ministère des Armées.
- aux servitudes dans l'intérêt de la circulation routière.
- aux servitudes dans l'intérêt des télécommunications.
- aux servitudes aux abords des cimetières (articles L.361.1 et L.361.4 du Code des communes).
- à l'affichage et à la publicité.
- aux règlements de voirie et règlements de construction.
- à la protection civile.
- aux servitudes des liaisons hertziennes.
- aux dispositions du Code Forestier en matière de défrichement (Ministère de l'Agriculture)

ANNEXE I**LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES AU P.L.U.****Commune de CHEVILLY-LARUE**

N° du Plan	Désignation	Bénéficiaire	Superficie
1	Lycée intercommunal et équipements sportifs	Syndicat Intercommunal	3.10 Ha
2	Equipement lié à la Géothermie	Syndicat Intercommunal	2 100 m ²
3	Bassin rétention	Département Commune	1 000 m ²
4	Coulée Verte	Département	1.80 Ha
5	Equipement pour la petite enfance	Commune	3 000 m ²
22	Centre de loisirs - maternelle	Commune	341 m ²

Les emprises pour des élargissements ou des créations de voies nouvelles constituent des réserves pour équipements publics (voirie) dont le bénéficiaire est indiqué dans les tableaux ci-après.

EMPLACEMENTS RESERVES AU TITRE DES EMPRISES DE VOIRIE

(Voirie Nationale et Départementale)

N° du Plan	Désignation	Bénéficiaire	Longueur Superficie
6	R.N 7 – Aménagement de la RN7 et Tramway	Conseil Général	40 m
7	Av de la République (Aménagement lié au Tramway)	RATP	18,20 et 23 m
8	Voie nouvelle dite des Meuniers entre la RN7 et l'av de la République	Département	16 m sur 140 m

EMPLACEMENTS RESERVES AU TITRE DES EMPRISES ROUTIERES

(Voirie Communale)

N° du Plan	Désignation	Bénéficiaire	Longueur Superficie
9	Rue Edison	Commune	10 m
10	Rue Etienne Dolet	Commune	10 m
11	Rue de l' Adjudant-Chef Dericbourg	Commune	12 m
12	(voie nouvelle) liaison entre le futur Bd de Chevilly et la rue Petit Le Roy	Commune	13 m
13	Rue des Jardins	Commune	10 m
14	Rue de l' Adjudant-Chef Déricbourg	Commune	12m
15	Rue du Père Mazurié	Commune	Surlargeur coté impair
16	Carrefour rues Outrequin et Cretté	Commune	Pan coupé régulier 10 m
17	Rue Henri Cretté	Commune	Alignement ponctuel
18	Liaison douce entre le RD 60 et la rue Guynemer	Commune	5 m
19	Liaison douce entre le RD 60 et la rue Guynemer	Commune	5 m
20	Rue du Berry	Commune	13 m
21	Liaison douce entre le projet de coulée verte départementale et la rue de Provence	Commune	1,33 ha
23	Voie de desserte au Triangle des Meuniers	Commune	1460 m ²
