

DEPARTEMENT DU VAL D'OISE VILLE DE VILLIERS-LE-BEL

PLAN LOCAL D'URBANISME

5-Règlement



Approuvé le 29 septembre 2006, modifié le 23 septembre 2011, le 20 septembre 2013, le 7 février 2014 et le 27 juin 2014.

TABLE DES MATIERES

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES	4
Article 1 – champ d’application territorial du plan	5
Article 2 - Portée respective du règlement à l’égard d’autres législations relatives à l’occupation des sols	5
Article 3 – Division du territoire en zones	7
Article 4 - Adaptations mineures.....	9
Article 5- Constructions non conformes à la règle	10
Article 6 – Rappels	10
Article 7 – Sites archéologiques	10
TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....	11
Zone UA.....	12
Zone UC	30
Zone UE	46
Zone UF.....	63
Zone UG	75
Zone UI	92
Zone UX.....	107
TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	119
Zone AUC	120
Zone AUF.....	134
Zone AUG	145
Zone AUX	159
Zone AUV	173
TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLE	179
Zone A.....	180
TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	190
Zone NF.....	191
Zone ND	202
TITRE VI : ARTICLES DU CODE DE L’URBANISME DEMEURANT APPLICABLES AU TERRITOIRE COUVERT PAR LE PLAN LOCAL D’URBANISME	212

ANNEXE I : LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES	214
ANNEXE II : COLLECTE DES ORDURES MENAGERES	215
ANNEXE III : NORMES DE STATIONNEMENT	216
ANNEXE IV: FICHE TECHNIQUE GYPSE	219
ANNEXE V: FICHE TECHNIQUE SECHERESSE	220
ANNEXE VI : LISTE DES BATIMENTS REMARQUABLES	223
ANNEXE VII : REGLES DE SECURITE LIEES AU PASSAGE DES LIGNES ELECTRIQUES	224
ANNEXE VIII : DEFINITIONS.....	225
ANNEXE VX : ANNEXE SANITAIRE.....	244

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

CE REGLEMENT EST ETABLI CONFORMEMENT AUX ARTICLES L 123-1 ET R 123-1 ET SUIVANTS DU CODE DE L'URBANISME, RELATIFS AU PLAN LOCAL D'URBANISME.

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIALE DU PLAN

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de Villiers-le-Bel.

ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT ET DES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

1 - Les dispositions du présent règlement se substituent à celles des articles R 111-1 à R 111-26 du Code de l'Urbanisme, à l'exception des articles d'ordre public du Règlement National d'Urbanisme, énoncés au 2° ci-dessous, qui restent applicables.

2 – Sont et demeurent applicables les dispositions suivantes :

Restent applicables les dispositions suivantes du Code de l'Urbanisme.

- Article R 111-2 relatif à la salubrité et à la sécurité publique.
- Article R.111-3-1 relatif à la protection contre les nuisances graves, dues notamment au bruit au voisinage des aérodromes et des infrastructures terrestres ;
- Article R.111-3-2 relatif à la conservation et à la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.
- Article R.111-4 relatif à la voirie, aux accès des terrains, au stationnement des véhicules.
- Article R.111-14-1 relatif à la préservation des espaces naturels, des périmètres d'action forestière et des zones dégradées visées aux 2° et 3° de l'article L.126-1 du Code Rural, des activités agricoles et forestières et de la mise en valeur de substances visées à l'article 2 du Code Minier ou des matériaux de carrières inclus dans les zones définies aux articles 109 et suivants du même code.
- Article R.111.14-2 relatif au respect des préoccupations d'environnement.
- Article R 111.15 relatif aux directives d'aménagement national.
- Article R 111.21 relatif à la protection des sites naturels ou urbains et à la conservation des perspectives monumentales.

Dispositions nationales particulières

- Le schéma directeur de la Région d'Ile-de-France approuvé par décret du 26 avril 1994, qui a valeur de prescription au titre de l'article L 111.1.1 du Code de l'Urbanisme.

Les périmètres visés à l'article R123.13 du Code de l'Urbanisme, qui ont des effets sur l'occupation et l'utilisation des sols, et qui sont reportés à titre d'information, sur les documents graphiques ou en annexe :

- Le périmètre des secteurs sauvegardés,

- Les périmètres à l'intérieur desquels s'applique le droit de préemption urbain défini par les articles L.211.1 et suivants, ainsi que les périmètres provisoires ou définitifs des zones d'aménagement différé (ZAD) ;
- Les périmètres de zones spéciales de recherche et d'exploitation de carrières et des zones d'exploitation et d'aménagement coordonné de carrières délimités en application des articles 109 et 109-1 du Code minier,
- Le périmètre des secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres, dans lesquels des prescriptions d'isolement acoustique ont été édictées en application de l'article L.571-10 du Code de l'environnement.

Prescriptions découlant de législations spécifiques instituant une limitation administrative au droit de propriété.

Elles sont reportées à titre indicatif sur le document graphique dit « servitudes d'utilité publique » et décrites en annexe du présent PLU.

Elles s'ajoutent ou se substituent aux règles du Plan Local d'urbanisme.

Les articles L111.9, L111.10, L 123.5, L 123.7, L 313.7..., ainsi que l'article 7 de la loi n° 85-1496 du 31 décembre 1985 relative à l'aménagement foncier rural, sur le fondement desquels peut être opposé un sursis à statuer.

L'article L 421.4, relatif aux opérations déclarées d'utilité publique.

Autre réglementation opposable

- Risque de mouvements de terrains différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols

Le territoire communal comporte des secteurs constitués d'un matériau plastique (marnes saturées par l'émergence de la nappe aquifère).

Les terrains argileux et marneux sont sensibles à l'eau : gonflement sous l'effet de fortes pluies, retrait en cas de sécheresse, et risque de glissement en cas de talutage. Des précautions particulières doivent être prises pour terrasser et fonder un ouvrage dans ces secteurs.

Des mouvements de terrains différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols ont été constatés sur la commune. Ces événements ont fait l'objet d'arrêtés portant constatation de l'état de catastrophe naturelle le 10 juin 1991.

Il est important au constructeur de se référer aux dispositions de la notice jointe en annexe (Fiche technique : Sécheresse)

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan local d'urbanisme est divisé :

- * en zones urbaines (U),
- * en zones à urbaniser (AU),
- * en zones agricoles (A),
- * en zones naturelles (N),

dont les délimitations sont reportées aux documents graphiques.

Ces documents graphiques font également apparaître :

- Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, auxquels s'appliquent notamment les dispositions de l'article L.123-17 du Code de l'Urbanisme.
- Les espaces boisés classés, à conserver, à protéger ou à créer, en application de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

1 - LES ZONES URBAINES

Elles sont ainsi définies par l'article R.123-5 du Code de l'urbanisme :

« Les zones urbaines sont dites « zones U ». Peuvent être classés en zone urbaine les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. »'

Les zones urbaines de Villiers-le-Bel, auxquelles s'appliquent les dispositions du titre II du présent règlement, sont les suivantes :

- **la zone UA**, à destination principale d'habitat, de commerce, d'artisanat et de services.
- **la zone UC**, à destination principale d'habitat collectif, d'artisanat, de services et bureaux.
- **la zone UE**, à destination principale d'habitat mixte accueillant des activités économiques.
- **la zone UF**, destinée aux équipements publics ou d'intérêt collectif.
- **la zone UG**, à destination principale d'habitat individuel.
- **la zone UI**, à destination principale d'activités économiques accueillant de l'habitat.
- **la zone UX**, à destination principale d'activités économiques et commerciales.

2 - LES ZONES A URBANISER

Elles sont ainsi définies par l'article R.123-6 du Code de l'urbanisme :

« Les zones à urbaniser sont dites « zones AU ». Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation. »

Les zones à urbaniser, auxquelles s'appliquent les dispositions du titre III du présent règlement, sont les suivantes :

- **la zone AUC**, à destination principale d'habitat collectif et d'activités compatibles avec l'habitat.
- **la zone AUF**, destinée aux équipements publics ou d'intérêt collectif
- **la zone AUG**, à destination principale d'habitat individuel
- **la zone AUV**, destinée à l'accueil des activités économiques et commerciales.
- **la zone AUX**, à destination principale d'activités économiques et commerciales.

3 - LES ZONES AGRICOLES

Elles sont ainsi définies par l'article R.123-7 du Code de l'urbanisme :

« Les zones agricoles sont dites « zone A ». Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A ».

La zone agricole, à laquelle s'appliquent les dispositions du titre IV du présent règlement, est la suivante :

- **la zone A**, qui correspond à une partie du site protégé de la Plaine de France à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique de ses terres agricoles.

4 - LES ZONES NATURELLES

Elles sont ainsi définies par l'article R.123-8 du Code de l'urbanisme :

« Les zones naturelles et forestières sont dites « zones N ». Peuvent être classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels. (...) Des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages. »

Les zones naturelles auxquelles s'appliquent les dispositions du titre V du présent règlement sont les suivantes :

- **la zone NF**, qui correspond à la fois aux espaces boisés du Mont Griffard, au Parc des Sports et de Loisirs, espace vert qui accueille des équipements sportifs et leurs extensions éventuelles (NFa) et à l'aire d'accueil des gens du voyage (NFb).

- **la zone ND**, qui regroupe les espaces naturels « résiduels » de la commune et en particulier les emprises foncières de la A16.

Le caractère et la vocation de chaque zone sont définis en tête du chapitre qui lui correspond.

Chaque zone comporte un corps de règles divisé en 3 sections et 14 articles.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

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

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Article 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

Article 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

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

Article 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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

Article 9 - Emprise au sol des constructions

Article 10 - Hauteur maximale des constructions

Article 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords, prescriptions de nature à assurer la protection des éléments du paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger

Article 12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Article 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

Des adaptations mineures aux articles 3 à 13 des règlements de chaque zone peuvent être accordées par l'autorité compétente, si elles sont rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

ARTICLE 5 – CONSTRUCTIONS NON CONFORMES A LA REGLE

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé, sauf dispositions contraires du règlement, que pour des travaux qui n'ont pas d'effet sur la règle ou qui n'ont pas pour objet d'aggraver la non conformité à celle-ci.

ARTICLE 6 – RAPPEL

Sont applicables sur l'ensemble du territoire communal les dispositions suivantes:

- **L'édification de clôtures** est soumise à déclaration conformément aux articles L.441-1 et R.441-1 et suivants du Code de l'urbanisme ;
- **Les installations et travaux divers**, définis à l'article R.442-2 du Code de l'urbanisme, sont soumis à l'autorisation prévue aux articles L.442-1 et R.442-1 et suivants du Code de l'urbanisme ;
- **Les démolitions** seront soumises à un permis de démolir, en application des articles L.430-1 et suivants du Code de l'urbanisme ;
- **Les constructions à usage d'habitation et d'enseignement, situées dans les zones affectées par le bruit des infrastructures terrestres**, doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs, conformes à la réglementation en vigueur ;
- **Les coupes et abattages d'arbres** sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques ;

ARTICLE 7 – SITES ARCHEOLOGIQUES

En application des dispositions législatives et réglementaires en matière de protection du patrimoine archéologique (Loi du 27 septembre 1941, validée par ordonnance du 13 septembre 1945, Loi du 15 juillet 1980, ...), il est nécessaire de consulter le Service Régional de l'Archéologie dirigé par le Conservateur Régional de l'Archéologie au sein de la Direction Régionale des Affaires Culturelles pour tous les permis de construire comportant des terrassements, et ce dans les périmètres présentant des potentialités archéologiques lorsqu'ils sont définis et approuvés par les autorités compétentes. Il en sera de même en cas de découverte fortuite.

Par ailleurs, dans le cadre de l'instruction des demandes d'autorisation de construire, la DRAC, service régional de l'archéologie demande à être consultée pour avis sur le reste de la commune, pour tous travaux susceptibles de porter atteinte au sous-sol d'une superficie supérieure ou égale à 1 hectare.

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE I

DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UA

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

Il s'agit du centre ancien de Villiers-le-Bel, village traditionnel composé d'un mélange de maisons rurales, édifiées en ordre continu et implantées à l'alignement, et de maisons bourgeoises, implantées en milieu de parcelles, mais où la continuité urbaine est maintenue par des clôtures ou des annexes. L'homogénéité de la forme urbaine repose sur la continuité du front bâti et sur des hauteurs bâties limitées à R+2+C.

Il présente également une mixité des fonctions urbaines fondée sur un mélange d'habitat et de services, équipements et commerces, qui en sont le complément normal.

Les équipements présents se trouvent insérés dans le tissu urbain, sans rupture dans la forme urbaine.

L'objectif de ce règlement est de préserver les formes urbaines traditionnelles et les caractéristiques architecturales propres aux constructions du village, tout en permettant son évolution modérée sous forme de constructions nouvelles intégrées au bâti existant.

Il vise également à préserver une certaine mixité des fonctions.

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UA.1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations ou utilisations du sol suivantes sont interdites :

- La démolition de tout ou partie de constructions présentant un intérêt architectural ou « bâtiments remarquables » répertoriés en annexe du présent règlement et repérés au document graphique n°3, sauf conditions précisées à l'article UA.2 ;
- Les aires d'accueil des gens du voyage ;
- Les constructions ou installations à usage industriel ;
- Les constructions ou installations à usage exclusif d'entrepôts, sauf si elles sont le complément normal d'une activité autorisée dans la zone ;
- Les constructions ou installations nouvelles nécessaires à l'activité agricole ;

- Les établissements ou installations classés de type SEVESO ;
- Les dépôts de véhicules hors d'usage de plus de 10 unités (casse) ;
- Les carrières ;
- Les décharges ;
- Le stationnement de caravanes isolées, à l'exclusion de celui d'une caravane non habitée dans les bâtiments ou remises et sur le terrain où est implantée la résidence du propriétaire ;
- Le camping ou le stationnement de caravanes hors terrain aménagé ;
- L'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement des caravanes, ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères dits « parcs résidentiels de loisirs » au sens des articles R.443-1 et suivants du Code de l'Urbanisme ;
- Les garages collectifs de caravanes ;
- La reconstruction à l'identique en cas de sinistre, à l'exception de celles autorisées dans l'article UA2.
- Les constructions à usage d'activités artisanales, à l'exception de celles autorisées dans l'article UA2.
- Les établissements commerciaux, à l'exception de ceux autorisés dans l'article UA2.
- Les constructions à usage exclusif de stationnement, à l'exception de celles autorisées dans l'article UA2.
- Les établissements et installations classées soumises à déclaration ou à autorisation, à l'exception de ceux autorisés dans l'article UA2.
- Les extensions des constructions existantes nécessaires à l'activité agricole, à l'exception de celles autorisées dans l'article UA2.
- Les coupes et abattages d'arbre, à l'exception de ceux autorisés dans l'article UA2.
- Les mâts d'antennes de téléphonie mobile et les mâts d'autres nouvelles technologies de communication sont autorisés, à l'exception de ceux autorisés dans l'article UA2.
- Les affouillements et les exhaussements des sols, lorsqu'ils ne sont pas en rapport direct avec les travaux de construction, de voirie ou réseaux divers ou aux aménagements paysagers.
- Dans les espaces boisés classés, tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. La demande d'autorisation de défrichement est irrecevable.
- Dans la zone C du PEB, toutes les constructions à usage d'habitation, les constructions individuelles, la rénovation, la réhabilitation, l'amélioration, l'extension mesurée ou la

reconstruction des constructions existantes, à l'exception de celles autorisées dans l'article UA2.

- Dans les périmètres de servitudes définis en application de l'article L 123-2 du Code de l'Urbanisme, toutes constructions ou installations sont interdites à l'exception de celles visées à l'article UA2, dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global.

ARTICLE UA.2 – OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions suivantes et sous réserve de la prise en compte des mesures relatives aux protections, risques et nuisances. Ainsi sont autorisés :

- La reconstruction à l'identique en cas de sinistre, lorsque la demande de permis de construire est déposée dans un délai maximum de 3 ans après le sinistre.
- Les constructions à usage d'activités artisanales compatibles avec l'habitat, à condition :
 - qu'elles ne portent pas atteinte à la salubrité et à la sécurité,
 - que les nuisances ou dangers éventuels puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement de la zone où elles s'implantent ;
 - que leur superficie de plancher hors œuvre nette ne dépasse pas 500 m².
- Les établissements commerciaux d'une surface hors d'œuvre nette inférieure à 300 m² ;
- Les constructions à usage exclusif de stationnement, à condition que leur capacité soit inférieure à 10 unités ;
- Les établissements et installations classées soumises à déclaration ou à autorisation à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
- Les extensions des constructions existantes nécessaires à l'activité agricole dans la limite de 20%
- Les coupes et abattages d'arbre, sous réserve d'une autorisation préalable dans les espaces boisés classés.
- Les mâts d'antennes de téléphonie mobile et les mâts d'autres nouvelles technologies de communication sont autorisés, à condition de faire l'objet d'une intégration architecturale et paysagée et de ne pas porter atteinte à la qualité architecturale du site et/ou du bâtiment.
- En outre, dans la zone C du PEB :
 - Les opérations de constructions à usage d'habitation, sous réserve qu'elles fassent l'objet d'une ou plusieurs opérations d'ensemble dans le cadre d'une opération de renouvellement urbain en application de l'article L 147-5 du code de l'urbanisme,

- Les 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, en application de l'article L 147-5 du code de l'urbanisme ;
- La rénovation, la réhabilitation, l'amélioration, l'extension mesurée ou la reconstruction des constructions existantes lorsqu'elles n'entraînent pas un accroissement de la capacité d'accueil d'habitants exposés aux nuisances, en application de l'article L 147-5 du code de l'urbanisme ;
- Tous types de constructions à usage d'habitation si elles sont nécessaires à l'activité aéronautique ou liées à celle-ci.

Dans les périmètres de servitudes définis en application de l'article L 123-2, sont autorisés :

- les travaux ayant pour objet l'adaptation, la réfection, et/ou l'extension des constructions existantes dans la limite de 10 % de la surface de plancher existante.
- les constructions nouvelles dans la limite de 50 m² de surface de plancher.

PROTECTIONS, RISQUES ET NUISANCES

« Bâtiments remarquables » répertoriés en annexe et aux documents graphiques:

Toute destruction partielle ou totale, d'un « Bâtiments remarquables » localisé aux documents graphiques et identifié en annexe du présent règlement comme devant être protégé au titre du 7° de l'article L 123-1 doit préalablement faire l'objet d'une demande de permis de démolir, conformément au d) de l'article L 430-2 du code de l'urbanisme.

En outre, tous les travaux exécutés sur ces bâtiments remarquables doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant son intérêt esthétique.

Isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres.

Les constructions à usage d'habitation, situées dans les secteurs affectés par le bruit des infrastructures terrestres, doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs, conforme à la réglementation en vigueur.

La largeur des secteurs affectés par le bruit dépend de la catégorie de l'infrastructure définie par l'arrêté préfectoral du 15 avril 2003 ; elle est reportée au document graphique.

Les infrastructures concernées sont :

- La RD 316 qui est de type 2 entre la rue de Paris et la limite de la commune de Sarcelles et de type 3 entre la limite de la commune d'Ecouen et la rue de Paris.
- La RD 10 qui est de type 3 entre la bretelle d'accès à la RD 316 et la limite communale de Bouqueval.

Isolement acoustique des bâtiments contre les bruits autour des aérodromes.

Les constructions à usage d'habitation autorisées dans la zone et dont l'utilisation le justifie devront présenter une isolation acoustique à l'égard du bruit des avions conforme à la réglementation en vigueur, conformément à l'article L 147-5 du code de l'urbanisme.

Les constructions à usage de bureaux, d'équipement collectif, d'équipements sanitaires, de service, de restauration et hôtelier sont autorisées, sous réserve qu'ils présentent une isolation acoustique à l'égard du bruit des avions conforme à la législation en vigueur.

Espaces Verts Protégés

Les espaces verts sont inscrits au plan de zonage au titre des articles L 123.1-7 et R 123-11 du Code de l'urbanisme.

Tous travaux ayant pour effet de détruire un de ces éléments de paysage doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers dans les conditions prévues par l'article L 442-2 du Code de l'urbanisme.

Sur les terrains mentionnés aux plans de zonage comme faisant l'objet de cette protection, toute construction, reconstruction ou installation devra contribuer à mettre en valeur les espaces verts protégés.

La modification de l'état de ces terrains est admise dans la mesure où elle conserve la superficie de l'espace vert et maintient son unité et son caractère. La disparition ou l'altération des arbres situés dans un espace vert protégé ne peut en aucun cas le disqualifier et supprimer la protection qui le couvre.

Vestiges archéologiques

Pour les terrains d'une superficie supérieure ou égale à 100m², les constructions peuvent être refusées ou n'être accordées que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si elles sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestige archéologique.

Gypse

Le plan des contraintes géotechniques annexé matérialise les secteurs géographiques du territoire communal présentant des risques de mouvement de terrain liés à la dissolution naturelle du gypse. Pour tout nouveau projet d'aménagement, il est à noter que pour la régulation des eaux pluviales à la parcelle, l'infiltration sera à proscrire dans les zones où figure un tassement de terrain lié à la dissolution du gypse. Il importe au constructeur de prendre toute disposition pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées et de se référer aux dispositions de la notice jointe en annexe.

Risques de la Sécheresse et de ses effets sur les constructions

De nombreux sinistres provoqués par la dessiccation du sol ayant été à déplorer ces dernières années à Villiers-le-Bel, il est conseillé aux constructeurs de prendre un certain nombre de précautions (voir annexe V).

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA.3 – ACCES ET VOIRIE

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

1-Accès

Pour être constructible, un terrain doit présenter un accès sur une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile.

Les accès directs de toute parcelle sur les voies publiques ou privées riveraines sont autorisés, sous réserve que la capacité de ces voies soit adaptée au type d'occupation ou d'utilisation du sol envisagé et que leurs aménagements garantissent le bon fonctionnement des circulations piétonnières et automobiles.

A défaut, son propriétaire doit obtenir un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées à l'article 682 du Code Civil.

2- Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies publiques ou privées à créer doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles devront desservir.

Les caractéristiques des voies devront également permettre l'accès et les manœuvres des véhicules de secours et des services publics.

Des conditions particulières en matière de tracé, de largeur ou de modalités d'exécution, pourront toutefois être imposées dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation de certains terrains riverains ou avoisinants, ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.

ARTICLE UA.4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1- Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle, qui par destination implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, sous pression et présentant des caractéristiques suffisantes.

2- Assainissement

a) Eaux usées :

Toutes les constructions génératrices d'eaux usées doivent être raccordées, selon la réglementation en vigueur, au réseau collectif d'eaux usées si celui-ci existe.

L'assainissement interne des nouveaux projets sera réalisé selon le système séparatif (dissociation de la collecte des eaux usées et des eaux pluviales). Leur raccordement au réseau collectif d'eaux usées devra respecter la réglementation en vigueur.

Si l'assainissement en mode collectif de la construction ou de l'installation n'est pas possible, le système d'assainissement non collectif doit être réalisé conformément à la réglementation en vigueur.

Toute évacuation d'eaux ménagères ou de tout autre effluent non traité dans les fossés, cours d'eau, puisards ou égouts pluviaux est interdite.

b) Les eaux pluviales

Pour tout aménagement réalisé sur un terrain, il est demandé :

- d'une part, de ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (article 640 et 641 du Code Civil),

d'autre part, à chaque pétitionnaire une régulation des eaux pluviales à la parcelle puis l'infiltration de celles-ci, si la nature du sol le permet (nécessité de s'assurer des contraintes géotechniques) ou leur restitution au réseau public d'eaux pluviales avec un débit de fuite global maximum de 0,7 litres/seconde/hectare de parcelle dans la limite de la faisabilité technique (avec un minimum technique de 5 litres par seconde). Le degré de protection pour le calcul du volume de rétention des eaux pluviales est basé sur une pluie retour de 50 ans.

Toute installation soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et de la loi sur l'eau, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

L'infiltration des eaux pluviales est à proscrire dans les zones où figure un risque de tassement de terrain lié à la dissolution du gypse.

Cette gestion des eaux pluviales à la parcelle peut être réalisée selon différentes techniques (stockage de ces eaux pour réutilisation, infiltration au vu de la nature du sol, stockage et restitution au réseau avec respect du débit de vidange, aménagements topographiques doux tels que noues enherbées, fossés, modelés de terrain....)

Afin que l'impact sur la maîtrise des inondations soit positivement durable, il est nécessaire que les techniques de stockage soient pérennes. Pour ce faire, leur fonctionnement doit être optimal et leur entretien facile. L'une des solutions pour y parvenir est de concevoir des ouvrages à ciel ouvert intégrés à l'aménagement.

Les eaux de ruissellement provenant des parkings extérieurs et voiries des projets d'aménagement pourront subir un prétraitement (débouillage et déshuilage) en fonction des risques engendrés sur le milieu récepteur avant rejet dans celui-ci. Ces ouvrages de prétraitement doivent faire l'objet de convention d'entretien.

Toutes précautions doivent être prises afin que les eaux pluviales ne se déversent pas sur les propriétés voisines.

c) Les eaux usées industrielles et assimilées

NB : sont classées dans les eaux industrielles et assimilées tous les rejets autres que les eaux usées domestiques ou eaux pluviales.

Conformément à l'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique, le raccordement au réseau public d'assainissement des eaux usées industrielles et assimilées doit faire l'objet d'une autorisation préalable.

Cette autorisation préalable, délivrée sous forme d'un arrêté d'autorisation de déversement, doit être prise par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par ces eaux usées autres que domestiques.

L'arrêté d'autorisation fixe, suivant la nature du réseau ou des traitements mis en œuvre, les caractéristiques que doivent présenter ces eaux usées industrielles et assimilées pour être reçues (prétraitement).

L'arrêté d'autorisation de déversement peut s'accompagner de la passation d'une convention spéciale de déversement entre l'industriel concerné, la ou les collectivité(s) et l'exploitant des ouvrages d'assainissement.

Celle-ci permet de définir les modalités techniques, administratives, juridiques voire financières pour le déversement des eaux usées et pluviales dans le réseau public.

3) Lignes électriques et de télécommunications

Pour toute construction ou installation nouvelle, les réseaux d'électricité et de téléphone ainsi que les dessertes câblées devront être enterrés.

Dans les lotissements ou groupes d'habitations comportant plus de 20 logements, il doit être prévu un dispositif collectif de réception de télévision (antennes, paraboles, câbles...)

4) Les ordures ménagères :

La collecte des ordures ménagères est organisée dans l'ensemble de la ville, sous forme de tri sélectif. Les installations privées nécessaires à cette collecte sont obligatoires et doivent être facilement accessibles aux services de ramassage.

ARTICLE UA.5 – LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

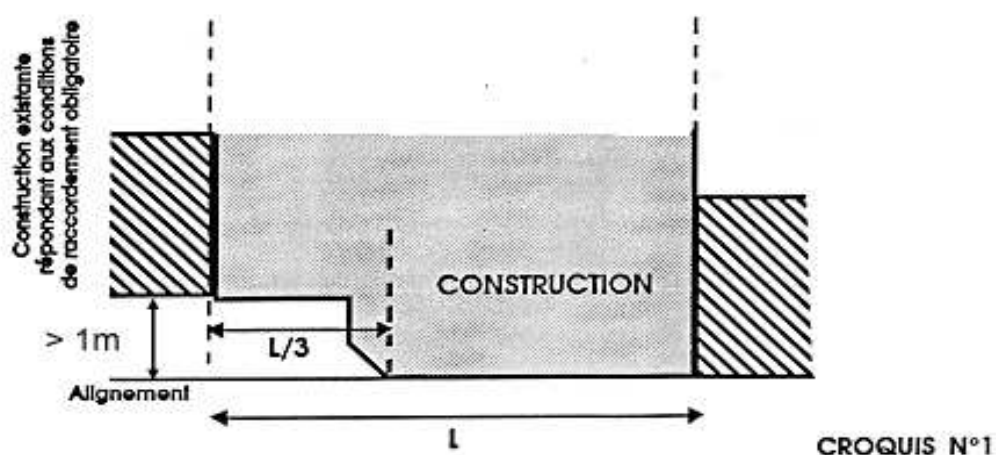
ARTICLE UA.6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

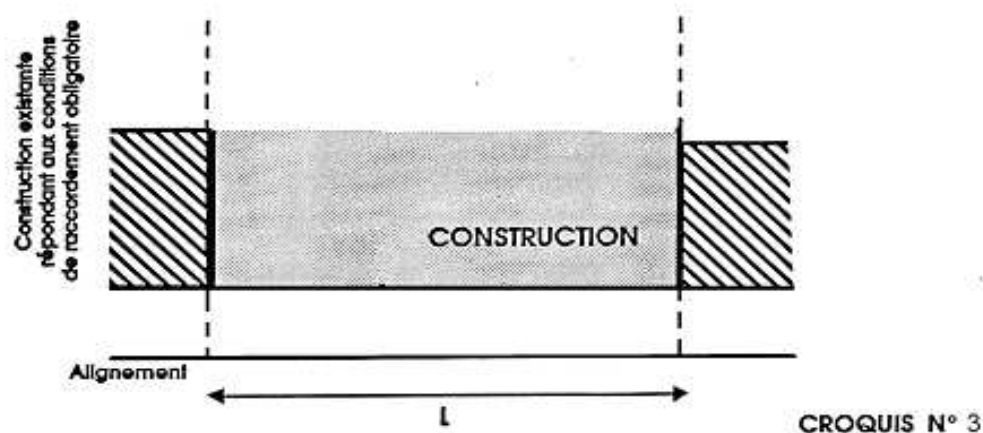
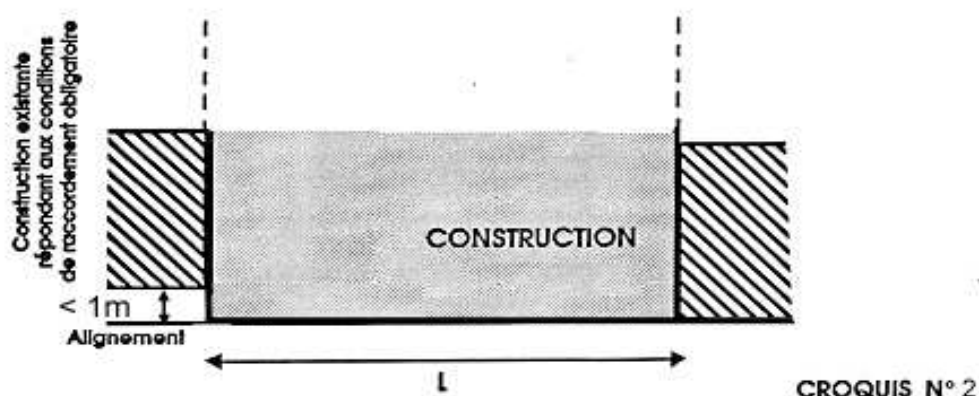
Les constructions nouvelles doivent être édifiées en limite des voies existantes ou à créer.

Elles peuvent cependant s'édifier en retrait si la continuité bâtie est maintenue en limite de voie par des éléments significatifs (mur toute hauteur ou mur-bahut surmonté d'une grille à la parisienne tels que définis à l'article UA 11, etc.). Dans ce cas, le retrait des constructions sera de 3 mètres et leur façade située en retrait devra être implantée parallèlement à la voie.

Des dispositions différentes seront appliquées :

- Pour les extensions des bâtiments existants qui pourront s'édifier en retrait si la continuité bâtie est maintenue en limite de voie, c'est-à-dire si les façades sont continues et/ou reliées par des éléments significatifs (mur toute hauteur ou mur-bahut surmonté d'une grille à la parisienne tels que définis à l'article UA 11, etc.). Dans ce cas le retrait minimum sera de 3 mètres.
- Pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes situées sur les parcelles voisines, un raccordement pourra être imposé avec celles-ci :
 - soit sur un tiers au plus du linéaire dans le cas d'un adossement unique et lorsque le recul par rapport à l'alignement est supérieure à 1m, (croquis n°1),
 - soit sur la totalité du linéaire dans le cas d'un adossement unique et lorsque le recul par rapport à l'alignement dont la largeur est inférieure à 1m (croquis n°2),
 - soit dans le cas d'un double adossement, la façade située en retrait devra être implantée parallèlement à la voie (croquis n°3).





Les saillies et encorbellements sur le domaine public ou privé des voies sont interdits à l'exception de ceux qui se situent à plus de 3,50m de hauteur par rapport au niveau de la voie publique ou privée et ne dépassant pas 0,40m de profondeur.

Les prescriptions du présent article ne s'appliquent pas :

- aux modifications, extensions ou surélévations de bâtiments existants, à condition que le retrait existant avant travaux ne soit pas diminué ;
- à la reconstruction à l'identique d'un bâtiment existant détruit en tout ou partie à la suite d'un sinistre, à condition de déposer la demande de permis de construire dans les trois ans suivant le sinistre ;
- aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes, etc.) ;
- aux équipements collectifs ou publics.

ARTICLE UA.7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dans une bande de 20 mètres à compter de l'alignement des voies publiques ou de la limite d'emprise des voies privées existantes ou à créer, les constructions devront être implantées **au moins sur l'une des limites latérales séparatives**.

Au-delà de la bande de 20 mètres définie ci-dessus, les constructions pourront être édifiées sur une ou deux limites latérales. A défaut, les marges de recul s'imposent.

Les constructions de fond de parcelle pourront éventuellement s'adosser à un bâtiment existant et en bon état, implanté sur le terrain voisin, à condition d'être en harmonie avec celui-ci (forme, volume, hauteur).

Définition des marges de recul :

En cas de retrait, la marge de recul des constructions sera au moins égale à :

- la hauteur comptée à l'égout du toit (H) avec un minimum de **4 mètres**, si celle-ci comporte des baies principales assurant l'éclairage des pièces d'habitation ou de travail.
- $\frac{1}{2}$ de la hauteur à l'égout du toit (H) avec un minimum de **2,50 mètres** lorsque celle-ci est aveugle ou comporte des baies éclairant des pièces secondaires.

Les prescriptions du présent article ne s'appliquent pas :

- aux équipements collectifs ou publics;
- aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes, etc.) ;
- à la reconstruction à l'identique d'un bâtiment existant détruit en tout ou partie à la suite d'un sinistre, à condition de déposer la demande de permis de construire dans les trois ans suivant le sinistre ;
- aux modifications, extensions ou surélévations de bâtiments existants, dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve :
 - que la distance par rapport à la limite séparative ne soit pas diminuée,
 - que les travaux n'aient pas pour effet de réduire l'éclairage des pièces d'habitation ou de travail,
 - que les baies éclairant des pièces d'habitation ou de travail créées à l'occasion des travaux respectent les distances réglementaires par rapport aux limites séparatives.

ARTICLE UA.8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même propriété est autorisée à condition que la distance comptée horizontalement entre tout point des bâtiments en regard (obstacles de peu d'emprises tels que souches de cheminées, gaines d'ascenseurs, etc. exclues) ne soit pas inférieure à la hauteur à l'égout du toit (H) du bâtiment le plus haut, avec un minimum de 4 mètres, quelle que soit la nature des bâtiments. Cette distance peut être

réduite de moitié, sans toutefois pouvoir être inférieur à 2,50 mètres, si les façades en vis-à-vis ne comportent pas de baies éclairant des pièces principales d'habitat ou de travail.

Les extensions et annexes peuvent se greffer perpendiculairement ou en prolongement du bâtiment existant, soit en appentis, soit en annexes, soit en retour d'équerre, soit intégré au bâtiment existant.

Les prescriptions du présent article ne s'appliquent pas :

- à la reconstruction à l'identique d'un bâtiment existant détruit en tout ou partie à la suite d'un sinistre, à condition de déposer la demande de permis de construire dans les trois ans suivant le sinistre ;
- aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes, etc.) ;
- aux équipements collectifs ou publics;
- aux modifications, extensions ou surélévations de bâtiments existants, dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone sous réserve :
 - que la distance entre les différents bâtiments ne soit pas diminuée,
 - que les travaux n'aient pas pour effet de réduire l'éclairement des pièces d'habitation ou de travail,
 - que les baies éclairant des pièces d'habitation ou de travail créées à l'occasion des travaux respectent les distances réglementaires.

ARTICLE UA.9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

-Terrains dont la superficie est inférieure ou égale à 200m²

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 80% de la superficie totale du terrain

Les rez-de-chaussée à usage d'activité peuvent occuper 100% de la superficie totale du terrain.

-Terrains dont la superficie est comprise entre 200m² et 400m²

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 70% de la superficie totale du terrain..

Les rez-de-chaussée à usage d'activité peuvent en occuper 80%.

-Terrains dont la superficie est comprise entre 400m² et 600m²

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50% de la superficie totale du terrain..

Les rez-de-chaussée à usage d'activité peuvent en occuper 70%.

-Terrains dont la superficie est supérieure à 600m²

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50% de la superficie totale du terrain dont 10% pour les annexes.

Les rez-de-chaussée à usage d'activité peuvent en occuper 60 %.

ARTICLE UA.10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur à l'égout du toit (H) des constructions, mesurée à partir du terrain naturel ne pourra excéder 9m. L'égout du toit les lucarnes ne pouvant dépasser cette hauteur de 9m.

Toutefois, un dépassement de la hauteur réglementaire peut être autorisé dans la limite de 2 mètres pour permettre de s'harmoniser avec les constructions voisines.

Le nombre de niveaux des constructions ne doit pas excéder R + 2 + Combles. Les combles aménagés ou aménageables sont autorisés, sachant qu'il ne pourra être aménagé qu'un seul niveau dans les combles.

Un dépassement ou une réduction de la hauteur réglementaire pourront être imposés dans la limite d'un niveau, soit pour permettre de faire régner la même hauteur que les constructions voisines ou les bâtiments existants sur le terrain, soit pour masquer des murs pignons existants en limite d'un terrain voisin.

ARTICLE UA.11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les constructions à édifier ou à modifier doivent présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants.

Les dispositions édictées par le présent article pourront ne pas être imposées s'il s'agit de projets d'architecture contemporaine ou utilisant des technologies nouvelles (habitat solaire, architecture bioclimatique, etc...) sous réserve toutefois que l'intégration dans le paysage urbain soit particulièrement étudiée.

Toitures

Les toitures doivent présenter une simplicité de volume. La couverture des bâtiments doit être réalisée soit:

- par une toiture à pente comprises entre 35° et 45
- par une toiture terrasse ou terrasse jardin sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement naturel et le paysage urbain.

De plus, dans une bande de 10 m à compter de la limite de voie, les toitures des constructions nouvelles à usage d'habitation, ou de commerces ou de bureaux et leurs annexes (garages) seront à deux versants avec un faîtage parallèle à la voie.

Les toitures à pentes seront recouvertes au choix avec :

- des tuiles plates à pureau plat (minimum 22/m²), de ton brun, terre de sienne, rouge nuancé donnant un aspect vieilli, flammée ou légèrement brunie. Les teintes uniformément rouges ou brun chocolat sont interdites.
- d'ardoise, pour les constructions de type contemporain.
- De zinc dans le cadre d'une toiture à faible pente

Les cheminées, machineries d'ascenseur, etc..., doivent s'intégrer dans la composition du comble.

L'éclairage des parties sous combles, sera réalisé au moyen soit :

- de lucarnes dont la proportion devra être plus haute que large

- de châssis de toit à condition qu'ils soient entièrement encastrés dans la toiture, que leur proportion soit plus haute que large et leur largeur d'un maximum de 0,80m.

Traitement des façades

Les matériaux choisis doivent garantir une bonne tenue dans le temps.

Les vérandas et autres volumes rapportés ne sont autorisés que sur les façades non visibles des voies publiques.

Les modifications effectuées sur un bâtiment doivent tenir compte de la composition de tout l'édifice.

Les baies doivent être percées d'après les proportions de la façade afin d'obtenir un équilibre entre les pleins et les vides.

Les percements doivent également respecter les proportions des baies anciennes, c'est-à-dire en particulier :

- avoir des proportions plus hautes que larges,
- que les ouvertures soient superposées, suivant le même axe vertical
- et que les trumeaux soient plus épais que les baies qu'ils séparent.

Les menuiseries et ferronneries doivent être dans le style architectural environnant et présenteront une finesse des sections. De même dans le cas d'une architecture régionale ou traditionnelle, les persiennes en bois sans écharpe et les volets métalliques persiennés pourront être imposés.

Les volets roulants devront être totalement intégrés à l'intérieur de l'habitation; aucun coffrage ne doit apparaître sur l'extérieur.

Les ravalements doivent être exécutés en respectant les matériaux de façades d'origine.

Les modénatures devront être conservées ou restituées à l'identique. Les bâtiments seront traités de manière à s'intégrer dans la gamme des coloris présent dans la ville.

Sont interdits :

- les revêtements en ciment gris ainsi que la peinture de la pierre et des briques,
- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc....),
- l'emploi de couleur de façades non régionale.

Les fenêtres en bois, les volets, les portes cochères et les portes de garages doivent être peints et non vernis.

Les antennes paraboliques et autres antennes doivent être installées en toiture, en retrait des façades, et ne peuvent être en saillie sur le domaine public. Elles ne doivent pas porter atteinte à la qualité architecturale environnante.

Les panneaux solaires doivent être intégrés dans les pentes du toit ou dissimulés dans le jardin.

Les raccordements aux réseaux électriques et de télécommunications doivent être dissimulés ou intégrés au bâti.

Les saillies et encorbellements sur le domaine public ou privé des voies sont interdits à l'exception de ceux qui se situent à plus de 3,50m de hauteur par rapport au niveau de la voie publique ou privée et ne dépassant pas 0,40m de profondeur.

Clôtures

En bordure des voies, est imposée une clôture constituée exclusivement, au choix :

- d'un mur plein toute hauteur réalisé en pierres apparentes appareillées en lits horizontaux ou en maçonnerie enduite. Sont autorisées les ouvertures nécessaires à la desserte du terrain. Toutefois, 1/3 maximum du linéaire de la clôture pourra être ajouré, déduction faite des portails et portillons. La partie ajourée pourra comporter un barreaudage, une baie, un grillage ou une grille.

- d'un muret d'une hauteur comprise entre 0,50 m et 0,90 m, réalisé en pierres apparentes appareillées en lit horizontal ou en maçonnerie enduite, surmonté d'une grille dite à la parisienne.

Les deux systèmes peuvent être combinés lorsque le mur toute hauteur est traité ponctuellement en mur bahut pour encadrer un portail ou un portillon.

Les clôtures situées sur limites séparatives pourront être soit de même nature que les clôtures en bordure de rue, soit constituées d'un grillage doublées de haies vives. L'emploi de parpaings, de briques ou de plaques de béton non enduits est prohibé.

L'aspect et la couleur des enduits devront être en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Dans tous les cas, la hauteur totale de la clôture n'excédera pas 2,20 mètres.

Bâtiments remarquables (article L 123-1-7 du Code de l'Urbanisme)

La restauration de ces bâtiments doit conserver ou restituer les dispositions architecturales spécifiques à leur époque, sans exclure certains aménagements mineurs concourant à l'amélioration des conditions d'habitabilité.

Les compositions des bâtiments remarquables doivent être sauvegardées dans le respect propre à chacun des types de bâtiments ; notamment, les soubassements, le corps principal et le couronnement d'un bâtiment doivent être traités, le cas échéant, dans une composition d'ensemble en sauvegardant pentes et détails des toitures d'origine, notamment lucarnes et corniches.

La couverture des toitures et les façades des bâtiments remarquables doivent conserver ou retrouver la richesse d'origine et de leur mise en œuvre, notamment les plâtres moulurés, la pierre et la brique ainsi que le bois, les moellons ou la céramique, le cas échéant.

L'extension de ces bâtiments devra s'inscrire dans la continuité architecturale en respectant les volumes et les matériaux d'origine, sauf à développer un projet contemporain tout à fait original, propre à souligner la qualité du bâtiment originel.

ARTICLE UA.12 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

Il sera prévu pour les constructions à usage d'habitation au minimum :

- Pour les maisons individuelles : 2 places par logement.
- Pour les logements collectifs : 1,5 place par logement de 1 à 2 pièces principales
2 places par logement de 3 pièces principales et plus
- Pour le logement social 1 place par logement

Pour les autres constructions, il sera réalisé sur le terrain le nombre de places minimum fixé à l'annexe III du présent règlement pour les autres constructions.

En cas de changement de destination ou de nature d'activité, le nombre de places doit répondre aux besoins engendrés par la nouvelle destination ou le nouvel usage.

Cette obligation n'est pas applicable aux aménagements ou aux extensions limitées à 10% de la surface de plancher hors oeuvre nette des constructions existantes, si leur affectation reste inchangée et dès lors qu'il n'y a pas création de logement supplémentaire.

En cas d'impossibilité de réaliser tout ou partie des places de stationnement nécessaires sur le terrain pour des raisons techniques ou des motifs d'architecture ou d'urbanisme, le constructeur peut être autorisé, sur demande justifiée de sa part, à ce que les places manquantes soient réalisées sous l'une des formes suivantes :

- réalisation de places de stationnement sur un terrain situé dans le voisinage immédiat à moins de 300 mètres à pied de constructions pour lesquelles ces places sont nécessaires.
- acquisition de places de stationnement dans un parc privé situé dans le voisinage immédiat à moins de 300 mètres à pied de constructions pour lesquelles ces places sont nécessaires.
- concession de 15 ans minimum dans un parc public de stationnement situé dans le voisinage immédiat à moins de 300 mètres à pied de constructions pour lesquelles ces places sont nécessaires.

Ces solutions de remplacement sont admises à condition que l'insuffisance de stationnement sur le terrain supportant les constructions ne soit pas susceptible, compte tenu de sa situation, de créer une gêne pour la circulation ou de susciter un stationnement excessif sur la voie publique.

A défaut de pouvoir justifier de la mise en place de ces solutions alternatives, le pétitionnaire doit verser la participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dans les conditions prévues aux articles R332-17 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Les rampes d'accès aux garages et aires de stationnement en sous-sol ne doivent pas entraîner de modifications dans le niveau du trottoir.

Leur pente, dans les cinq premiers mètres à partir de l'alignement, ne doit pas excéder 5%.

Les eaux de ruissellement provenant des parkings extérieurs et voiries des projets d'aménagement pourront subir un prétraitement (débourbage et déshuilage) en fonction des risques engendrés sur le milieu récepteur avant rejet de celui-ci. Ces ouvrages de prétraitement doivent faire l'objet de convention d'entretien.

ARTICLE UA.13 – ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS

Les parties du terrain, non construites et non occupées par les parcs de stationnement et voies privées, doivent être plantées à raison d'au moins un arbre (haute tige, demi-tige ou arbuste) par 30 m² d'espace non construit à l'exception des ruelles et des passages.

Les plantations existantes de haute tige doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Toute coupe et abattage d'arbres est soumis à autorisation

Les aires de stationnement et leurs accès :

Les parcs de stationnement et leurs voies d'accès, situés à proximité des limites parcellaires, doivent en être séparés par des écrans sous forme de véritable structure végétale.

Les aires de stationnement en surface comportant plus de 10 emplacements doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige, demi-tige ou arbuste pour 50 m² de la superficie affectée à cet usage.

Espaces boisés classés :

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme. Rien ne doit compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Toute coupe et abattage d'arbre est soumis à autorisation.

Espaces Vert Protégés (EVP)

Sur les terrains mentionnés aux plans de zonage comme faisant l'objet d'une protection, toute construction, reconstruction ou installation devra contribuer à mettre en valeur les espaces verts protégés.

La modification de l'état de ces terrains est admise dans la mesure où elle conserve la superficie de l'espace vert et maintient leur unité et leur caractère.

La disparition ou l'altération des arbres situés dans un espace vert protégé ne peut en aucun cas le disqualifier et supprimer la protection qui le couvre.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UA.14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règles.

CHAPITRE II

DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UC

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

Cette zone regroupe les ensembles d'habitat collectif, généralement à caractère social, issus du mouvement de construction de l'après-guerre.

Ils se caractérisent également par des volumes bâtis relativement hauts et denses, plus ou moins discontinus, implantés irrégulièrement en retrait de la voie.

Certains de ces grands ensembles font aujourd'hui l'objet d'opérations de renouvellement urbain, qui ont pour but de dédensifier l'habitat et de résidentialiser les pieds d'immeubles.

Ce règlement a pour objectif d'encadrer la réalisation des opérations de renouvellement urbain, par l'implantation des constructions en retrait des voies et par la limitation des hauteurs bâties.

Cette zone comprend :

Un secteur UCa qui correspond au pôle de centralité, inscrit au Plan d'Aménagement et de Développement Durable, et situé au carrefour avenue Pierre Sépard / avenue du 8 mai 1945.

Un secteur UCb qui correspond à l'entrée ouest du quartier de la Cerisaie .il est délimité par les nouvelles voies créées (rues du petit U, du parc, Pape Carpentier et l'allée des Bleuets)

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UC.1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations ou utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les aires d'accueil des gens du voyage ;
- Les constructions ou installations à usage industriel ;
- Les constructions ou installations à usage exclusif d'entrepôts, sauf si elles sont le complément normal d'une activité autorisée dans la zone ;
- Les constructions ou installations nécessaires à l'activité agricole ;
- Les établissements ou installations classés de type SEVESO ;
- Les dépôts de véhicules hors d'usage de plus de 10 unités (casse) ;
- Les carrières ;

- Les décharges ;
- Le stationnement de caravanes isolées, à l'exclusion de celui d'une caravane non habitée dans les bâtiments ou remises et sur le terrain où est implantée la résidence du propriétaire ;
- Le camping ou le stationnement de caravanes hors terrain aménagé ;
- L'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement des caravanes, ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères dits « parcs résidentiels de loisirs » au sens des articles R.443-1 et suivants du Code de l'Urbanisme ;
- Les garages collectifs de caravanes ;
- La reconstruction à l'identique en cas de sinistre, à l'exception de celles autorisées à l'article UC2,
- Les constructions à usage d'activités artisanales, à l'exception de celles autorisées à l'article UC2,
- Les établissements commerciaux, à l'exception de ceux autorisés à l'article UC2,
- Les constructions à usage exclusif de stationnement, à l'exception de celles autorisées à l'article UC2,
- Les établissements et installations classées soumises à déclaration ou à autorisation, à l'exception de ceux autorisés à l'article UC2,
- Les coupes et abattages d'arbre, à l'exception de celles autorisées à l'article UC2,
- Les mâts d'antennes de téléphonie mobile et les mâts d'autres nouvelles technologies de communication, à l'exception de ceux autorisés à l'article UC2,
- Les affouillements et les exhaussements des sols, lorsqu'ils ne sont pas en rapport direct avec les travaux de construction, de voirie ou réseaux divers ou aux aménagements paysagers.
- Dans les espaces boisés classés, tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. La demande d'autorisation de défrichement est irrecevable.
- Dans la zone C du PEB, toutes les constructions à usage d'habitation, les constructions individuelles, la rénovation, la réhabilitation, l'amélioration, l'extension mesurée ou la reconstruction des constructions existantes, à l'exception de celles autorisées dans l'article UC2.

ARTICLE UC.2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions suivantes et sous réserve de la prise en compte des mesures relatives aux protections, risques et nuisances. Ainsi sont autorisés :

- La reconstruction à l'identique en cas de sinistre, lorsque la demande de permis de construire est déposée dans un délai maximum de 3 ans après le sinistre.
- Les constructions à usage d'activités artisanales compatibles avec l'habitat, à condition :
 - qu'elles ne portent pas atteinte à la salubrité et à la sécurité,
 - que les nuisances ou dangers éventuels puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement de la zone où elles s'implantent ;
 - que leur superficie de plancher hors œuvre nette ne dépasse pas 500 m².
- Les établissements commerciaux et de services d'une surface hors d'œuvre nette inférieure à 200 m² ;
- Les constructions à usage exclusif de stationnement, à condition que leur capacité soit inférieure à 10 unités ;
- Les établissements et installations classées soumises à déclaration ou à autorisation à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens,
- Les coupes et abattages d'arbre, sous réserve d'une autorisation préalable dans les espaces boisés classés.
- Les mâts d'antennes de téléphonie mobile et les mâts d'autres nouvelles technologies de communication sont autorisés, à condition de faire l'objet d'une intégration architecturale et paysagée et de ne pas porter atteinte à la qualité architecturale du site et/ou du bâtiment.
- En outre, dans la zone C du PEB :
 - Les opérations de constructions à usage d'habitation, sous réserve qu'elles fassent l'objet d'une ou plusieurs opérations d'ensemble dans le cadre d'une opération de renouvellement urbain en application de l'article L 147-5 du code de l'urbanisme,
 - Les 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, en application de l'article L 147-5 du code de l'urbanisme ;
 - La rénovation, la réhabilitation, l'amélioration, l'extension mesurée ou la reconstruction des constructions existantes lorsqu'elles n'entraînent pas un accroissement de la capacité d'accueil d'habitants exposés aux nuisances, en application de l'article L 147-5 du code de l'urbanisme ;
 - Tous types de constructions à usage d'habitation si elles sont nécessaires à l'activité aéronautique ou liées à celle-ci.

PROTECTIONS, RISQUES ET NUISANCES

Isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres.

Les constructions à usage d'habitation, situées dans les secteurs affectés par le bruit des infrastructures terrestres, doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs, conforme à la réglementation en vigueur.

La largeur des secteurs affectés par le bruit dépend de la catégorie de l'infrastructure définie par l'arrêté préfectoral du 15 avril 2003 ; elle est reportée au document graphique.

Les infrastructures concernées sont :

- la RD 316 qui est de type 2 entre la rue de Paris et la limite de la commune de Sarcelles.
- la RD 10 qui est de type 3 entre la bretelle d'accès à la RD 316 et la limite communale de Bouqueval.
- la RN 370 qui est de type 4 entre la limite communale de Gonesse et la place Victor Hugo (avenue de la Concorde et avenue Pierre Sémard).
- La A 16 qui est classée en catégorie 2 et les secteurs affectés par le bruit correspondent à une bande de 250 mètres de large de part et d'autre de l'axe de la voie.

Isolement acoustique des bâtiments contre les bruits autour des aérodrômes.

Les constructions à usage d'habitation autorisées dans la zone et dont l'utilisation le justifie devront présenter une isolation acoustique à l'égard du bruit des avions conforme à la réglementation en vigueur, conformément à l'article L 147-5 du code de l'urbanisme.

Les constructions à usage de bureaux, d'équipement collectif, d'équipements sanitaires, de service, de restauration et hôtelier sont autorisées, sous réserve qu'ils présentent une isolation acoustique à l'égard du bruit des avions conforme à la législation en vigueur.

Espaces Verts Protégés

Les espaces verts sont inscrits aux plans de zonage au titre des articles L 123.1-7 et R 123-11 du Code de l'urbanisme.

Tous travaux ayant pour effet de détruire un de ces éléments de paysage doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers dans les conditions prévues par l'article L 442-2 du Code de l'urbanisme.

Sur les terrains mentionnés aux plans de zonage comme faisant l'objet de cette protection, toute construction, reconstruction ou installation devra contribuer à mettre en valeur les espaces verts protégés.

La modification de l'état de ces terrains est admise dans la mesure où elle conserve la superficie de l'espace vert et maintient son unité et son caractère. La disparition ou l'altération des arbres situés dans un espace vert protégé ne peut en aucun cas le déqualifier et supprimer la protection qui le couvre.

Inondation pluviale

Un liseré graphique matérialise, sur le plan des contraintes géotechniques, les axes d'écoulement pluvial. Lors d'orages ou de fortes pluies, des eaux peuvent circuler temporairement dans ces axes. En conséquence, il importe aux constructeurs de prendre toutes dispositions pour s'assurer que les locaux ne soient pas inondés. Les ouvertures et les accès des pièces en sous-sol doivent être agencés de sorte que les eaux pluviales ruisselant dans ces axes ne puissent les inonder.

- Dans les secteurs où le ruissellement se concentre sur les infrastructures ou des voies, il convient sur une distance de 10m de part et d'autre du bord de la voie, d'interdire toutes

ouvertures (notamment les soupiraux et les portes de garages) en façade sur la voie et situées sous le niveau susceptible d'être atteint par les écoulements. Une surélévation minimale de 0,50 m par rapport au niveau de l'infrastructure peut être généralement suffisante.

- Dans les secteurs urbains ou situés à proximité de l'agglomération et dans lesquels l'écoulement se produit dans un talweg il convient, sur une distance de 5 m de part et d'autre de l'axe d'écoulement, d'interdire toute construction ainsi que tous les remblais et les clôtures susceptibles d'aggraver le risque ailleurs.

Certains aménagements peuvent cependant faire exception à cette interdiction. C'est le cas :

-des extensions de moins de 30m² si les précautions nécessaires sont prises pour ne pas exposer l'aménagement à des dommages et ne pas détourner le ruissellement vers d'autres constructions situées en aval ou latéralement.

-des ZAC ou des lotissements, dont la notice ou l'étude d'impact devra comporter un volet hydraulique précisant l'axe d'écoulement et les techniques mises en œuvre pour assurer la mise hors d'eau des constructions futures, les conditions de gestion et d'évacuation des eaux de ruissellement et l'absence d'impact négatif en périphérie ou en aval de l'opération.

Vestiges archéologiques

Pour les terrains d'une superficie supérieure ou égale à 100m², les constructions peuvent être refusées ou n'être accordées que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si elles sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestige archéologique.

Gypse

Le plan des contraintes géotechniques annexé matérialise les secteurs géographiques du territoire communal présentant des risques de mouvement de terrain liés à la dissolution naturelle du gypse. Pour tout nouveau projet d'aménagement, il est à noter que pour la régulation des eaux pluviales à la parcelle, l'infiltration sera à proscrire dans les zones où figure un tassement de terrain lié à la dissolution du gypse. Il importe au constructeur de prendre toute disposition pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées et de se référer aux dispositions de la notice jointe en annexe.

Risques de la Sécheresse et de ses effets sur les constructions

De nombreux sinistres provoqués par la dessiccation du sol ayant été à déplorer ces dernières années à Villiers-le-Bel, il est conseillé aux constructeurs de prendre un certain nombre de précautions (voir annexe V).

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC.3 – ACCES ET VOIRIE

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

1-Accès

Pour être constructible, un terrain doit présenter un accès sur une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile.

Les accès directs de toute parcelle sur les voies publiques ou privées riveraines sont autorisés, sous réserve que la capacité de ces voies soit adaptée au type d'occupation ou d'utilisation du sol envisagé et que leurs aménagements garantissent le bon fonctionnement des circulations piétonnières et automobiles.

A défaut, son propriétaire doit obtenir un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées à l'article 682 du Code Civil.

2- Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies publiques ou privées à créer doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles devront desservir.

Les caractéristiques des voies devront également permettre l'accès et les manœuvres des véhicules de secours et des services publics.

Des conditions particulières en matière de tracé, de largeur ou de modalités d'exécution, pourront toutefois être imposées dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation de certains terrains riverains ou avoisinants, ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.

ARTICLE UC.4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**1- Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle, qui par destination implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, sous pression et présentant des caractéristiques suffisantes.

2- Assainissement

a) Les eaux usées

Toutes les constructions génératrices d'eaux usées doivent être raccordées, selon la réglementation en vigueur, au réseau collectif d'eaux usées si celui-ci existe.

L'assainissement interne des nouveaux projets sera réalisé selon le système séparatif (dissociation de la collecte des eaux usées et des eaux pluviales). Leur raccordement au réseau collectif d'eaux usées devra respecter la réglementation en vigueur.

Si l'assainissement en mode collectif de la construction ou de l'installation n'est pas possible, le système d'assainissement non collectif doit être réalisé conformément à la réglementation en vigueur.

Toute évacuation d'eaux ménagères ou de tout autre effluent non traité dans les fossés, cours d'eau, puisards ou égouts pluviaux est interdite.

b) Les eaux pluviales

Pour tout aménagement réalisé sur un terrain, il est demandé :

- d'une part, de ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (article 640 et 641 du Code Civil),
- d'autre part, à chaque pétitionnaire une régulation des eaux pluviales à la parcelle puis l'infiltration de celles-ci, si la nature du sol le permet (nécessité de s'assurer des contraintes géotechniques) ou leur restitution au réseau public d'eaux pluviales avec un débit de fuite global maximum de 0,7 litre/seconde/hectare de parcelle dans la limite de la faisabilité technique (avec un minimum technique de 5 litres par seconde). Le degré de protection pour le calcul du volume de rétention des eaux pluviales est basé sur une pluie retour de 50 ans.

Toute installation soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et de la loi sur l'eau, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

L'infiltration des eaux pluviales est à proscrire dans les zones où figure un risque de tassement de terrain lié à la dissolution du gypse.

Cette gestion des eaux pluviales à la parcelle peut être réalisée selon différentes techniques (stockage de ces eaux pour réutilisation, infiltration au vu de la nature du sol, stockage et restitution au réseau avec respect du débit de vidange, aménagements topographiques doux tels que noues enherbées, fossés, modelés de terrain....)

Afin que l'impact sur la maîtrise des inondations soit positivement durable, il est nécessaire que les techniques de stockage soient pérennes. Pour ce faire, leur fonctionnement doit être optimal et leur entretien facile. L'une des solutions pour y parvenir est de concevoir des ouvrages à ciel ouvert intégrés à l'aménagement.

Les eaux de ruissellement provenant des parkings extérieurs et voiries des projets d'aménagement pourront subir un prétraitement (débouage et déshuilage) en fonction des risques engendrés sur le milieu récepteur avant rejet dans celui-ci. Ces ouvrages de prétraitement doivent faire l'objet de convention d'entretien.

Toutes précautions doivent être prises afin que les eaux pluviales ne se déversent pas sur les propriétés voisines.

c) Les eaux usées industrielles et assimilées

NB : sont classées dans les eaux industrielles et assimilées tous les rejets autres que les eaux usées domestiques ou eaux pluviales.

Conformément à l'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique, le raccordement au réseau public d'assainissement des eaux usées industrielles et assimilées doit faire l'objet d'une autorisation préalable.

Cette autorisation préalable, délivrée sous forme d'un arrêté d'autorisation de déversement, doit être prise par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par ces eaux usées autres que domestiques.

L'arrêté d'autorisation fixe, suivant la nature du réseau ou des traitements mis en œuvre, les caractéristiques que doivent présenter ces eaux usées industrielles et assimilées pour être reçues (prétraitement).

L'arrêté d'autorisation de déversement peut s'accompagner de la passation d'une convention spéciale de déversement entre l'industriel concerné, la ou les collectivité(s) et l'exploitant des ouvrages d'assainissement.

Celle-ci permet de définir les modalités techniques, administratives, juridiques voire financières pour le déversement des eaux usées et pluviales dans le réseau public.

3) Lignes électriques et de télécommunications

Pour toute construction ou installation nouvelle, les réseaux d'électricité et de téléphone ainsi que les dessertes câblées devront être enterrés.

Dans les lotissements ou groupes d'habitations comportant plus de 20 logements, il doit être prévu un dispositif collectif de réception de télévision (antennes, paraboles, câbles...)

4) Les ordures ménagères :

La collecte des ordures ménagères est organisée dans l'ensemble de la ville, sous forme de tri sélectif. Les installations privées nécessaires à cette collecte sont obligatoires et doivent être facilement accessibles aux services de ramassage.

ARTICLE UC.5 – LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UC.6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions nouvelles devront être édifiées soit :

- à l'alignement des voies publiques ou à la limite d'emprises des voies privées, existantes ou à créer.
- en retrait d'au moins 4 mètres de l'emprises des voies publiques ou privées, existantes ou à créer.

Les façades des constructions nouvelles devront être parallèles ou perpendiculaires à l'alignement.

Les prescriptions du présent article ne s'appliquent pas :

- aux équipements collectifs ou publics.
- aux modifications, extensions ou surélévations de bâtiments existants, à condition que le retrait existant avant travaux ne soit pas diminué ;
- aux annexes (garages ...)
- à la reconstruction à l'identique d'un bâtiment existant détruit en tout ou partie à la suite d'un sinistre, à condition de déposer la demande de permis de construire dans les trois ans suivant le sinistre ;
- aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes, etc.) ;

ARTICLE UC.7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent être édifiées sur une ou deux limites latérales. A défaut les marges de recul s'imposent.

Définition des marges de recul :

En cas de retrait, la marge de recul des constructions sera au moins égale à :

- la hauteur comptée à l'égout du toit (H) avec un minimum de **4 mètres**, si celle-ci comporte des baies principales assurant l'éclairage des pièces d'habitation ou de travail.
- ½ de la hauteur à l'égout du toit (H) avec un minimum de **2,50 mètres** si celle-ci est aveugle ou comporte des baies éclairant des pièces secondaires.

Les prescriptions du présent article ne s'appliquent pas :

- aux équipements collectifs ou publics;
- aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes, etc.) ;
- à la reconstruction à l'identique d'un bâtiment existant détruit en tout ou partie à la suite d'un sinistre, à condition de déposer la demande de permis de construire dans les trois ans suivant le sinistre ;
- aux modifications, extensions ou surélévations de bâtiments existants, dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve :
 - que la distance par rapport à la limite séparative ne soit pas diminuée,
 - que les travaux n'aient pas pour effet de réduire l'éclairement des pièces d'habitation ou de travail,
 - que les baies éclairant des pièces d'habitation ou de travail créées à l'occasion des travaux respectent les distances réglementaires par rapport aux limites séparatives.

ARTICLE UC.8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même propriété est autorisée à condition que la distance comptée horizontalement entre tout point des bâtiments en regard (obstacles de peu d'emprise, tels que souches de cheminées, gaine d'ascenseurs, etc. exclus) soit au moins égale à :

- la hauteur à l'égout du toit (H) de la construction la plus élevée en vis-à-vis direct avec un minimum de **8 mètres** si l'une des façades comporte des baies principales assurant l'éclairement de pièces d'habitation ou de travail,
- la ½ de la hauteur à l'égout du toit (H) de la construction la plus élevée, avec un minimum de **2,50 mètres** si les deux façades en vis-à-vis sont aveugles ou comporte des baies éclairant des pièces secondaires.

Les prescriptions du présent article ne s'appliquent pas :

- à la reconstruction à l'identique d'un bâtiment existant détruit en tout ou partie à la suite d'un sinistre, à condition de déposer la demande de permis de construire dans les trois ans suivant le sinistre ;
- aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes, etc.) ;
- aux équipements collectifs ou publics;
- aux modifications, extensions ou surélévations de bâtiments existants, dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve :
 - que la distance entre les différents bâtiments ne soit pas diminuée,
 - que les travaux n'aient pas pour effet de réduire l'éclairement des pièces d'habitation ou de travail,
 - que les baies éclairant des pièces d'habitation ou de travail créées à l'occasion des travaux respectent les distances réglementaires par rapport.

ARTICLE UC.9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Aucune prescription

ARTICLE UC.10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les hauteurs réglementaires indiquées ci-après devront être respectées en tout point des constructions.

Sur toute la zone UC, sauf les secteurs UCa et UCb :

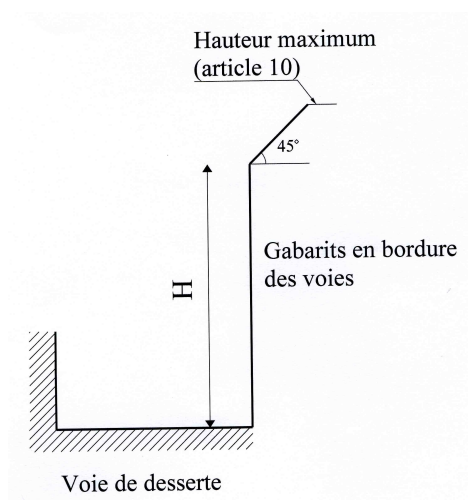
La hauteur totale des constructions (HT) ne doit pas excéder 20 m, mesurés à partir du niveau du terrain naturel et jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (faîtage, acrotère), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Le nombre de niveaux des constructions ne doit pas excéder R+3+1 niveau aménagé dans les combles ou R+4 niveaux sans comble.

Le long des voies publiques et privées, la hauteur à l'égout du toit (H) ou à l'acrotère des constructions, mesurée à partir du terrain naturel, ne peut excéder 15 m.

Le gabarit enveloppe des constructions en bordure de voie, présenté dans le graphique ci-dessous, est défini par :

- une verticale de hauteur H de 15m,
- une oblique à 45° jusqu'au plafond de 20m.



Dans le secteur UCa :

La hauteur totale des constructions (HT) ne doit pas excéder 18 m, mesurée à partir du niveau du terrain naturel et jusqu'au point le plus élevé du bâtiment, les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Le nombre de niveaux des constructions ne doit pas excéder R+5 ou R+4+1 niveau aménagé en attique.

Dans le secteur UCb :

La hauteur totale des constructions (HT) ne doit pas excéder 22 m, mesurée à partir du niveau du terrain naturel et jusqu'au point le plus élevé du bâtiment, les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Le nombre de niveaux des constructions ne doit pas excéder R+6 ou R+5+1 niveau aménagé en attique.

ARTICLE UC.11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS, ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les constructions à édifier ou à modifier doivent présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants.

Les dispositions édictées par le présent article pourront ne pas être imposées s'il s'agit de projets d'architecture contemporaine ou utilisant des technologies nouvelles (habitat solaire, architecture bioclimatique, etc...) sous réserve toutefois que l'intégration dans le paysage urbain soit particulièrement étudiée.

Toitures

Les toitures doivent présenter une simplicité de volume.

Les cheminées, machineries d'ascenseur, etc..., doivent s'intégrer dans la composition du comble.

Dans le secteur UCa, les toitures seront traitées en toiture terrasse ou terrasse jardin.

Dans le secteur UCb, lorsque les toitures sont traitées en toiture terrasse, elles devront intégrer au mieux les émergences techniques et présenter un traitement paysager.

Traitement des façades

Les matériaux choisis doivent garantir une bonne tenue dans le temps.

Les antennes paraboliques et autres antennes doivent être installés en toiture, en retrait des façades, et ne peuvent être en saillie sur le domaine public. Elles ne doivent pas porter atteinte à la qualité architecturale environnante.

Les raccordements aux réseaux électriques et de télécommunications doivent être dissimulés ou intégrés au bâti.

Sont interdits l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc...).

Clôtures

L'aspect et la couleur des clôtures et de leurs enduits devront être en harmonie avec les constructions avoisinantes. L'emploi de parpaings, de briques ou de plaques de béton non enduits est prohibé.

Sur toutes les clôtures en bordure de voies, sont formellement interdits les écrans de tôle, treillages, canisses quelle que soit leur nature.

Dans les secteurs UCa, les clôtures en limite de domaine public seront traitées exclusivement d'un muret d'une hauteur comprise entre 0,50 m et 0,90 m, réalisé en pierres apparentes appareillées en lit horizontaux ou en maçonnerie enduite, surmonté d'une grille.

Dans tous les cas, la hauteur totale de la clôture n'excédera pas 2,20 mètres.

Dans le secteur UCb, les clôtures en limite de domaine public seront traitées exclusivement d'un muret d'une hauteur comprise entre 0,50 m et 0,90 m, réalisé en pierres apparentes appareillées en lit horizontaux ou en maçonnerie enduite, surmonté d'une grille

ARTICLE UC.12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

Il sera prévu pour les constructions à usage d'habitation au minimum :

- Pour les maisons individuelles : 2 places par logement.
- Pour les logements collectifs : 1,5 place par logement de 1 à 2 pièces principales
2 places par logement de 3 pièces principales et plus
- Pour les logements sociaux 1 place par logement

Pour les autres constructions, il sera réalisé sur le terrain le nombre de places minimum fixé à l'annexe III du présent règlement pour les autres constructions.

Cette obligation n'est pas applicable aux aménagements ou aux extensions limitées à 10% de la surface de plancher hors oeuvre nette des constructions existantes, si leur affectation reste inchangée et dès lors qu'il n'y a pas création de logement supplémentaire.

En cas de changement de destination ou de nature d'activité, le nombre de places doit répondre aux besoins engendrés par la nouvelle destination ou le nouvel usage.

En cas d'impossibilité de réaliser tout ou partie des places de stationnement nécessaires sur le terrain pour des raisons techniques ou des motifs d'architecture ou d'urbanisme, le constructeur peut être autorisé, sur demande justifiée de sa part, à ce que les places manquantes soient réalisées sous l'une des formes suivantes :

- réalisation de places de stationnement sur un terrain situé dans le voisinage immédiat à moins de 300 mètres à pied de constructions pour lesquelles ces places sont nécessaires.

- acquisition de places de stationnement dans un parc privé situé dans le voisinage immédiat à moins de 300 mètres à pied de constructions pour lesquelles ces places sont nécessaires.
- concession de 15 ans minimum dans un parc public de stationnement situé dans le voisinage immédiat à moins de 300 mètres à pied de constructions pour lesquelles ces places sont nécessaires.
- participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dans les conditions prévues aux articles R332-17 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Ces solutions de remplacement sont admises à condition que l'insuffisance de stationnement sur le terrain supportant les constructions ne soit pas susceptible, compte tenu de sa situation, de créer une gêne pour la circulation ou de susciter un stationnement excessif sur la voie publique.

A défaut de pouvoir justifier de la mise en place de ces solutions alternatives, le pétitionnaire doit verser la participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dans les conditions prévues aux articles R332-17 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Les rampes d'accès aux garages et aires de stationnement en sous-sol ne doivent pas entraîner de modifications dans le niveau du trottoir.

Leur pente, dans les cinq premiers mètres à partir de l'alignement, ne doit pas excéder 5%.

Les eaux de ruissellement provenant des parkings extérieurs et voiries des projets d'aménagement pourront subir un prétraitement (débouillage et déshuilage) en fonction des risques engendrés sur le milieu récepteur avant rejet de celui-ci. Ces ouvrages de prétraitement doivent faire l'objet de convention d'entretien.

ARTICLE UC.13 – ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS

Dispositions générales

Les parties du terrain, non construites et non occupées par les parcs de stationnement et voies privées, doivent être plantées à raison d'au moins un arbre (haute tige, demi-tige ou arbuste) par 30m² d'espace non construit.

Les plantations existantes de haute tige doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les espaces libres, destinés aux aires de jeux et de repos ou aux jardins d'agrément, doivent être conservés.

25% au moins de la surface totale du terrain sera conservée en pleine terre et traitée en espace vert.

Toute coupe et abattage d'arbres est soumis à autorisation

Les aires de stationnement et leurs accès :

Les parcs de stationnement et leurs voies d'accès, situés à proximité des limites parcellaires, doivent en être séparés par des haies vives à feuillage persistant suffisamment dense pour former un écran.

Espaces boisés classés :

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme. Rien ne doit compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Toute coupe et abattage d'arbre est soumis à autorisation.

Espaces Vert Protégés (EVP)

Sur les terrains mentionnés aux plans de zonage comme faisant l'objet d'une protection, toute construction, reconstruction ou installation devra contribuer à mettre en valeur les espaces verts protégés.

La modification de l'état de ces terrains est admise dans la mesure où elle conserve la superficie de l'espace vert et maintient leur unité et leur caractère.

La disparition ou l'altération des arbres situés dans un espace vert protégé ne peut en aucun cas le déqualifier et supprimer la protection qui le couvre.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UC.14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règles

CHAPITRE III

DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UE

La zone UE est une zone d'habitat mixte composée de collectifs bas et d'individuels, de services et d'activités. Elle correspond aux abords de l'avenue Pierre Sépard. L'objectif de ce règlement étant de créer un front bâti le long de l'avenue Pierre Sépard.

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UE.1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations ou utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les aires d'accueil des gens du voyage ;
- Les constructions ou installations à usage industriel ;
- Les constructions ou installations à usage exclusif d'entrepôts, sauf si elles sont le complément normal d'une activité autorisée dans la zone ;
- Les constructions ou installations nécessaires à l'activité agricole ;
- Les établissements ou installations classés de type SEVESO ;
- Les dépôts de véhicules hors d'usage de plus de 10 unités (casse) ;
- Les carrières ;
- Les décharges ;
- Le stationnement de caravanes isolées, à l'exclusion de celui d'une caravane non habitée dans les bâtiments ou remises et sur le terrain où est implantée la résidence du propriétaire ;
- Le camping ou le stationnement de caravanes hors terrain aménagé ;
- L'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement des caravanes, ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères dits « parcs résidentiels de loisirs » au sens des articles R.443-1 et suivants du Code de l'Urbanisme ;
- Les garages collectifs de caravanes ;
- La reconstruction à l'identique en cas de sinistre, à l'exception de celles autorisées à l'article UE2,

- Les constructions à usage d'artisanat ou de commerces, à l'exception de celles autorisées à l'article UE2,
- Les constructions à usage exclusif de stationnement, à l'exception de celles autorisées à l'article UE2,
- Les établissements et installations classées soumises à déclaration ou à autorisation, à l'exception de ceux autorisés à l'article UE2,
- Les coupes et abattages d'arbre, à l'exception de celles autorisées à l'article UE2,
- Les mâts d'antennes de téléphonie mobile et les mâts d'autres nouvelles technologies de communication, à l'exception de ceux autorisés à l'article UE2.
- Les affouillements et les exhaussements des sols, lorsqu'ils ne sont pas en rapport direct avec les travaux de construction, de voirie ou réseaux divers ou aux aménagements paysagers.
- Dans la zone C du PEB, toutes les constructions à usage d'habitation, les constructions individuelles, la rénovation, la réhabilitation, l'amélioration, l'extension mesurée ou la reconstruction des constructions existantes, à l'exception de celles autorisées dans l'article UE2.

ARTICLE UE.2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions suivantes et sous réserve de la prise en compte des mesures relatives aux protections, risques et nuisances. Ainsi sont autorisés :

:

- La reconstruction à l'identique en cas de sinistre, lorsque la demande de permis de construire est déposée dans un délai maximum de 3 ans après le sinistre.
- Les constructions à usage d'artisanat ou de commerces compatibles avec l'habitat, à condition :
 - qu'elles ne portent pas atteinte à la salubrité et à la sécurité,
 - que les nuisances ou dangers éventuels puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement de la zone où elles s'implantent ;
 - que leur superficie de plancher hors œuvre nette ne dépasse pas 500 m².
- Les constructions à usage exclusif de stationnement, à conditions que leur capacité soit inférieure à 10 unités ;
- Les établissements et installations classées soumises à déclaration ou à autorisation à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

- Les coupes et abattages d'arbre, sous réserve d'une autorisation préalable dans les espaces boisés classés.
- Les mâts d'antennes de téléphonie mobile et les mâts d'autres nouvelles technologies de communication sont autorisés, à condition de faire l'objet d'une intégration architecturale et paysagée et de ne pas porter atteinte à la qualité architecturale du site et/ou du bâtiment.
- En outre, dans la zone C du PEB :
 - Les opérations de constructions à usage d'habitation, sous réserve qu'elles fassent l'objet d'une ou plusieurs opérations d'ensemble dans le cadre d'une opération de renouvellement urbain en application de l'article L 147-5 du code de l'urbanisme,
 - Les 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, en application de l'article L 147-5 du code de l'urbanisme ;
 - La rénovation, la réhabilitation, l'amélioration, l'extension mesurée ou la reconstruction des constructions existantes lorsqu'elles n'entraînent pas un accroissement de la capacité d'accueil d'habitants exposés aux nuisances, en application de l'article L 147-5 du code de l'urbanisme ;
 - Tous types de constructions à usage d'habitation si elles sont nécessaires à l'activité aéronautique ou liées à celle-ci.

PROTECTIONS, RISQUES ET NUISANCES

Isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres.

Les constructions à usage d'habitation, situées dans les secteurs affectés par le bruit des infrastructures terrestres, doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs, conforme à la réglementation en vigueur.

La largeur des secteurs affectés par le bruit dépend de la catégorie de l'infrastructure définie par l'arrêté préfectoral du 15 avril 2003 ; elle est reportée au document graphique.

Les infrastructures concernées sont :

- la RN 370 qui est de type 4 entre la limite communale de Gonesse et la place Victor Hugo (avenue de la Concorde et avenue Pierre Sépard).
- La ligne n° 2005, de Paris à Lille qui est classée en catégorie 1.

Isolement acoustique des bâtiments contre les bruits autour des aéroports.

Les constructions à usage d'habitation autorisées dans la zone et dont l'utilisation le justifie devront présenter une isolation acoustique à l'égard du bruit des avions conforme à la réglementation en vigueur, conformément à l'article L 147-5 du code de l'urbanisme.

Les constructions à usage de bureaux, d'équipement collectif, d'équipements sanitaires, de service, de restauration et hôtelier sont autorisées, sous réserve qu'ils présentent une isolation acoustique à l'égard du bruit des avions conforme à la législation en vigueur.

Espaces Verts Protégés

Les espaces verts sont inscrits aux plans de zonage au titre des articles L 123.1-7 et R 123-11 du Code de l'urbanisme.

Tous travaux ayant pour effet de détruire un de ces éléments de paysage doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers dans les conditions prévues par l'article L 442-2 du Code de l'urbanisme.

Sur les terrains mentionnés aux plans de zonage comme faisant l'objet de cette protection, toute construction, reconstruction ou installation devra contribuer à mettre en valeur les espaces verts protégés.

La modification de l'état de ces terrains est admise dans la mesure où elle conserve la superficie de l'espace vert et maintient son unité et son caractère. La disparition ou l'altération des arbres situés dans un espace vert protégé ne peut en aucun cas le déqualifier et supprimer la protection qui le couvre.

Inondation pluviale

Un liseré graphique matérialise, sur le plan des contraintes géotechniques, les axes d'écoulement pluvial. Lors d'orages ou de fortes pluies, des eaux peuvent circuler temporairement dans ces axes. En conséquence, il importe aux constructeurs de prendre toutes dispositions pour s'assurer que les locaux ne soient pas inondés. Les ouvertures et les accès des pièces en sous-sol doivent être agencés de sorte que les eaux pluviales ruisselant dans ces axes ne puissent les inonder.

- Dans les secteurs où le ruissellement se concentre sur les infrastructures ou des voies, il convient sur une distance de 10m de part et d'autre du bord de la voie, d'interdire toutes ouvertures (notamment les soupiraux et les portes de garages) en façade sur la voie et situées sous le niveau susceptible d'être atteint par les écoulements. Une surélévation minimale de 0,50 m par rapport au niveau de l'infrastructure peut être généralement suffisante.

- Dans les secteurs urbains ou situés à proximité de l'agglomération et dans lesquels l'écoulement se produit dans un talweg il convient, sur une distance de 5 m de part et d'autre de l'axe d'écoulement, d'interdire toute construction ainsi que tous les remblais et les clôtures susceptibles d'aggraver le risque ailleurs.

Certains aménagements peuvent cependant faire exception à cette interdiction. C'est le cas :

- des extensions de moins de 30m² si les précautions nécessaires sont prises pour ne pas exposer l'aménagement à des dommages et ne pas détourner le ruissellement vers d'autres constructions situées en aval ou latéralement.

- des ZAC ou des lotissements, dont la notice ou l'étude d'impact devra comporter un volet hydraulique précisant l'axe d'écoulement et les techniques mises en œuvre pour assurer la mise hors d'eau des constructions futures, les conditions de gestion et d'évacuation des eaux de ruissellement et l'absence d'impact négatif en périphérie ou en aval de l'opération.

Risques de la Sécheresse et de ses effets sur les constructions

De nombreux sinistres provoqués par la dessiccation du sol ayant été à déplorer ces dernières années à Villiers-le-Bel, il est conseillé aux constructeurs de prendre un certain nombre de précautions (voir annexe V).

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE.3 – ACCES ET VOIRIE

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

1-Accès

Pour être constructible, un terrain doit présenter un accès sur une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile.

Les accès directs de toute parcelle sur les voies publiques ou privées riveraines sont autorisés, sous réserve que la capacité de ces voies soit adaptée au type d'occupation ou d'utilisation du sol envisagé et que leurs aménagements garantissent le bon fonctionnement des circulations piétonnières et automobiles.

A défaut, son propriétaire doit obtenir un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées à l'article 682 du Code Civil.

2- Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies publiques ou privées à créer doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles devront desservir.

Les caractéristiques des voies devront également permettre l'accès et les manœuvres des véhicules de secours et des services publics.

Des conditions particulières en matière de tracé, de largeur ou de modalités d'exécution, pourront toutefois être imposées dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation de certains terrains riverains ou avoisinants, ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.

ARTICLE UE.4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**1- Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle, qui par destination implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, sous pression et présentant des caractéristiques suffisantes.

2- Assainissement

a) Les eaux usées

Toutes les constructions génératrices d'eaux usées doivent être raccordées, selon la réglementation en vigueur, au réseau collectif d'eaux usées si celui-ci existe.

L'assainissement interne des nouveaux projets sera réalisé selon le système séparatif (dissociation de la collecte des eaux usées et des eaux pluviales). Leur raccordement au réseau collectif d'eaux usées devra respecter la réglementation en vigueur.

Si l'assainissement en mode collectif de la construction ou de l'installation n'est pas possible, le système d'assainissement non collectif doit être réalisé conformément à la réglementation en vigueur.

Toute évacuation d'eaux ménagères ou de tout autre effluent non traité dans les fossés, cours d'eau, puisards ou égouts pluviaux est interdite.

b) Les eaux pluviales

Pour tout aménagement réalisé sur un terrain, il est demandé :

- d'une part, de ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (article 640 et 641 du Code Civil),
- d'autre part, à chaque pétitionnaire une régulation des eaux pluviales à la parcelle puis l'infiltration de celles-ci, si la nature du sol le permet (nécessité de s'assurer des contraintes géotechniques) ou leur restitution au réseau public d'eaux pluviales avec un débit de fuite global maximum de 0,7 litre/seconde/hectare de parcelle dans la limite de la faisabilité technique, (avec un minimum technique de 5 litres par seconde). Le degré de protection pour le calcul du volume de rétention des eaux pluviales est basé sur une pluie retour de 50 ans.

Toute installation soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et de la loi sur l'eau, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

L'infiltration des eaux pluviales est à proscrire dans les zones où figure un risque de tassement de terrain lié à la dissolution du gypse.

Cette gestion des eaux pluviales à la parcelle peut être réalisée selon différentes techniques (stockage de ces eaux pour réutilisation, infiltration au vu de la nature du sol, stockage et restitution au réseau avec respect du débit de vidange, aménagements topographiques doux tels que noues enherbées, fossés, modelés de terrain....)

Afin que l'impact sur la maîtrise des inondations soit positivement durable, il est nécessaire que les techniques de stockage soient pérennes. Pour ce faire, leur fonctionnement doit être optimal et leur entretien facile. L'une des solutions pour y parvenir est de concevoir des ouvrages à ciel ouvert intégrés à l'aménagement.

Les eaux de ruissellement provenant des parkings extérieurs et voiries des projets d'aménagement pourront subir un prétraitement (débourbage et déshuilage) en fonction des risques engendrés sur le milieu récepteur avant rejet dans celui-ci. Ces ouvrages de prétraitement doivent faire l'objet de convention d'entretien.

Toutes précautions doivent être prises afin que les eaux pluviales ne se déversent pas sur les propriétés voisines.

c) Les eaux usées industrielles et assimilées

NB : sont classées dans les eaux industrielles et assimilées tous les rejets autres que les eaux usées domestiques ou eaux pluviales.

Conformément à l'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique, le raccordement au réseau public d'assainissement des eaux usées industrielles et assimilées doit faire l'objet d'une autorisation préalable.

Cette autorisation préalable, délivrée sous forme d'un arrêté d'autorisation de déversement, doit être prise par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par ces eaux usées autres que domestiques.

L'arrêté d'autorisation fixe, suivant la nature du réseau ou des traitements mis en œuvre, les caractéristiques que doivent présenter ces eaux usées industrielles et assimilées pour être reçues (prétraitement).

L'arrêté d'autorisation de déversement peut s'accompagner de la passation d'une convention spéciale de déversement entre l'industriel concerné, la ou les collectivité(s) et l'exploitant des ouvrages d'assainissement.

Celle-ci permet de définir les modalités techniques, administratives, juridiques voire financières pour le déversement des eaux usées et pluviales dans le réseau public.

3) Lignes électriques et de télécommunications

Pour toute construction ou installation nouvelle, les réseaux d'électricité et de téléphone ainsi que les dessertes câblées devront être enterrés.

Dans les lotissements ou groupes d'habitations comportant plus de 20 logements, il doit être prévu un dispositif collectif de réception de télévision (antennes, paraboles, câbles...)

4) Les ordures ménagères :

La collecte des ordures ménagères est organisée dans l'ensemble de la ville, sous forme de tri sélectif. Les installations privées nécessaires à cette collecte sont obligatoires et doivent être facilement accessibles aux services de ramassage.

ARTICLE UE.5 – LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

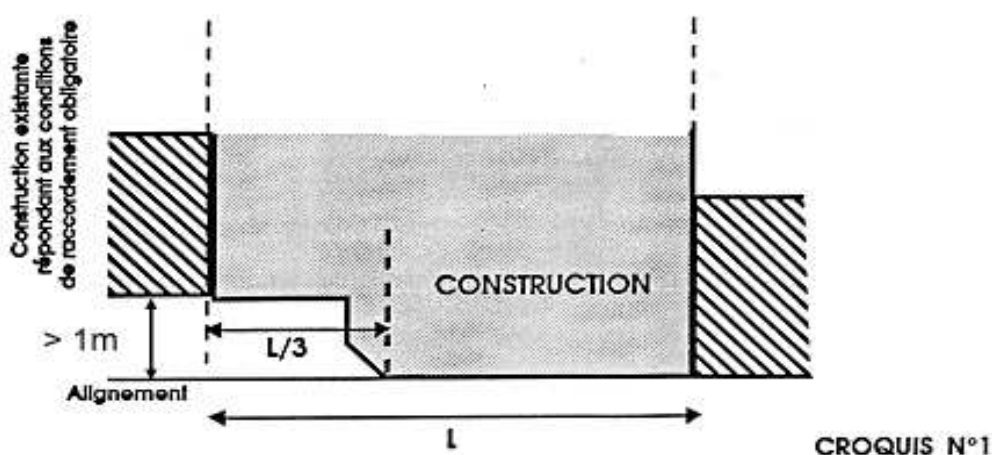
ARTICLE UE.6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

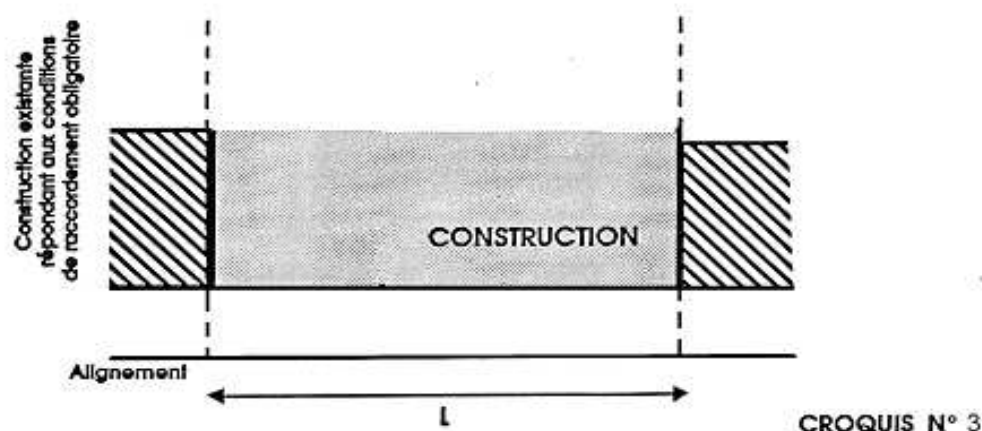
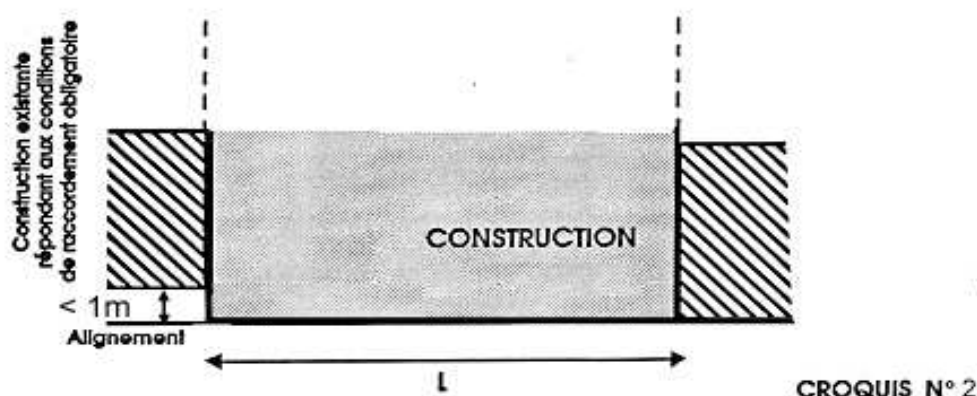
Les constructions nouvelles doivent être édifiées en limite des voies existantes ou à créer.

Elles peuvent cependant s'édifier en retrait si la continuité bâtie est maintenue en limite de voie par des éléments significatifs (mur toute hauteur ou mur-bahut surmonté d'une grille à la parisienne tels que définis à l'article UE 11, porche, édicule, etc.). Dans ce cas, le retrait des constructions sera de 4 mètres et leur façade située en retrait devra être implantée parallèlement à la voie.

Des dispositions différentes seront appliquées :

- Pour les extensions des bâtiments existants qui pourront s'édifier en retrait si la continuité bâtie est maintenue en limite de voie, c'est-à-dire si les façades sont continues et/ou reliées par des éléments significatifs (mur toute hauteur ou mur-bahut surmonté d'une grille à la parisienne tels que définis à l'article UE 11, etc.). Dans ce cas le retrait minimum sera de 4 mètres.
- Pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes situées sur les parcelles voisines, un raccordement pourra être imposé avec celles-ci :
 - soit sur un tiers au plus du linéaire dans le cas d'un adossement unique et lorsque le recul par rapport à l'alignement est supérieure à 1m, (croquis n°1),
 - soit sur la totalité du linéaire dans le cas d'un adossement unique et lorsque le recul par rapport à l'alignement dont la largeur est inférieure à 1m (croquis n°2),
 - soit dans le cas d'un double adossement, la façade située en retrait devra être implantée parallèlement à la voie (croquis n°3).





Les saillies et encorbellements sur le domaine public ou privé des voies sont interdits à l'exception de ceux qui se situent à plus de 3,50m de hauteur par rapport au niveau de la voie publique ou privée et ne dépassant pas 0,40m de profondeur.

Les prescriptions du présent article ne s'appliquent pas :

- aux modifications, extensions ou surélévations de bâtiments existants, à condition que le retrait existant avant travaux ne soit pas diminué ;
- aux annexes (garages...)
- à la reconstruction à l'identique d'un bâtiment existant détruit en tout ou partie à la suite d'un sinistre, à condition de déposer la demande de permis de construire dans les trois ans suivant le sinistre ;
- aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes, etc.) ;
- aux équipements collectifs ou publics.

ARTICLE UE.7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dans **une bande de 20 mètres à compter de l'alignement** des voies publiques ou de la limite d'emprise des voies privées existantes ou à créer, les constructions devront être implantées au moins sur l'une des limites latérales séparatives.

Au-delà de la bande de 20 mètres définie ci-dessus, les constructions pourront être édifiées sur une des limites latérales. A défaut, les marges de recul s'imposent.

Les constructions de fond de parcelle pourront éventuellement s'adosser à un bâtiment existant et en bon état, implanté sur le terrain voisin, à condition de s'harmoniser avec celui-ci (forme, volume, hauteur).

Définition des marges de recul :

En cas de retrait, la marge de recul des constructions sera au moins égale à :

- la hauteur à l'égout du toit (H) avec un minimum de **4 mètres**, si celle-ci comporte des baies principales assurant l'éclairage des pièces d'habitation ou de travail.
- $\frac{1}{2}$ de la hauteur à l'égout du toit (H) avec un minimum de **2,50 mètres** lorsque celle-ci est aveugle ou comporte des baies éclairant des pièces secondaires.

Les prescriptions du présent article ne s'appliquent pas :

- aux équipements collectifs ou publics;
- aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes, etc.) ;
- à la reconstruction à l'identique d'un bâtiment existant détruit en tout ou partie à la suite d'un sinistre, à condition de déposer la demande de permis de construire dans les trois ans suivant le sinistre ;
- aux modifications, extensions ou surélévations de bâtiments existants, dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve :
 - que la distance par rapport à la limite séparative ne soit pas diminuée,
 - que les travaux n'aient pas pour effet de réduire l'éclairage des pièces d'habitation ou de travail,
 - que les baies éclairant des pièces d'habitation ou de travail créées à l'occasion des travaux respectent les distances réglementaires par rapport aux limites séparatives.

ARTICLE UE.8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même propriété est autorisée à condition que la distance comptée horizontalement entre tout point des bâtiments en regard (obstacles de peu d'emprises tels que souches de cheminées, gaines d'ascenseurs, etc. exclues) ne soit pas inférieure à la hauteur à l'égout du toit (H) du bâtiment le plus haut, avec un minimum de 4 mètres, quelle que soit la nature des bâtiments. Cette distance peut être réduite de moitié, sans toutefois pouvoir être inférieur à 2,50 mètres, si les façades en vis-à-vis ne comportent pas de baies éclairant des pièces principales d'habitat ou de travail.

Les extensions et annexes peuvent se greffer perpendiculairement ou en prolongement du bâtiment existant, soit en appentis, soit en annexes, soit en retour d'équerre, soit intégré au bâtiment existant.

Les prescriptions du présent article ne s'appliquent pas :

- à la reconstruction à l'identique d'un bâtiment existant détruit en tout ou partie à la suite d'un sinistre, à condition de déposer la demande de permis de construire dans les trois ans suivant le sinistre ;
- aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes, etc.) ;
- aux équipements collectifs ou publics;
- aux modifications, extensions ou surélévations de bâtiments existants, dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone sous réserve :
 - que la distance entre les différents bâtiments ne soit pas diminuée,
 - que les travaux n'aient pas pour effet de réduire l'éclairement des pièces d'habitation ou de travail,
 - que les baies éclairant des pièces d'habitation ou de travail créées à l'occasion des travaux respectent les distances réglementaires.

ARTICLE UE.9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

-Terrains dont la superficie est inférieure ou égale à 300m²

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 70%.

Les rez-de-chaussée à usage d'activité peuvent occuper 80% de la superficie totale du terrain.

-Terrains dont la superficie est supérieure à 300m²

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

Les rez-de-chaussée à usage d'activité peuvent occuper 80% de la superficie totale du terrain.

Ces prescriptions ne s'appliquent pas aux équipements publics et aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux d'infrastructures.

ARTICLE UE.10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur totale des constructions (HT) ne pourra pas excéder 17 mètres, mesurés entre le niveau du terrain naturel et le faîtage du toit.

Le long des voies publiques et privées, la hauteur à l'égout du toit (H) des constructions, mesurée à partir du terrain naturel, ne pourra excéder 12 m.

Le nombre de niveaux des constructions ne doit pas excéder R + 3 + Combles. Les combles aménagés ou aménageables sont autorisés, sachant qu'il ne pourra être aménagé qu'un seul niveau dans les combles.

Un dépassement ou une réduction de la hauteur réglementaire pourront être imposés dans la limite d'un niveau, soit pour permettre de faire régner la même hauteur que les constructions voisines ou les bâtiments existants sur le terrain, soit pour masquer des murs pignons existants en limite d'un terrain voisin.

ARTICLE UE.11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les constructions à édifier ou à modifier doivent présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants.

Les dispositions édictées par le présent article pourront ne pas être imposées s'il s'agit de projets d'architecture contemporaine ou utilisant des technologies nouvelles (habitat solaire, architecture bioclimatique, etc...) sous réserve toutefois que l'intégration dans le paysage urbain soit particulièrement étudiée.

Toitures

Les toitures doivent présenter une simplicité de volume.

Les pentes des toitures seront comprises entre 35° et 45°. Cette règle n'est pas applicable aux locaux d'activités et aux annexes qui peuvent être couverts soit par une toiture en terrasse, soit par une toiture à un seul versant de faible pente.

De plus, dans une bande de 10 m à compter de la limite de voie, les toitures des constructions nouvelles à usage d'habitation, ou de commerces ou de bureaux et leurs annexes (garages) seront à deux versants avec un faîtage parallèle à la voie.

Les toitures à pentes seront recouvertes au choix avec :

- des tuiles plates à pureau plat (minimum 22/m²), de ton brun, terre de sienne, rouge nuancé donnant un aspect vieilli, flammée ou légèrement brunie. Les teintes uniformément rouges ou brun chocolat sont interdites.
- d'ardoise, pour les constructions de type contemporain.
- De zinc dans le cadre d'une toiture à faible pente

Les cheminées, machineries d'ascenseur, etc..., doivent s'intégrer dans la composition du comble.

L'éclairage des parties sous combles, sera réalisé au moyen soit :

- de lucarnes dont la proportion devra être plus haute que large
- de châssis de toit à condition qu'ils soient entièrement encastrés dans la toiture, que leur proportion soit plus haute que large et leur largeur d'un maximum de 0,80m.

Traitement des façades

Les matériaux choisis doivent garantir une bonne tenue dans le temps.

Les vérandas et autres volumes rapportés ne sont autorisés que sur les façades non visibles des voies publiques.

Les modifications effectuées sur un bâtiment doivent tenir compte de la composition de tout l'édifice.

Les baies doivent être percées d'après les proportions de la façade afin d'obtenir un équilibre entre les pleins et les vides. Les fenêtres seront de proportion verticale.

Les percements sur bâtiment existant doivent également respecter les proportions des baies anciennes, c'est-à-dire en particulier :

- avoir des proportions plus hautes que larges,
- que les ouvertures soient superposées, suivant le même axe vertical
- et que les trumeaux soient plus épais que les baies qu'ils séparent.

Les menuiseries et ferronneries qui doivent être dans le style architectural et présenteront une finesse des sections. De même dans le cas d'une architecture régionale ou traditionnelle, les persiennes en bois sans écharpe et les volets métalliques persiennés pourront être imposés.

Les volets roulants devront être totalement intégrés à l'intérieur de l'habitation; aucun coffrage ne doit apparaître sur l'extérieur.

Les ravalements doivent être exécutés en respectant les matériaux de façades d'origine.

Les modénatures devront être conservées ou restituées à l'identique. Les bâtiments seront traités de manière à s'intégrer dans la gamme des coloris présent dans la ville.

Sont interdits :

- les revêtements en ciment gris ainsi que la peinture de la pierre et des briques,
- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc....),
- l'emploi de couleur de façades non régionale.

Les fenêtres en bois, les volets, les portes cochères et les portes de garages doivent être peints et non vernis.

Les antennes paraboliques et autres antennes doivent être installées en toiture, en retrait des façades, et ne peuvent être en saillie sur le domaine public. Elles ne doivent pas porter atteinte à la qualité architecturale environnante.

Les panneaux solaires doivent être intégrés dans les pentes du toit ou dissimulés dans le jardin.

Les raccordements aux réseaux électriques et de télécommunications doivent être dissimulés ou intégrés au bâti.

Les saillies et encorbellements sur le domaine public ou privé des voies sont interdits à l'exception de ceux qui se situent à plus de 3,50m de hauteur par rapport au niveau de la voie publique ou privée et ne dépassant pas 0,40m de profondeur.

Clôtures

En bordure des voies, est imposée une clôture constituée exclusivement, au choix :

- d'un mur plein toute hauteur réalisé en pierres apparentes appareillées en lits horizontaux ou en maçonnerie enduite. Sont autorisées les ouvertures nécessaires à la desserte du terrain. Toutefois, 1/3 maximum du linéaire de la clôture pourra être ajouré, déduction faite des portails et portillons. La partie ajourée pourra comporter un barreaudage, une baie, un grillage ou une grille.

- d'un muret d'une hauteur comprise entre 0,50 m et 0,90 m, réalisé en pierres apparentes appareillées en lit horizontal ou en maçonnerie enduite, surmonté d'une grille dite à la parisienne.

Les deux systèmes peuvent être combinés lorsque le mur toute hauteur est traité ponctuellement en mur bahut pour encadrer un portail ou un portillon.

Les clôtures situées sur limites séparatives seront soit de même nature que les clôtures en bordure de rue, soit constituées d'un grillage en mailles fines ou d'une grille métallique verticale doublées de haies vives. L'emploi de parpaings, de briques ou de plaques de béton non enduits est prohibé.

L'aspect et la couleur des enduits devront être en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Dans tous les cas, la hauteur totale de la clôture n'excédera pas 2,20 mètres.

ARTICLE UE.12 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

Il sera prévu pour les constructions à usage d'habitation au minimum :

- Pour les maisons individuelles : 2 places par logement.
- Pour les logements collectifs : 1,5 place par logement de 1 à 2 pièces principales
2 places par logement de 3 pièces principales et plus
- Pour les logements sociaux : 1 place par logement

Pour les autres constructions, il sera réalisé sur le terrain le nombre de places minimum fixé à l'annexe III du présent règlement pour les autres constructions.

En cas de changement de destination ou de nature d'activité, le nombre de places doit répondre aux besoins engendrés par la nouvelle destination ou le nouvel usage.

Cette obligation n'est pas applicable aux aménagements ou aux extensions limitées à 10% de la surface de plancher hors oeuvre nette des constructions existantes, si leur affectation reste inchangée et dès lors qu'il n'y a pas création de logement supplémentaire.

En cas d'impossibilité de réaliser tout ou partie des places de stationnement nécessaires sur le terrain pour des raisons techniques ou des motifs d'architecture ou d'urbanisme, le

constructeur peut être autorisé, sur demande justifiée de sa part, à ce que les places manquantes soient réalisées sous l'une des formes suivantes :

- réalisation de places de stationnement sur un terrain situé dans le voisinage immédiat à moins de 300 mètres à pied de constructions pour lesquelles ces places sont nécessaires.
- acquisition de places de stationnement dans un parc privé situé dans le voisinage immédiat à moins de 300 mètres à pied de constructions pour lesquelles ces places sont nécessaires.
- concession de 15 ans minimum dans un parc public de stationnement situé dans le voisinage immédiat à moins de 300 mètres à pied de constructions pour lesquelles ces places sont nécessaires.
- participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dans les conditions prévues aux articles R332-17 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Ces solutions de remplacement sont admises à condition que l'insuffisance de stationnement sur le terrain supportant les constructions ne soit pas susceptible, compte tenu de sa situation, de créer une gêne pour la circulation ou de susciter un stationnement excessif sur la voie publique.

A défaut de pouvoir justifier de la mise en place de ces solutions alternatives, le pétitionnaire doit verser la participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dans les conditions prévues aux articles R332-17 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Les rampes d'accès aux garages et aires de stationnement en sous-sol ne doivent pas entraîner de modifications dans le niveau du trottoir.

Leur pente, dans les cinq premiers mètres à partir de l'alignement, ne doit pas excéder 5%.

Les eaux de ruissellement provenant des parkings extérieurs et voiries des projets d'aménagement pourront subir un prétraitement (débourbage et déshuilage) en fonction des risques engendrés sur le milieu récepteur avant rejet de celui-ci. Ces ouvrages de prétraitement doivent faire l'objet de convention d'entretien.

ARTICLE UE.13 – ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS

Les parties du terrain, non construites et non occupées par les parcs de stationnement et voies privées, doivent être plantées à raison d'au moins un arbre (haute tige, demi-tige ou arbuste) par 30 m² d'espace non construit à l'exception des ruelles et des passages.

Les plantations existantes de haute tige doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les aires de stationnement et leurs accès :

Les parcs de stationnement et leurs voies d'accès, situés à proximité des limites parcellaires, doivent en être séparés par des écrans sous forme de véritable structure végétale.

Les aires de stationnement en surface comportant plus de 10 emplacements doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige, demi-tige ou arbuste pour 50 m² de la superficie affectée à cet usage.

Espaces Vert Protégés (EVP)

Sur les terrains mentionnés aux plans de zonage comme faisant l'objet d'une protection, toute construction, reconstruction ou installation devra contribuer à mettre en valeur les espaces verts protégés.

La modification de l'état de ces terrains est admise dans la mesure où elle conserve la superficie de l'espace vert et maintient leur unité et leur caractère.

La disparition ou l'altération des arbres situés dans un espace vert protégé ne peut en aucun cas le déqualifier et supprimer la protection qui le couvre.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UE.14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règles.

CHAPITRE IV

DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UF

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

Cette zone a pour vocation principale de recevoir des équipements collectifs de grande ampleur localisés dans la partie est du territoire communal de Villiers-le-Bel.

Elle comprend entre autres des équipements scolaires (collège et lycée professionnel, CFA), des équipements de santé (l'hôpital Charles Richet), des équipements administratifs (cimetière etc...).

En raison de la superficie et de la nature de ces équipements, il a été jugé préférable de créer une zone spécifique permettant leur évolution.

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UF.1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations ou utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les aires d'accueil des gens du voyage ;
- Les constructions à usage d'artisanat ;
- Les constructions à usage exclusif de commerce ;
- Les constructions ou installations à usage industriel ;
- Les constructions ou installations à usage exclusif d'entrepôts, sauf si elles sont le complément normal d'une activité autorisée dans la zone ;
- Les constructions ou installations nécessaires à l'activité agricole ;
- Les établissements ou installations classés de type SEVESO ;
- Les dépôts de véhicules hors d'usage de plus de 10 unités (casse) ;
- Les carrières ;
- Les décharges ;

- Le stationnement de caravanes isolées, à l'exclusion de celui d'une caravane non habitée dans les bâtiments ou remises et sur le terrain où est implantée la résidence du propriétaire ;
- Le camping ou le stationnement de caravanes hors terrain aménagé ;
- L'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement des caravanes, ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères dits « parcs résidentiels de loisirs » au sens des articles R.443-1 et suivants du Code de l'Urbanisme ;
- Les garages collectifs de caravanes ;
- Les constructions à usages d'habitation, à l'exception de celles autorisées à l'article UF2,
- La reconstruction à l'identique en cas de sinistre, à l'exception de celles autorisées à l'article UF2,
- Les coupes et abattages d'arbre, à l'exception de ceux autorisés à l'article UF2,
- Les mâts d'antennes de téléphonie mobile et les mâts d'autres nouvelles technologies de communication, à l'exception de ceux autorisés à l'article UF2,
- Les affouillements et les exhaussements des sols, lorsqu'ils ne sont pas en rapport direct avec les travaux de construction, de voirie ou réseaux divers ou aux aménagements paysagers.
- Dans les espaces boisés classés, tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. La demande d'autorisation de défrichement est irrecevable.

ARTICLE UF.2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions suivantes et sous réserve de la prise en compte des mesures relatives aux protections, risques et nuisances. Ainsi sont autorisés :

:

- **Les constructions à usages d'habitation pour les personnes**, dont la présence permanente est liée au fonctionnement, à la surveillance ou au gardiennage des constructions ou installations autorisées ;
- La reconstruction à l'identique en cas de sinistre, lorsque la demande de permis de construire est déposée dans un délai maximum de 3 ans après le sinistre.
- Les coupes et abattages d'arbre, sous réserve d'une autorisation préalable dans les espaces boisés classés.

- Les mâts d'antennes de téléphonie mobile et les mâts d'autres nouvelles technologies de communication sont autorisés, à condition de faire l'objet d'une intégration architecturale et paysagée et de ne pas porter atteinte à la qualité architecturale du site et/ou du bâtiment.

PROTECTIONS, RISQUES ET NUISANCES

Isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres.

Les constructions à usage d'habitation, situées dans les secteurs affectés par le bruit des infrastructures terrestres, doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs, conforme à la réglementation en vigueur.

La largeur des secteurs affectés par le bruit dépend de la catégorie de l'infrastructure définie par l'arrêté préfectoral du 15 avril 2003 ; elle est reportée au document graphique.

Les infrastructures concernées sont :

- la RN 370 qui est de type 4 entre la limite communale de Gonesse et la place Victor Hugo (avenue de la Concorde et avenue Pierre Sébard).
- La A 16 qui est classée en catégorie 2 et les secteurs affectés par le bruit correspondent à une bande de 250 mètres de large de part et d'autre de l'axe de la voie.

Isolement acoustique des bâtiments contre les bruits autour des aérodromes.

Les constructions à usage d'habitation autorisées dans la zone et dont l'utilisation le justifie devront présenter une isolation acoustique à l'égard du bruit des avions conforme à la réglementation en vigueur, conformément à l'article L 147-5 du code de l'urbanisme.

Les constructions à usage de bureaux, d'équipement collectif, d'équipements sanitaires, de service, de restauration et hôtelier sont autorisées, sous réserve qu'ils présentent une isolation acoustique à l'égard du bruit des avions conforme à la législation en vigueur.

Espaces Verts Protégés

Les espaces verts sont inscrits aux plans de zonage au titre des articles L 123.1-7 et R 123-11 du Code de l'urbanisme.

Tous travaux ayant pour effet de détruire un de ces éléments de paysage doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers dans les conditions prévues par l'article L 442-2 du Code de l'urbanisme.

Sur les terrains mentionnés aux plans de zonage comme faisant l'objet de cette protection, toute construction, reconstruction ou installation devra contribuer à mettre en valeur les espaces verts protégés.

La modification de l'état de ces terrains est admise dans la mesure où elle conserve la superficie de l'espace vert et maintient son unité et son caractère. La disparition ou l'altération des arbres situés dans un espace vert protégé ne peut en aucun cas le déqualifier et supprimer la protection qui le couvre.

Inondation pluviale

Un liseré graphique matérialise, sur le plan des contraintes géotechniques, les axes d'écoulement pluvial. Lors d'orages ou de fortes pluies, des eaux peuvent circuler temporairement dans ces axes. En conséquence, il importe aux constructeurs de prendre toutes dispositions pour s'assurer que les locaux ne soient pas inondés. Les ouvertures et les accès

des pièces en sous-sol doivent être agencés de sorte que les eaux pluviales ruisselant dans ces axes ne puissent les inonder.

- Dans les secteurs où le ruissellement se concentre sur les infrastructures ou des voies, il convient sur une distance de 10m de part et d'autre du bord de la voie, d'interdire toutes ouvertures (notamment les soupiraux et les portes de garages) en façade sur la voie et situées sous le niveau susceptible d'être atteint par les écoulements. Une surélévation minimale de 0,50 m par rapport au niveau de l'infrastructure peut être généralement suffisante.

- Dans les secteurs urbains ou situés à proximité de l'agglomération et dans lesquels l'écoulement se produit dans un talweg il convient, sur une distance de 5 m de part et d'autre de l'axe d'écoulement, d'interdire toute construction ainsi que tous les remblais et les clôtures susceptibles d'aggraver le risque ailleurs.

Certains aménagements peuvent cependant faire exception à cette interdiction. C'est le cas :

- des extensions de moins de 30m² si les précautions nécessaires sont prises pour ne pas exposer l'aménagement à des dommages et ne pas détourner le ruissellement vers d'autres constructions situées en aval ou latéralement.

- des ZAC ou des lotissements, dont la notice ou l'étude d'impact devra comporter un volet hydraulique précisant l'axe d'écoulement et les techniques mises en œuvre pour assurer la mise hors d'eau des constructions futures, les conditions de gestion et d'évacuation des eaux de ruissellement et l'absence d'impact négatif en périphérie ou en aval de l'opération.

Gypse

Le plan des contraintes géotechniques annexé matérialise les secteurs géographiques du territoire communal présentant des risques de mouvement de terrain liés à la dissolution naturelle du gypse. Pour tout nouveau projet d'aménagement, il est à noter que pour la régulation des eaux pluviales à la parcelle, l'infiltration sera à proscrire dans les zones où figure un tassement de terrain lié à la dissolution du gypse. Il importe au constructeur de prendre toute disposition pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées et de se référer aux dispositions de la notice jointe en annexe.

Risques de la Sécheresse et de ses effets sur les constructions

De nombreux sinistres provoqués par la dessiccation du sol ayant été à déplorer ces dernières années à Villiers-le-Bel, il est conseillé aux constructeurs de prendre un certain nombre de précautions (voir annexe V).

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UF.3 – ACCES ET VOIRIE

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

1-Accès

Pour être constructible, un terrain doit présenter un accès sur une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile.

Les accès directs de toute parcelle sur les voies publiques ou privées riveraines sont autorisés, sous réserve que la capacité de ces voies soit adaptée au type d'occupation ou d'utilisation du sol envisagé et que leurs aménagements garantissent le bon fonctionnement des circulations piétonnières et automobiles.

A défaut, son propriétaire doit obtenir un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées à l'article 682 du Code Civil.

2- Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies publiques ou privées à créer doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles devront desservir.

Les caractéristiques des voies devront également permettre l'accès et les manœuvres des véhicules de secours et des services publics.

Des conditions particulières en matière de tracé, de largeur ou de modalités d'exécution, pourront toutefois être imposées dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation de certains terrains riverains ou avoisinants, ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.

ARTICLE UF.4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**1- Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle, qui par destination implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, sous pression et présentant des caractéristiques suffisantes.

2- Assainissement

a) Les eaux usées

Toutes les constructions génératrices d'eaux usées doivent être raccordées, selon la réglementation en vigueur, au réseau collectif d'eaux usées si celui-ci existe.

L'assainissement interne des nouveaux projets sera réalisé selon le système séparatif (dissociation de la collecte des eaux usées et des eaux pluviales). Leur raccordement au réseau collectif d'eaux usées devra respecter la réglementation en vigueur.

Si l'assainissement en mode collectif de la construction ou de l'installation n'est pas possible, le système d'assainissement non collectif doit être réalisé conformément à la réglementation en vigueur.

Toute évacuation d'eaux ménagères ou de tout autre effluent non traité dans les fossés, cours d'eau, puisards ou égouts pluviaux est interdite.

b) Les eaux pluviales

Pour tout aménagement réalisé sur un terrain, il est demandé :

- d'une part, de ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (article 640 et 641 du Code Civil),
- d'autre part, à chaque pétitionnaire une régulation des eaux pluviales à la parcelle puis l'infiltration de celles-ci, si la nature du sol le permet (nécessité de s'assurer des contraintes géotechniques) ou leur restitution au réseau public d'eaux pluviales avec un débit de fuite global maximum de 0,7 litre/seconde/hectare de parcelle dans la limite de la faisabilité technique, (avec un minimum technique de 5 litres par seconde). Le degré de protection pour le calcul du volume de rétention des eaux pluviales est basé sur une pluie retour de 50 ans.

Toute installation soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et de la loi sur l'eau, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

L'infiltration des eaux pluviales est à proscrire dans les zones où figure un risque de tassement de terrain lié à la dissolution du gypse.

Cette gestion des eaux pluviales à la parcelle peut être réalisée selon différentes techniques (stockage de ces eaux pour réutilisation, infiltration au vu de la nature du sol, stockage et restitution au réseau avec respect du débit de vidange, aménagements topographiques doux tels que noues enherbées, fossés, modelés de terrain....)

Afin que l'impact sur la maîtrise des inondations soit positivement durable, il est nécessaire que les techniques de stockage soient pérennes. Pour ce faire, leur fonctionnement doit être optimal et leur entretien facile. L'une des solutions pour y parvenir est de concevoir des ouvrages à ciel ouvert intégrés à l'aménagement.

Les eaux de ruissellement provenant des parkings extérieurs et voiries des projets d'aménagement pourront subir un prétraitement (débourbage et déshuilage) en fonction des risques engendrés sur le milieu récepteur avant rejet dans celui-ci. Ces ouvrages de prétraitement doivent faire l'objet de convention d'entretien.

Toutes précautions doivent être prises afin que les eaux pluviales ne se déversent pas sur les propriétés voisines.

c) Les eaux usées industrielles et assimilées

NB : sont classées dans les eaux industrielles et assimilées tous les rejets autres que les eaux usées domestiques ou eaux pluviales.

Conformément à l'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique, le raccordement au réseau public d'assainissement des eaux usées industrielles et assimilées doit faire l'objet d'une autorisation préalable.

Cette autorisation préalable, délivrée sous forme d'un arrêté d'autorisation de déversement, doit être prise par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par ces eaux usées autres que domestiques.

L'arrêté d'autorisation fixe, suivant la nature du réseau ou des traitements mis en œuvre, les caractéristiques que doivent présenter ces eaux usées industrielles et assimilées pour être reçues (prétraitement).

L'arrêté d'autorisation de déversement peut s'accompagner de la passation d'une convention spéciale de déversement entre l'industriel concerné, la ou les collectivité(s) et l'exploitant des ouvrages d'assainissement.

Celle-ci permet de définir les modalités techniques, administratives, juridiques voire financières pour le déversement des eaux usées et pluviales dans le réseau public.

3) Lignes électriques et de télécommunications

Pour toute construction ou installation nouvelle, les réseaux d'électricité et de téléphone ainsi que les dessertes câblées devront être enterrés.

Dans les lotissements ou groupes d'habitations comportant plus de 20 logements, il doit être prévu un dispositif collectif de réception de télévision (antennes, paraboles, câbles...)

4) Les ordures ménagères :

La collecte des ordures ménagères est organisée dans l'ensemble de la ville, sous forme de tri sélectif. Les installations privées nécessaires à cette collecte sont obligatoires et doivent être facilement accessibles aux services de ramassage.

ARTICLE UF.5 – LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UF.6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être édifiées à une distance d'au moins **3 mètres** de l'alignement des voies publiques ou de la limite d'emprise des voies privées, existantes ou à créer.

Les prescriptions du présent article ne s'appliquent pas :

- aux modifications, extensions ou surélévations de bâtiments existants, à condition que le retrait existant avant travaux ne soit pas diminué ;
- aux annexes (garages...)
- à la reconstruction à l'identique d'un bâtiment existant détruit en tout ou partie à la suite d'un sinistre, à condition de déposer la demande de permis de construire dans les trois ans suivant le sinistre ;
- aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes, etc.) ;
- aux équipements collectifs ou publics.

ARTICLE UF.7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent être édifiées sur une ou deux limites latérales. A défaut, les marges de recul s'imposent. Les marges de recul doivent également être respectées par rapport aux autres limites séparatives.

Définition des marges de recul :

En cas de retrait, la marge de recul des constructions sera au moins égale à :

- la hauteur à l'égout du toit (H) avec un minimum de **4 mètres**, si celle-ci comporte des baies principales assurant l'éclairage des pièces d'habitation ou de travail.
- ½ de la hauteur à l'égout du toit (H) avec un minimum de **2,50 mètres** dans le cas contraire.

Les prescriptions du présent article ne s'appliquent pas :

- aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes, etc.) ;
- à la reconstruction à l'identique d'un bâtiment existant détruit en tout ou partie à la suite d'un sinistre, à condition de déposer la demande de permis de construire dans les trois ans suivant le sinistre ;

- aux modifications, extensions ou surélévations de bâtiments existants, dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve :
 - que la distance par rapport à la limite séparative ne soit pas diminuée,
 - que les travaux n'aient pas pour effet de réduire l'éclairement des pièces d'habitation ou de travail,
 - que les baies éclairant des pièces d'habitation ou de travail créées à l'occasion des travaux respectent les distances réglementaires par rapport aux limites séparatives.
 - aux équipements collectifs ou publics.

ARTICLE UF.8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même propriété est autorisée à condition que la distance comptée horizontalement entre tout point des bâtiments en regard (obstacles de peu d'emprise, tels que souches de cheminées, gaine d'ascenseurs, etc. exclus) soit au moins égale à :

- la hauteur à l'égout du toit (H) de la construction la plus élevée en vis-à-vis direct avec un minimum de **4 mètres** si l'une des façades comporte des baies principales assurant l'éclairement de pièces d'habitation ou de travail,
- la ½ de la hauteur à l'égout du toit (H) de la construction la plus élevée, avec un minimum de **2,50 mètres** si les deux façades en vis-à-vis sont aveugles ou comportent des baies éclairant des pièces secondaires.

Les prescriptions du présent article ne s'appliquent pas :

- à la reconstruction à l'identique d'un bâtiment existant détruit en tout ou partie à la suite d'un sinistre, à condition de déposer la demande de permis de construire dans les trois ans suivant le sinistre ;
- aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes, etc.) ;
- aux modifications, extensions ou surélévations de bâtiments existants, dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve :
 - que la distance entre les différents bâtiments ne soit pas diminuée,
 - que les travaux n'aient pas pour effet de réduire l'éclairement des pièces d'habitation ou de travail,
 - que les baies éclairant des pièces d'habitation ou de travail créées à l'occasion des travaux respectent les distances réglementaires par rapport.

ARTICLE UF.9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Les constructions sont interdites dans un rayon de 5 mètres autour du pylône électrique.

ARTICLE UF.10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Pour les constructions sous ou à proximité de la ligne à très haute tension, une distance minimale verticale et horizontale de 7 mètres est obligatoire entre le conducteur de la ligne et tout point de la construction.

ARTICLE UF.11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS, ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les constructions à édifier ou à modifier doivent présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants.

Les dispositions édictées par le présent article pourront ne pas être imposées s'il s'agit de projets d'architecture contemporaine ou utilisant des technologies nouvelles (habitat solaire, architecture bioclimatique, etc...) sous réserve toutefois que l'intégration dans le paysage urbain soit particulièrement étudiée.

Toitures

Les combles et toitures terrasse doivent présenter une simplicité de volume.

Les cheminées, machineries etc..., doivent s'intégrer dans la composition du comble.

Traitement des façades

Les matériaux choisis doivent garantir une bonne tenue dans le temps.

Les antennes paraboliques et autres antennes doivent être installés en toiture, en retrait des façades, et ne peuvent être en saillie sur le domaine public. Elles ne doivent pas porter atteinte à la qualité architecturale environnante.

Les raccordements aux réseaux électriques et de télécommunications doivent être dissimulés ou intégrés au bâti.

Sont interdits l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc...).

Clôtures

L'aspect et la couleur des clôtures et de leurs enduits devront être en harmonie avec les constructions avoisinantes. L'emploi de parpaings, de briques ou de plaques de béton non enduits est prohibé.

Sur toutes les clôtures en bordure de voies, sont formellement interdits les écrans de tôle, treillages, canisses quelle que soit leur nature.

Dans tous les cas, la hauteur totale de la clôture n'excédera pas 2,20 mètres.

ARTICLE UF.12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Pour y satisfaire, il est exigé de respecter les dispositions de l'annexe III du présent règlement.

Les eaux de ruissellement provenant des parkings extérieurs et voiries des projets d'aménagement pourront subir un prétraitement (débouage et déshuilage) en fonction des risques engendrés sur le milieu récepteur avant rejet de celui-ci. Ces ouvrages de prétraitement doivent faire l'objet de convention d'entretien.

ARTICLE UF.13 – ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS

Les constructions, installations ou aménagements doivent être accompagnés de plantation d'arbres de haute tige. Les structures végétales ainsi réalisées doivent avoir pour objet de les intégrer dans le paysage ou de créer un cadre de vie urbain en harmonie avec leur environnement.

Des écrans boisés ou des haies vives à feuillage persistant suffisamment dense pour former écran doivent être aménagés autour des parcs de stationnement de plus de 500 m².

Les voies d'accès et les parcs de stationnement situés à proximité des limites parcellaires, doivent en être séparés par des haies vives à feuillage persistant suffisamment dense pour former écran.

Les aires de stationnement en surface comportant plus de 10 emplacements doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige, demi-tige ou arbuste pour 50 m² de la superficie affectée à cet usage.

Toute coupe et abattage d'arbres est soumis à autorisation

Espaces boisés classés :

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme. Rien ne doit compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Toute coupe et abattage d'arbre est soumis à autorisation.

Espaces Vert Protégés (EVP)

Sur les terrains mentionnés aux plans de zonage comme faisant l'objet d'une protection, toute construction, reconstruction ou installation devra contribuer à mettre en valeur les espaces verts protégés.

La modification de l'état de ces terrains est admise dans la mesure où elle conserve la superficie de l'espace vert et maintient leur unité et leur caractère.

La disparition ou l'altération des arbres situés dans un espace vert protégé ne peut en aucun cas le déqualifier et supprimer la protection qui le couvre.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UF.14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règles.

CHAPITRE V**DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UG****CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE**

Il s'agit d'une zone à vocation résidentielle, sous forme d'habitat individuel, mais qui peut éventuellement accueillir des activités commerciales, artisanales ou de services compatibles avec l'habitat.

Certains de ces ensembles d'habitation ont été conçus sous forme de lotissement, ce qui a permis de constituer des ensembles de forme homogène.

Cette zone comprend également un secteur UGa qui correspond à l'ensemble d'habitat individuel groupé de La Grosse Borne.

Cette zone comprend également un secteur UGb, correspondant à l'ensemble d'habitat du Val Roger.

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**ARTICLE UG.1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites les occupations ou utilisations du sol suivantes:

- La démolition de tout ou partie de constructions présentant un intérêt architectural ou « bâtiments remarquables » répertoriés en annexe du présent règlement et repérés au document graphique n°3, sauf conditions précisées à l'article UG.2 ;
- Les aires d'accueil des gens du voyage ;
- Les constructions ou installations à usage industriel ;
- Les constructions ou installations à usage exclusif d'entrepôts, sauf si elles sont le complément normal d'une activité autorisée dans la zone ;
- Les constructions ou installations nécessaires à l'activité agricole ;
- Les établissements ou installations classés de type SEVESO ;
- Les dépôts de véhicules hors d'usage de plus de 10 unités (casse) ;
- Les carrières ;
- Les décharges ;
- Les garages collectifs de caravanes ;

- Le stationnement de caravanes isolées, à l'exclusion de celui d'une caravane non habitée dans les bâtiments ou remises et sur le terrain où est implantée la résidence du propriétaire ;
- Le camping ou le stationnement de caravanes hors terrain aménagé ;
- L'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement des caravanes, ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères dits « parcs résidentiels de loisirs » au sens des articles R.443-1 et suivants du Code de l'Urbanisme ;
- La reconstruction à l'identique en cas de sinistre, à l'exception de celles autorisées à l'article UG2,
- Les constructions à usage d'activités artisanales, de services ou de bureaux, à l'exception de celles autorisées à l'article UG2,
- Les établissements commerciaux, à l'exception de ceux autorisés à l'article UG2,
- Les constructions à usage exclusif de stationnement, à l'exception de celles autorisées à l'article UG2,
- Les établissements et installations classées soumises à déclaration ou à autorisation, à l'exception de ceux autorisés à l'article UG2,
- Les coupes et abattages d'arbre, à l'exception de celles autorisées à l'article UG2,
- Les mâts d'antennes de téléphonie mobile et les mâts d'autres nouvelles technologies de communication, à l'exception de ceux autorisés à l'article UG2,
- Les affouillements et les exhaussements des sols, lorsqu'ils ne sont pas en rapport direct avec les travaux de construction, de voirie ou réseaux divers ou aux aménagements paysagers.
- Dans les espaces boisés classés, tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. La demande d'autorisation de défrichement est irrecevable.
- Dans la zone C du PEB, toutes les constructions à usage d'habitation, les constructions individuelles, la rénovation, la réhabilitation, l'amélioration, l'extension mesurée ou la reconstruction des constructions existantes, à l'exception de celles autorisées dans l'article UG 2.
- Dans les périmètres de servitudes définis en application de l'article L 123-2 du Code de l'Urbanisme, toutes constructions ou installations sont interdites à l'exception de celles visées à l'article UG2, dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global.

ARTICLE UG.2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions suivantes et sous réserve de la prise en compte des mesures relatives aux protections, risques et nuisances. Ainsi sont autorisés :

⋮

- La reconstruction à l'identique en cas de sinistre, lorsque la demande de permis de construire est déposée dans un délai maximum de 3 ans après le sinistre.

- Les constructions à usage d'activités artisanales, de services ou de bureaux compatibles avec l'habitat, à condition :

- qu'elles ne portent pas atteinte à la salubrité et à la sécurité,
- que les nuisances ou dangers éventuels puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement de la zone où elles s'implantent ;
- que leur superficie de plancher hors œuvre nette ne dépasse pas 500 m².

- Les établissements commerciaux d'une surface hors d'œuvre nette inférieure à 300 m² ;

- Les constructions à usage exclusif de stationnement, à conditions que leur capacité soit inférieure à 4 unités ;

- Les établissements et installations classées soumises à déclaration ou à autorisation à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune inconvénient et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

- Les coupes et abattages d'arbre, sous réserve d'une autorisation préalable dans les espaces boisés classés.

- Les mâts d'antennes de téléphonie mobile et les mâts d'autres nouvelles technologies de communication sont autorisés, à condition de faire l'objet d'une intégration architecturale et paysagée et de ne pas porter atteinte à la qualité architecturale du site et/ou du bâtiment.

- En outre, dans la zone C du PEB :

- Les opérations de constructions à usage d'habitation, sous réserve qu'elles fassent l'objet d'une ou plusieurs opérations d'ensemble dans le cadre d'une opération de renouvellement urbain en application de l'article L 147-5 du code de l'urbanisme,
- Les 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, en application de l'article L 147-5 du code de l'urbanisme ;
- La rénovation, la réhabilitation, l'amélioration, l'extension mesurée ou la reconstruction des constructions existantes lorsqu'elles n'entraînent pas un accroissement de la capacité d'accueil d'habitants exposés aux nuisances, en application de l'article L 147-5 du code de l'urbanisme ;
- Tous types de constructions à usage d'habitation si elles sont nécessaires à l'activité aéronautique ou liées à celle-ci.

Dans les périmètres de servitudes définis en application de l'article L 123-2, sont autorisés :

- les travaux ayant pour objet l'adaptation, la réfection, et/ou l'extension des constructions existantes dans la limite de 10 % de la surface de plancher existante.
- les constructions nouvelles dans la limite de 50 m² de surface de plancher.

PROTECTIONS, RISQUES ET NUISANCES

« Bâtiments remarquables » répertoriés en annexe et aux documents graphiques:

Toute destruction partielle ou totale, d'un « Bâtiments remarquables » localisé aux documents graphiques et identifié en annexe du présent règlement comme devant être protégé au titre du 7° de l'article L 123-1 doit préalablement faire l'objet d'une demande de permis de démolir, conformément au d) de l'article L 430-2 du code de l'urbanisme.

En outre, tous les travaux exécutés sur ces bâtiments remarquables doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant son intérêt esthétique.

Isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres.

Les constructions à usage d'habitation, situées dans les secteurs affectés par le bruit des infrastructures terrestres, doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs, conforme à la réglementation en vigueur.

La largeur des secteurs affectés par le bruit dépend de la catégorie de l'infrastructure définie par l'arrêté préfectoral du 15 avril 2003 ; elle est reportée au document graphique.

Les infrastructures concernées sont :

- La RD 316 qui est de type 2 entre la rue de Paris et la limite de la commune de Sarcelles et de type 3 entre la limite de la commune d'Ecouen et la rue de Paris.
- La ligne n° 2005, de Paris à Lille qui est classée en catégorie 1.
- La RD 10 qui est de type 3 entre la bretelle d'accès à la RD 316 et la limite communale de Bouqueval.

Isolement acoustique des bâtiments contre les bruits autour des aérodromes.

Les constructions à usage d'habitation autorisées dans la zone et dont l'utilisation le justifie devront présenter une isolation acoustique à l'égard du bruit des avions conforme à la réglementation en vigueur, conformément à l'article L 147-5 du code de l'urbanisme.

Les constructions à usage de bureaux, d'équipement collectif, d'équipements sanitaires, de service, de restauration et hôtelier sont autorisées, sous réserve qu'ils présentent une isolation acoustique à l'égard du bruit des avions conforme à la législation en vigueur.

Espaces Verts Protégés

Les espaces verts sont inscrits aux plans de zonage au titre des articles L 123.1-7 et R 123-11 du Code de l'urbanisme.

Tous travaux ayant pour effet de détruire un de ces éléments de paysage doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers dans les conditions prévues par l'article L 442-2 du Code de l'urbanisme.

Sur les terrains mentionnés aux plans de zonage comme faisant l'objet de cette protection, toute construction, reconstruction ou installation devra contribuer à mettre en valeur les espaces verts protégés.

La modification de l'état de ces terrains est admise dans la mesure où elle conserve la superficie de l'espace vert et maintient son unité et son caractère. La disparition ou l'altération des arbres situés dans un espace vert protégé ne peut en aucun cas le déqualifier et supprimer la protection qui le couvre.

Risques liés à la présence d'anciennes carrières souterraines abandonnées

Une carrière souterraine abandonnée est située sur la commune. Les périmètres de risques liés à la présence d'anciennes carrières souterraines abandonnées valent plan de prévention des risques et, à ce titre, constituent une servitude d'utilité publique. Tout projet d'urbanisation ou d'aménagement dans ce secteur doit être soumis à l'avis de l'inspection générale des carrières (IGC) de Versailles.

Vestiges archéologiques

Pour les terrains d'une superficie supérieure ou égale à 100m², les constructions peuvent être refusées ou n'être accordées que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si elles sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestige archéologique.

Inondation pluviale

Un liseré graphique matérialise, sur le plan des contraintes géotechniques, les axes d'écoulement pluvial. Lors d'orages ou de fortes pluies, des eaux peuvent circuler temporairement dans ces axes. En conséquence, il importe aux constructeurs de prendre toutes dispositions pour s'assurer que les locaux ne soient pas inondés. Les ouvertures et les accès des pièces en sous-sol doivent être agencés de sorte que les eaux pluviales ruisselant dans ces axes ne puissent les inonder.

- Dans les secteurs où le ruissellement se concentre sur les infrastructures ou des voies, il convient sur une distance de 10m de part et d'autre du bord de la voie, d'interdire toutes ouvertures (notamment les soupiraux et les portes de garages) en façade sur la voie et situées sous le niveau susceptible d'être atteint par les écoulements. Une surélévation minimale de 0,50 m par rapport au niveau de l'infrastructure peut être généralement suffisante.

- Dans les secteurs urbains ou situés à proximité de l'agglomération et dans lesquels l'écoulement se produit dans un talweg il convient, sur une distance de 5 m de part et d'autre de l'axe d'écoulement, d'interdire toute construction ainsi que tous les remblais et les clôtures susceptibles d'aggraver le risque ailleurs.

Certains aménagements peuvent cependant faire exception à cette interdiction. C'est le cas :

- des extensions de moins de 30m² si les précautions nécessaires sont prises pour ne pas exposer l'aménagement à des dommages et ne pas détourner le ruissellement vers d'autres constructions situées en aval ou latéralement.

- des ZAC ou des lotissements, dont la notice ou l'étude d'impact devra comporter un volet hydraulique précisant l'axe d'écoulement et les techniques mises en œuvre pour assurer la mise hors d'eau des constructions futures, les conditions de gestion et d'évacuation des eaux de ruissellement et l'absence d'impact négatif en périphérie ou en aval de l'opération.

Gypse

Le plan des contraintes géotechniques annexé matérialise les secteurs géographiques du territoire communal présentant des risques de mouvement de terrain liés à la dissolution naturelle du gypse. Pour tout nouveau projet d'aménagement, il est à noter que pour la régulation des eaux pluviales à la parcelle, l'infiltration sera à proscrire dans les zones où figure un tassement de terrain lié à la dissolution du gypse. Il importe au constructeur de prendre toute disposition pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées et de se référer aux dispositions de la notice jointe en annexe.

Risques de la Sécheresse et de ses effets sur les constructions

De nombreux sinistres provoqués par la dessiccation du sol ayant été à déplorer ces dernières années à Villiers-le-Bel, il est conseillé aux constructeurs de prendre un certain nombre de précautions (voir annexe V).

SECTION II CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL
--

ARTICLE UG.3 – ACCES ET VOIRIE

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

1-Accès

Pour être constructible, un terrain doit présenter un accès sur une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile.

Les accès directs de toute parcelle sur les voies publiques ou privées riveraines sont autorisés, sous réserve que la capacité de ces voies soit adaptée au type d'occupation ou d'utilisation du sol envisagé et que leurs aménagements garantissent le bon fonctionnement des circulations piétonnières et automobiles.

A défaut, son propriétaire doit obtenir un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées à l'article 682 du Code Civil.

2- Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies publiques ou privées à créer doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles devront desservir.

Les caractéristiques des voies devront également permettre l'accès et les manœuvres des véhicules de secours et des services publics.

Des conditions particulières en matière de tracé, de largeur ou de modalités d'exécution, pourront toutefois être imposées dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation de certains terrains riverains ou avoisinants, ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.

Dans le secteur UGb :

La longueur cumulée des voies en impasse ne peut dépasser 30 m.

ARTICLE UG.4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**1- Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle, qui par destination implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, sous pression et présentant des caractéristiques suffisantes.

2- Assainissement

a) Les eaux usées

Toutes les constructions génératrices d'eaux usées doivent être raccordées, selon la réglementation en vigueur, au réseau collectif d'eaux usées si celui-ci existe.

L'assainissement interne des nouveaux projets sera réalisé selon le système séparatif (dissociation de la collecte des eaux usées et des eaux pluviales). Leur raccordement au réseau collectif d'eaux usées devra respecter la réglementation en vigueur.

Si l'assainissement en mode collectif de la construction ou de l'installation n'est pas possible, le système d'assainissement non collectif doit être réalisé conformément à la réglementation en vigueur.

Toute évacuation d'eaux ménagères ou de tout autre effluent non traité dans les fossés, cours d'eau, puisards ou égouts pluviaux est interdite.

b) Les eaux pluviales

Pour tout aménagement réalisé sur un terrain, il est demandé :

- d'une part, de ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (article 640 et 641 du Code Civil),
- d'autre part, à chaque pétitionnaire une régulation des eaux pluviales à la parcelle puis l'infiltration de celles-ci, si la nature du sol le permet (nécessité de s'assurer des contraintes géotechniques) ou leur restitution au réseau public d'eaux pluviales avec un débit de fuite global maximum de 0,7 litre/seconde/hectare de parcelle dans la limite de la faisabilité technique (avec un minimum technique de 5 litres par seconde). Le degré de protection pour le calcul du volume de rétention des eaux pluviales est basé sur une pluie retour de 50 ans.

Toute installation soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et de la loi sur l'eau, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

L'infiltration des eaux pluviales est à proscrire dans les zones où figure un risque de tassement de terrain lié à la dissolution du gypse.

Cette gestion des eaux pluviales à la parcelle peut être réalisée selon différentes techniques (stockage de ces eaux pour réutilisation, infiltration au vu de la nature du sol, stockage et restitution au réseau avec respect du débit de vidange, aménagements topographiques doux tels que noues enherbées, fossés, modelés de terrain....)

Afin que l'impact sur la maîtrise des inondations soit positivement durable, il est nécessaire que les techniques de stockage soient pérennes. Pour ce faire, leur fonctionnement doit être

optimal et leur entretien facile. L'une des solutions pour y parvenir est de concevoir des ouvrages à ciel ouvert intégrés à l'aménagement.

Les eaux de ruissellement provenant des parkings extérieurs et voiries des projets d'aménagement pourront subir un prétraitement (débouillage et déshuilage) en fonction des risques engendrés sur le milieu récepteur avant rejet dans celui-ci. Ces ouvrages de prétraitement doivent faire l'objet de convention d'entretien.

Toutes précautions doivent être prises afin que les eaux pluviales ne se déversent pas sur les propriétés voisines.

c) Les eaux usées industrielles et assimilées

NB : sont classées dans les eaux industrielles et assimilées tous les rejets autres que les eaux usées domestiques ou eaux pluviales.

Conformément à l'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique, le raccordement au réseau public d'assainissement des eaux usées industrielles et assimilées doit faire l'objet d'une autorisation préalable.

Cette autorisation préalable, délivrée sous forme d'un arrêté d'autorisation de déversement, doit être prise par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par ces eaux usées autres que domestiques.

L'arrêté d'autorisation fixe, suivant la nature du réseau ou des traitements mis en œuvre, les caractéristiques que doivent présenter ces eaux usées industrielles et assimilées pour être reçues (prétraitement).

L'arrêté d'autorisation de déversement peut s'accompagner de la passation d'une convention spéciale de déversement entre l'industriel concerné, la ou les collectivité(s) et l'exploitant des ouvrages d'assainissement.

Celle-ci permet de définir les modalités techniques, administratives, juridiques voire financières pour le déversement des eaux usées et pluviales dans le réseau public.

3) Lignes électriques et de télécommunications

Pour toute construction ou installation nouvelle, les réseaux d'électricité et de téléphone ainsi que les dessertes câblées devront être enterrés.

Dans les lotissements ou groupes d'habitations comportant plus de 20 logements, il doit être prévu un dispositif collectif de réception de télévision (antennes, paraboles, câbles...)

4) Les ordures ménagères :

La collecte des ordures ménagères est organisée dans l'ensemble de la ville, sous forme de tri sélectif. Les installations privées nécessaires à cette collecte sont obligatoires et doivent être facilement accessibles aux services de ramassage.

ARTICLE UG.5 – LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UG.6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées dans une **bande de 20 mètres** mesurés à partir de l'alignement actuel ou futur des emprises des voies publiques ou privées existantes ou à créer, figurant sur le plan.

Elles devront également être édifiées à une distance d'au moins **4 m** de la limite d'emprise des voies publiques ou privées.

Les façades des constructions nouvelles devront être parallèles ou perpendiculaires à l'alignement.

Les prescriptions du présent article ne s'appliquent pas :

- aux modifications, extensions ou surélévations de bâtiments existants, à condition que le retrait existant avant travaux ne soit pas diminué ;
- aux annexes (garages)
- à la reconstruction à l'identique d'un bâtiment existant détruit en tout ou partie à la suite d'un sinistre, à condition de déposer la demande de permis de construire dans les trois ans suivant le sinistre ;
- aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes, etc.) ;
- aux équipements collectifs ou publics.
-

Dans le secteur UGb :

-

Les constructions doivent être implantées dans une bande de 20 m mesurés à partir de l'alignement actuel ou futur des emprises des voies publiques figurant sur le plan.

Elles devront également être édifiées à une distance d'au moins 5 m de la limite d'emprise des voies publiques.

Au-delà de cette bande constructible, toute construction est interdite en dehors :

- des terrasses de moins de 0,60 m au-dessus du terrain naturel,
- des piscines non couvertes,
- des abris de jardin, d'une surface de plancher de moins de 8 m² et d'une hauteur inférieure à 2,50 m au faîtage

Les façades des constructions nouvelles devront être parallèles ou perpendiculaires à l'alignement.

ARTICLE UG.7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent être édifiées sur une ou deux limites latérales. A défaut les marges de recul s'imposent.

Dans le secteur UGb :

Les constructions doivent être édifiées sur une seule limite latérale. A défaut les marges de recul s'imposent.

Définition des marges de recul :

En cas de retrait, la marge de recul des constructions sera au moins égale à :

- la hauteur à l'égout du toit (H) avec un minimum de **4 mètres**, si celle-ci comporte des baies principales assurant l'éclairage des pièces d'habitation ou de travail.
- $\frac{1}{2}$ de la hauteur à l'égout du toit (H) avec un minimum de **2,50 mètres** lorsque celle-ci est aveugle ou comporte des baies éclairant des pièces secondaires..

Les prescriptions du présent article ne s'appliquent pas :

- aux équipements collectifs ou publics;
- aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes, etc.) ;
- à la reconstruction à l'identique d'un bâtiment existant détruit en tout ou partie à la suite d'un sinistre, à condition de déposer la demande de permis de construire dans les trois ans suivant le sinistre ;
- aux modifications, extensions ou surélévations de bâtiments existants, dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve :
 - que la distance par rapport à la limite séparative ne soit pas diminuée,
 - que les travaux n'aient pas pour effet de réduire l'éclairage des pièces d'habitation ou de travail,
 - que les baies éclairant des pièces d'habitation ou de travail créées à l'occasion des travaux respectent les distances réglementaires par rapport aux limites séparatives.

ARTICLE UG.8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même propriété est autorisée à condition que la distance comptée horizontalement entre tout point des bâtiments en regard (obstacles de peu d'emprises tels que souches de cheminées, gaines d'ascenseurs, etc. exclues) ne soit pas inférieure à la hauteur à l'égout du toit (H) du bâtiment le plus haut, avec un minimum de 4 mètres, quelle que soit la nature des bâtiments. Cette distance peut être réduite de moitié, sans toutefois pouvoir être inférieur à 2,50 mètres, si les façades en vis-à-vis ne comportent pas de baies éclairant des pièces principales d'habitat ou de travail.

Les extensions et annexes peuvent se greffer perpendiculairement ou en prolongement du bâtiment existant, soit en appentis, soit en annexes, soit en retour d'équerre, soit intégré au bâtiment existant.

Les prescriptions du présent article ne s'appliquent pas :

- à la reconstruction à l'identique d'un bâtiment existant détruit en tout ou partie à la suite d'un sinistre, à condition de déposer la demande de permis de construire dans les trois ans suivant le sinistre ;
- aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes, etc.) ;
- aux annexes (garages)
- aux équipements collectifs ou publics;
- aux modifications, extensions ou surélévations de bâtiments existants, dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone sous réserve :
 - que la distance entre les différents bâtiments ne soit pas diminuée,
 - que les travaux n'aient pas pour effet de réduire l'éclairement des pièces d'habitation ou de travail,
 - que les baies éclairant des pièces d'habitation ou de travail créées à l'occasion des travaux respectent les distances réglementaires.

ARTICLE UG.9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol maximum est de 50%.

Ces prescriptions ne s'appliquent pas aux équipements publics et aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux d'infrastructures.

ARTICLE UG.10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Le long des voies publiques et privées, la hauteur à l'égout du toit (H) des constructions, mesurée à partir du terrain naturel, ne pourra excéder 7 m (soit R+1+C).

Les combles aménagés ou aménageables sont autorisés sachant qu'il ne pourra être aménagé qu'un seul niveau dans les combles.

Par ailleurs, le niveau bas des rez-de-chaussée des constructions d'habitation ne pourra être surélevé de plus de 0,60 mètre au-dessus du sol naturel.

Les prescriptions du présent article ne s'appliquent pas :

- aux équipements collectifs ;
- aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes, etc.), lorsque des nécessités techniques d'utilisation le justifient ;
- aux annexes (garages)
- à la reconstruction à l'identique d'un bâtiment existant détruit en tout ou partie à la suite d'un sinistre, à condition de déposer la demande de permis de construire dans les trois ans suivant le sinistre ;

ARTICLE UG.11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS, ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Dans le secteur UGa : Tout projet d'extension ou de changement d'aspect devra respecter une unité d'ensemble, lorsqu'il s'agit d'opérations groupées avec une unité d'aspect.

Dans le reste de la zone :

Les constructions à édifier ou à modifier doivent présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants.

Les dispositions édictées par le présent article relatives aux toitures, aux parements extérieurs, aux clôtures, aux dispositions diverses pourront ne pas être imposées en cas d'adjonction à une construction existante ou s'il s'agit de projets d'architecture contemporaine ou utilisant des technologies énergétiques nouvelles (habitat solaire, architecture bioclimatique, etc...) sous réserve toutefois que l'intégration dans l'environnement naturel ou le paysage urbain de la construction à réaliser soit particulièrement étudiée.

Toitures

Les toitures doivent présenter une simplicité de volume.

Les pentes seront comprises entre 35° et 45°. Cette règle n'est pas applicable aux locaux d'intérêt collectifs, aux locaux d'activités et aux annexes qui pourront être couvertes soit par une toiture en terrasse, soit par une toiture à un seul versant de faible pente.

Les cheminées, machineries etc..., doivent s'intégrer dans la composition du comble.

Traitement des façades

Les matériaux choisis doivent garantir une bonne tenue dans le temps.

Les antennes paraboliques et autres antennes doivent être installées en toiture, en retrait des façades, et ne peuvent être en saillie sur le domaine public. Elles ne doivent pas porter atteinte à la qualité architecturale environnante.

Les raccordements aux réseaux électriques et de télécommunications doivent être dissimulés ou intégrés au bâti.

Sont interdits l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc...).

L'emploi de couleur de façades non régionale est interdit. Les bâtiments seront traités dans la gamme des coloris présent dans la ville.

Clôtures

L'aspect et la couleur des clôtures et de leurs enduits devront être en harmonie avec les constructions avoisinantes. L'emploi de plaques de béton, briques ou de parpaings non enduits est prohibé.

Sur toutes les clôtures en bordure de voies, sont formellement interdits les écrans de tôle, treillages, canisses quelle que soit leur nature.

En bordure des voies, est imposée une clôture constituée exclusivement :

- d'un muret d'une hauteur comprise entre 0,50 m et 0,90 m, réalisé en pierres apparentes appareillées en lit horizontaux ou en maçonnerie enduite, surmonté d'une grille dite à la parisienne.

Les clôtures situées sur limites séparatives seront soit de même nature que les clôtures en bordure de rue, soit constituées d'un grillage en mailles fines ou d'une grille métallique verticale doublées de haies vives. L'emploi de parpaings ou de briques non revêtus, de plaques de béton est prohibé.

Dans tous les cas, la hauteur totale de la clôture n'excédera pas 2,20 mètres.

Bâtiments remarquables

La restauration de ces bâtiments doit conserver ou restituer les dispositions architecturales spécifiques à leur époque, sans exclure certains aménagements mineurs concourant à l'amélioration des conditions d'habitabilité.

Les compositions des bâtiments remarquables doivent être sauvegardées dans le respect propre à chacun des types de bâtiments ; notamment, les soubassements, le corps principal et le couronnement d'un bâtiment doivent être traités, le cas échéant, dans une composition d'ensemble en sauvegardant pentes et détails des toitures d'origine, notamment lucarnes et corniches.

La couverture des toitures et les façades des bâtiments remarquables doivent conserver ou retrouver la richesse d'origine et de leur mise en œuvre, notamment les plâtres moulurés, la pierre et la brique ainsi que le bois, les moellons ou la céramique, le cas échéant.

L'extension de ces bâtiments devra s'inscrire dans la continuité architecturale en respectant les volumes et les matériaux d'origine, sauf à développer un projet contemporain tout à fait original, propre à souligner la qualité du bâtiment originel.

ARTICLE UG.12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

Il sera prévu pour les constructions à usage d'habitation au minimum :

- Pour les maisons individuelles : 2 places par logement.
- Pour les logements collectifs : 1,5 place par logement de 1 à 2 pièces principales
2 places par logement de 3 pièces principales et plus
- Pour les logements sociaux : 1 place par logement

Pour les autres constructions, il sera réalisé sur le terrain le nombre de places minimum fixé à l'annexe III du présent règlement pour les autres constructions.

En cas de changement de destination ou de nature d'activité, le nombre de places doit répondre aux besoins engendrés par la nouvelle destination ou le nouvel usage.

Cette obligation n'est pas applicable aux aménagements ou aux extensions limitées à 10% de la surface de plancher hors oeuvre nette des constructions existantes, si leur affectation reste inchangée et dès lors qu'il n'y a pas création de logement supplémentaire.

En cas d'impossibilité de réaliser tout ou partie des places de stationnement nécessaires sur le terrain pour des raisons techniques ou des motifs d'architecture ou d'urbanisme, le constructeur peut être autorisé, sur demande justifiée de sa part, à ce que les places manquantes soient réalisées sous l'une des formes suivantes :

- réalisation de places de stationnement sur un terrain situé dans le voisinage immédiat à moins de 300 mètres à pied de constructions pour lesquelles ces places sont nécessaires.
- acquisition de places de stationnement dans un parc privé situé dans le voisinage immédiat à moins de 300 mètres à pied de constructions pour lesquelles ces places sont nécessaires.
- concession de 15 ans minimum dans un parc public de stationnement situé dans le voisinage immédiat à moins de 300 mètres à pied de constructions pour lesquelles ces places sont nécessaires.
- participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dans les conditions prévues aux articles R332-17 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Ces solutions de remplacement sont admises à condition que l'insuffisance de stationnement sur le terrain supportant les constructions ne soit pas susceptible, compte tenu de sa situation, de créer une gêne pour la circulation ou de susciter un stationnement excessif sur la voie publique.

A défaut de pouvoir justifier de la mise en place de ces solutions alternatives, le pétitionnaire doit verser la participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dans les conditions prévues aux articles R332-17 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Les rampes d'accès aux garages et aires de stationnement en sous-sol ne doivent pas entraîner de modifications dans le niveau du trottoir.

Leur pente, dans les cinq premiers mètres à partir de l'alignement, ne doit pas excéder 5%.

Les eaux de ruissellement provenant des parkings extérieurs et voiries des projets d'aménagement pourront subir un prétraitement (débouillage et déshuilage) en fonction des risques engendrés sur le milieu récepteur avant rejet de celui-ci. Ces ouvrages de prétraitement doivent faire l'objet de convention d'entretien.

ARTICLE UG.13 – ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS

Les parties de terrain, non construites et non occupées par les parcs de stationnement et voies privées, doivent être plantées à raison d'au moins un arbre (haute tige, demi-tige ou arbuste) par 30 m² d'espace non construit.

Les voies d'accès et parcs de stationnement, situés à proximité des limites parcellaires, doivent en être séparés par des haies vives à feuillage persistant suffisamment dense pour former un écran.

Les aires de stationnement en surface comportant plus de 10 emplacements doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige, demi-tige ou arbuste pour 50 m² de la superficie affectée à cet usage.

Dans les lotissements ou les opérations groupées, il sera planté sur les espaces collectifs, un arbre de haute tige par 500m² du terrain d'assiette de l'opération.

Toute coupe et abattage d'arbres est soumis à autorisation

Espaces boisés classés :

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme. Rien ne doit compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Toute coupe et abattage d'arbre est soumis à autorisation.

Espaces Vert Protégés (EVP)

Sur les terrains mentionnés aux plans de zonage comme faisant l'objet d'une protection, toute construction, reconstruction ou installation devra contribuer à mettre en valeur les espaces verts protégés.

La modification de l'état de ces terrains est admise dans la mesure où elle conserve la superficie de l'espace vert et maintient leur unité et leur caractère.

La disparition ou l'altération des arbres situés dans un espace vert protégé ne peut en aucun cas le déqualifier et supprimer la protection qui le couvre.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UG.14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est fixé pas de règle

CHAPITRE VI

DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UI

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

Cette zone correspond à la fois aux abords de la RD 316 mais aussi à une petite zone située derrière l'IMA (Institut des Métiers de l'Artisanat). Cette zone accueille de l'habitat et des activités économiques, qui bénéficient, pour celles situées le long de la RD 316 de l'effet de vitrine sur la nationale.

Cette zone comprend un secteur UIa, correspondant à l'Allée de Chantilly

L'objectif de ce règlement est de maintenir le caractère mixte de cette zone, tout en favorisant le développement des activités.

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UI.1 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Les occupations ou utilisations du sol suivantes sont interdites :

- La démolition de tout ou partie de constructions présentant un intérêt architectural ou « bâtiments remarquables » répertoriés en annexe du présent règlement et repérés au document graphique n°3, sauf conditions précisées à l'article UI.2 ;
- Les aires d'accueil des gens du voyage ;
- Les constructions ou installations nécessaires à l'activité agricole ;
- Les établissements ou installations classés de type SEVESO ;
- Les dépôts de véhicules hors d'usage de plus de 10 unités (casse) ;
- Les carrières ;
- Les décharges ;
- Le stationnement de caravanes isolées, à l'exclusion de celui d'une caravane non habitée dans les bâtiments ou remises et sur le terrain où est implantée la résidence du propriétaire ;
- Le camping ou le stationnement de caravanes hors terrain aménagé ;
- L'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement des caravanes, ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères dits « parcs résidentiels de loisirs » au sens des articles R.443-1 et suivants du Code de l'Urbanisme ;

- Les garages collectifs de caravanes ;
- La reconstruction à l'identique en cas de sinistre, à l'exception de celles autorisées à l'article UI2,
- Les coupes et abattages d'arbre, à l'exception de ceux autorisés à l'article UI2,
- Les affouillements et exhaussement des sols, à l'exception de ceux autorisés à l'article UI2.
- Les mâts d'antennes de téléphonie mobile et les mâts d'autres nouvelles technologies de communication, à l'exception de ceux autorisés dans l'article UI2.
- Les établissements et installations classées soumises à déclaration ou à autorisation, à l'exception de ceux autorisés à l'article UI2
- Dans la zone C du PEB, toutes les constructions à usage d'habitation, les constructions individuelles, la rénovation, la réhabilitation, l'amélioration, l'extension mesurée ou la reconstruction des constructions existantes, à l'exception de celles autorisées dans l'article UI2.

ARTICLE UI.2 – OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions suivantes et sous réserve de la prise en compte des mesures relatives aux protections, risques et nuisances. Ainsi sont autorisés :

⋮

- La reconstruction à l'identique en cas de sinistre, lorsque la demande de permis de construire est déposée dans un délai maximum de 3 ans après le sinistre.
- Les coupes et abattages d'arbre, sous réserve d'une autorisation préalable dans les espaces boisés classés.
- Les affouillements et exhaussement des sols à condition qu'ils soient en lien direct avec les activités autorisées sur la zone sous réserve d'une autorisation préalable dans les espaces boisés classés.
- Les mâts d'antennes de téléphonie mobile et les mâts d'autres nouvelles technologies de communication sont autorisés, à condition de faire l'objet d'une intégration architecturale et paysagée et de ne pas porter atteinte à la qualité architecturale du site et/ou du bâtiment.
- Les établissements et installations classées soumises à déclaration ou à autorisation à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
- En outre, dans la zone C du PEB :
 - Les opérations de constructions à usage d'habitation, sous réserve qu'elles fassent l'objet d'une ou plusieurs opérations d'ensemble dans le cadre d'une

opération de renouvellement urbain en application de l'article L 147-5 du code de l'urbanisme,

- Les 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, en application de l'article L 147-5 du code de l'urbanisme ;
- La rénovation, la réhabilitation, l'amélioration, l'extension mesurée ou la reconstruction des constructions existantes lorsqu'elles n'entraînent pas un accroissement de la capacité d'accueil d'habitants exposés aux nuisances, en application de l'article L 147-5 du code de l'urbanisme ;
- Tous types de constructions à usage d'habitation si elles sont nécessaires à l'activité aéronautique ou liées à celle-ci.

PROTECTIONS, RISQUES ET NUISANCES

« Bâtiments remarquables » répertoriés en annexe et aux documents graphiques:

Toute destruction partielle ou totale, d'un « Bâtiments remarquables » localisé aux documents graphiques et identifié en annexe du présent règlement comme devant être protégé au titre du 7° de l'article L 123-1 doit préalablement faire l'objet d'une demande de permis de démolir, conformément au d) de l'article L 430-2 du code de l'urbanisme.

En outre, tous les travaux exécutés sur ces bâtiments remarquables doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant son intérêt esthétique.

Isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres.

Les constructions à usage d'habitation, situées dans les secteurs affectés par le bruit des infrastructures terrestres, doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs, conforme à la réglementation en vigueur.

La largeur des secteurs affectés par le bruit dépend de la catégorie de l'infrastructure définie par l'arrêté préfectoral du 15 avril 2003 ; elle est reportée au document graphique.

Les infrastructures concernées sont :

- la RD 316 qui est de type 2 entre la rue de Paris et la limite de la commune de Sarcelles et de type 3 entre la limite de la commune d'Ecouen et la rue de Paris.
- La A 16 qui est classée en catégorie 2 et les secteurs affectés par le bruit correspondent à une bande de 250 mètres de large de part et d'autre de l'axe de la voie,

Isolement acoustique des bâtiments contre les bruits autour des aérodromes.

Les constructions à usage d'habitation autorisées dans la zone et dont l'utilisation le justifie devront présenter une isolation acoustique à l'égard du bruit des avions conforme à la réglementation en vigueur, conformément à l'article L 147-5 du code de l'urbanisme.

Les constructions à usage de bureaux, d'équipement collectif, d'équipements sanitaires, de service, de restauration et hôtelier sont autorisées, sous réserve qu'ils présentent une isolation acoustique à l'égard du bruit des avions conforme à la législation en vigueur.

Gypse

Le plan des contraintes géotechniques annexé matérialise les secteurs géographiques du territoire communal présentant des risques de mouvement de terrain liés à la dissolution naturelle du gypse. Pour tout nouveau projet d'aménagement, il est à noter que pour la

régulation des eaux pluviales à la parcelle, l'infiltration sera à proscrire dans les zones où figure un tassement de terrain lié à la dissolution du gypse. Il importe au constructeur de prendre toute disposition pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées et de se référer aux dispositions de la notice jointe en annexe.

Risques liés à la présence d'anciennes carrières souterraines abandonnées

Une carrière souterraine abandonnée est située sur la commune. Les périmètres de risques liés à la présence d'anciennes carrières souterraines abandonnées valent plan de prévention des risques et, à ce titre, constituent une servitude d'utilité publique. Tout projet d'urbanisation ou d'aménagement dans ce secteur doit être soumis à l'avis de l'inspection générale des carrières (IGC) de Versailles.

Risques de la Sécheresse et de ses effets sur les constructions

De nombreux sinistres provoqués par la dessiccation du sol ayant été à déplorer ces dernières années à Villiers-le-Bel, il est conseillé aux constructeurs de prendre un certain nombre de précautions (voir annexe V).

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UI.3 – ACCES ET VOIRIE

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

1-Accès

Pour être constructible, un terrain doit présenter un accès sur une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile.

Les accès directs de toute parcelle sur les voies publiques ou privées riveraines sont autorisés, sous réserve que la capacité de ces voies soit adaptée au type d'occupation ou d'utilisation du sol envisagé et que leurs aménagements garantissent le bon fonctionnement des circulations piétonnières et automobiles.

A défaut, son propriétaire doit obtenir un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées à l'article 682 du Code Civil.

2- Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies publiques ou privées à créer doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles devront desservir.

Les caractéristiques des voies devront également permettre l'accès et les manœuvres des véhicules de secours et des services publics.

Des conditions particulières en matière de tracé, de largeur ou de modalités d'exécution, pourront toutefois être imposées dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation de certains terrains riverains ou avoisinants, ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.

ARTICLE UI.4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**1- Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle, qui par destination implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, sous pression et présentant des caractéristiques suffisantes.

2- Assainissement

a) Les eaux usées

Toutes les constructions génératrices d'eaux usées doivent être raccordées, selon la réglementation en vigueur, au réseau collectif d'eaux usées si celui-ci existe.

L'assainissement interne des nouveaux projets sera réalisé selon le système séparatif (dissociation de la collecte des eaux usées et des eaux pluviales). Leur raccordement au réseau collectif d'eaux usées devra respecter la réglementation en vigueur.

Si l'assainissement en mode collectif de la construction ou de l'installation n'est pas possible, le système d'assainissement non collectif doit être réalisé conformément à la réglementation en vigueur.

Toute évacuation d'eaux ménagères ou de tout autre effluent non traité dans les fossés, cours d'eau, puisards ou égouts pluviaux est interdite.

b) Les eaux pluviales

Pour tout aménagement réalisé sur un terrain, il est demandé :

- d'une part, de ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (article 640 et 641 du Code Civil),
- d'autre part, à chaque pétitionnaire une régulation des eaux pluviales à la parcelle puis l'infiltration de celles-ci, si la nature du sol le permet (nécessité de s'assurer des contraintes géotechniques) ou leur restitution au réseau public d'eaux pluviales avec un débit de fuite global maximum de 0,7 litre/seconde/hectare de parcelle dans la limite de la faisabilité technique (avec un minimum technique de 5 litres par seconde). Le degré de protection pour le calcul du volume de rétention des eaux pluviales est basé sur une pluie retour de 50 ans.

Toute installation soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et de la loi sur l'eau, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

L'infiltration des eaux pluviales est à proscrire dans les zones où figure un risque de tassement de terrain lié à la dissolution du gypse.

Cette gestion des eaux pluviales à la parcelle peut être réalisée selon différentes techniques (stockage de ces eaux pour réutilisation, infiltration au vu de la nature du sol, stockage et restitution au réseau avec respect du débit de vidange, aménagements topographiques doux tels que noues enherbées, fossés, modelés de terrain....)

Afin que l'impact sur la maîtrise des inondations soit positivement durable, il est nécessaire que les techniques de stockage soient pérennes. Pour ce faire, leur fonctionnement doit être optimal et leur entretien facile. L'une des solutions pour y parvenir est de concevoir des ouvrages à ciel ouvert intégrés à l'aménagement.

Les eaux de ruissellement provenant des parkings extérieurs et voiries des projets d'aménagement pourront subir un prétraitement (débouage et déshuilage) en fonction des risques engendrés sur le milieu récepteur avant rejet dans celui-ci. Ces ouvrages de prétraitement doivent faire l'objet de convention d'entretien.

Toutes précautions doivent être prises afin que les eaux pluviales ne se déversent pas sur les propriétés voisines.

c) Les eaux usées industrielles et assimilées

NB : sont classées dans les eaux industrielles et assimilées tous les rejets autres que les eaux usées domestiques ou eaux pluviales.

Conformément à l'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique, le raccordement au réseau public d'assainissement des eaux usées industrielles et assimilées doit faire l'objet d'une autorisation préalable.

Cette autorisation préalable, délivrée sous forme d'un arrêté d'autorisation de déversement, doit être prise par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par ces eaux usées autres que domestiques.

L'arrêté d'autorisation fixe, suivant la nature du réseau ou des traitements mis en œuvre, les caractéristiques que doivent présenter ces eaux usées industrielles et assimilées pour être reçues (prétraitement).

L'arrêté d'autorisation de déversement peut s'accompagner de la passation d'une convention spéciale de déversement entre l'industriel concerné, la ou les collectivité(s) et l'exploitant des ouvrages d'assainissement.

Celle-ci permet de définir les modalités techniques, administratives, juridiques voire financières pour le déversement des eaux usées et pluviales dans le réseau public.

3) Lignes électriques et de télécommunications

Pour toute construction ou installation nouvelle, les réseaux d'électricité et de téléphone ainsi que les dessertes câblées devront être enterrés.

Dans les lotissements ou groupes d'habitations comportant plus de 20 logements, il doit être prévu un dispositif collectif de réception de télévision (antennes, paraboles, câbles...)

4) Les ordures ménagères :

La collecte des ordures ménagères est organisée dans l'ensemble de la ville, sous forme de tri sélectif. Les installations privées nécessaires à cette collecte sont obligatoires et doivent être facilement accessibles aux services de ramassage.

ARTICLE UI.5 – LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UL6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions nouvelles devront respecter la marge de reculement indiquée aux documents graphiques.

Lorsque aucun recul n'est indiqué au plan, les constructions nouvelles devront être édifiées à une distance d'au moins **6 m** de l'emprise des voies publiques ou privées, existantes ou à créer.

Dans le secteur UIa :

Les constructions nouvelles pourront être implantées à l'alignement ou en retrait par rapport aux voies et emprises publiques ou privées existantes ou à créer.

Les prescriptions du présent article ne s'appliquent pas :

- aux modifications, extensions ou surélévations de bâtiments existants, à condition que le retrait existant avant travaux ne soit pas diminué ;
- aux annexes (garages ...)
- à la reconstruction à l'identique d'un bâtiment existant détruit en tout ou partie à la suite d'un sinistre, à condition de déposer la demande de permis de construire dans les trois ans suivant le sinistre ;
- aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes, etc.) ;
- aux équipements collectifs ou publics.

ARTICLE UL7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent être édifiées sur une ou deux limites latérales. A défaut les marges de recul s'imposent.

Cependant, les constructions à usage d'activités artisanales, industrielles ou d'entrepôts ne pourront pas s'adosser à un bâtiment à usage d'habitation.

Définition des marges de recul :

En cas de retrait, la marge de recul des constructions sera au moins égale à :

- la hauteur à l'égout du toit (H) avec un minimum de **8 mètres**, si celle-ci comporte des baies principales assurant l'éclairage des pièces d'habitation ou de travail.
- ½ de la hauteur à l'égout du toit (H) avec un minimum de **2,50 mètres** lorsque celle-ci est aveugle ou comporte des baies éclairant des pièces secondaires.

Les prescriptions du présent article ne s'appliquent pas :

- aux équipements collectifs ou publics;

- aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes, etc.) ;
- à la reconstruction à l'identique d'un bâtiment existant détruit en tout ou partie à la suite d'un sinistre, à condition de déposer la demande de permis de construire dans les trois ans suivant le sinistre ;
- aux annexes
- aux modifications, extensions ou surélévations de bâtiments existants, dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve :
 - que la distance par rapport à la limite séparative ne soit pas diminuée,
 - que les travaux n'aient pas pour effet de réduire l'éclairement des pièces d'habitation ou de travail,
 - que les baies éclairant des pièces d'habitation ou de travail créées à l'occasion des travaux respectent les distances réglementaires par rapport aux limites séparatives.

ARTICLE UI.8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même propriété est autorisée à condition que la distance comptée horizontalement entre tout point des bâtiments en regard (obstacles de peu d'emprise, tels que souches de cheminées, gaine d'ascenseurs, etc. exclues) soit au moins égale à :

- la hauteur à l'égout du toit (H) de la construction la plus élevée en vis-à-vis direct avec un minimum de **6 mètres** si l'une des façades comporte des baies principales assurant l'éclairement de pièces d'habitation ou de travail,
- la ½ de la hauteur à l'égout du toit (H) de la construction la plus élevée, avec un minimum de **2,50 mètres** si les deux façades en vis-à-vis sont aveugles ou comportent des baies éclairant des pièces secondaires.

Les prescriptions du présent article ne s'appliquent pas :

- à la reconstruction à l'identique d'un bâtiment existant détruit en tout ou partie à la suite d'un sinistre, à condition de déposer la demande de permis de construire dans les trois ans suivant le sinistre ;
- aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes, etc.) ;
- aux équipements collectifs ou publics;
- aux annexes
- aux modifications, extensions ou surélévations de bâtiments existants, dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve :
 - que la distance entre les différents bâtiments ne soit pas diminuée,
 - que les travaux n'aient pas pour effet de réduire l'éclairement des pièces d'habitation ou de travail,
 - que les baies éclairant des pièces d'habitation ou de travail créées à l'occasion des travaux respectent les distances réglementaires par rapport.

ARTICLE UI.9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions ne peut pas excéder 60% de la superficie du terrain.

Ces prescriptions ne s'appliquent pas aux équipements publics et aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux d'infrastructures.

Les constructions sont interdites dans un rayon de 5 mètres autour du pylône électrique

ARTICLE UI.10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur à l'égout du toit (H) des constructions, mesurée à partir du niveau du terrain naturel, ne pourra pas excéder 9 mètres.

Pour les constructions sous ou à proximité de la ligne à très haute tension, une distance minimale verticale et horizontale de 7 mètres est obligatoire entre le conducteur de la ligne et tout point de la construction.

Dans le secteur UIa :

La hauteur des constructions ne pourra pas excéder 14 mètres, mesurés à partir du niveau naturel du terrain jusqu'à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère.

ARTICLE UI.11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS, ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les constructions à édifier ou à modifier doivent présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants.

Les dispositions édictées par le présent article pourront ne pas être imposées s'il s'agit de projets d'architecture contemporaine ou utilisant des technologies nouvelles (habitat solaire, architecture bioclimatique, etc...) sous réserve toutefois que l'intégration dans le paysage urbain soit particulièrement étudiée.

Toitures

Les toitures doivent présenter une simplicité de volume.

Les pentes des toitures seront comprises entre 35° et 45°. Cette règle n'est pas applicable aux locaux d'activités et aux annexes qui peuvent être couverts soit par une toiture en terrasse, soit par une toiture à un seul versant de faible pente.

Les toitures à pentes seront recouvertes au choix avec :

- des tuiles plates à pureau plat (minimum 22/m²), de ton brun, terre de sienne, rouge nuancé donnant un aspect vieilli, flammée ou légèrement brunie. Les teintes uniformément rouges ou brun chocolat sont interdites.
- d'ardoise, pour les constructions de type contemporain.
- De zinc dans le cadre d'une toiture à faible pente

Les cheminées, machineries d'ascenseur, etc..., doivent s'intégrer dans la composition du comble.

L'éclairage des parties sous combles, sera réalisé au moyen soit :

- de lucarnes dont la proportion devra être plus haute que large
- de châssis de toit à condition qu'ils soient entièrement encastrés dans la toiture, que leur proportion soit plus haute que large et leur largeur d'un maximum de 0,80m.

Dans le secteur UIa :

Les toitures terrasses ou à faibles pentes (inférieures à 35°) sont autorisées pour tout type de construction.

Traitement des façades

Les matériaux choisis doivent garantir une bonne tenue dans le temps. L'emploi de matériaux réfléchissant est interdit.

Les vérandas et autres volumes rapportés ne sont autorisés que sur les façades non visibles des voies publiques.

Les modifications effectuées sur un bâtiment doivent tenir compte de la composition de tout l'édifice.

Les baies doivent être percées d'après les proportions de la façade afin d'obtenir un équilibre entre les pleins et les vides. Les fenêtres seront de proportion verticale.

Les percements sur bâtiment existant doivent également respecter les proportions des baies anciennes, c'est-à-dire en particulier :

- avoir des proportions plus hautes que larges,
- que les ouvertures soient superposées, suivant le même axe vertical
- et que les trumeaux soient plus épais que les baies qu'ils séparent.

Les volets roulants devront être totalement intégrés à l'intérieur de l'habitation; aucun coffrage ne doit apparaître sur l'extérieur.

Les ravalements doivent être exécutés en respectant les matériaux de façades d'origine.

Les modénatures devront être conservées ou restituées à l'identique. Les bâtiments seront traités de manière à s'intégrer dans la gamme des coloris présent dans la ville.

Sont interdits :

- les revêtements en ciment gris ainsi que la peinture de la pierre et des briques,
- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc...),
- l'emploi de couleur de façades non régionale.

Les fenêtres en bois, les volets, les portes cochères et les portes de garages doivent être peints et non vernis.

Les antennes paraboliques et autres antennes doivent être installées en toiture, en retrait des façades, et ne peuvent être en saillie sur le domaine public. Elles ne doivent pas porter atteinte à la qualité architecturale environnante.

Les panneaux solaires doivent être intégrés dans les pentes du toit ou dissimulés dans le jardin.

Les raccordements aux réseaux électriques et de télécommunications doivent être dissimulés ou intégrés au bâti.

Clôtures

En bordure des voies, est imposée une clôture constituée exclusivement, au choix :

- d'un mur plein toute hauteur réalisé en pierres apparentes appareillées en lits horizontaux ou en maçonnerie enduite. Sont autorisées les ouvertures nécessaires à la desserte du terrain. Toutefois, 1/3 maximum du linéaire de la clôture pourra être ajouré, déduction faite des portails et portillons. La partie ajourée pourra comporter un barreaudage, une baie, un grillage ou une grille.

- d'un muret d'une hauteur comprise entre 0,50 m et 0,90 m, réalisé en pierres apparentes appareillées en lit horizontaux ou en maçonnerie enduite, surmonté d'une grille dite à la parisienne.

Les deux systèmes peuvent être combinés lorsque le mur toute hauteur est traité ponctuellement en mur bahut pour encadrer un portail ou un portillon.

Les clôtures situées sur limites séparatives seront soit de même nature que les clôtures en bordure de rue, soit constituées d'un grillage en mailles fines ou d'une grille métallique verticale doublées de haies vives. L'emploi de parpaings, de briques ou de plaques de béton non enduits est prohibé.

L'aspect et la couleur des enduits devront être en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Dans tous les cas, la hauteur totale de la clôture n'excédera pas 2,20 mètres.

Bâtiments remarquables (article L 123-1-7 du Code de l'Urbanisme)

La restauration de ces bâtiments doit conserver ou restituer les dispositions architecturales spécifiques à leur époque, sans exclure certains aménagements mineurs concourant à l'amélioration des conditions d'habitabilité.

Les compositions des bâtiments remarquables doivent être sauvegardées dans le respect propre à chacun des types de bâtiments ; notamment, les soubassements, le corps principal et le couronnement d'un bâtiment doivent être traités, le cas échéant, dans une composition d'ensemble en sauvegardant pentes et détails des toitures d'origine, notamment lucarnes et corniches.

La couverture des toitures et les façades des bâtiments remarquables doivent conserver ou retrouver la richesse d'origine et de leur mise en œuvre, notamment les plâtres moulurés, la pierre et la brique ainsi que le bois, les moellons ou la céramique, le cas échéant.

L'extension de ces bâtiments devra s'inscrire dans la continuité architecturale en respectant les volumes et les matériaux d'origine, sauf à développer un projet contemporain tout à fait original, propre à souligner la qualité du bâtiment originel.

ARTICLE UI.12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

Il sera prévu pour les constructions à usage d'habitation au minimum :

- Pour les maisons individuelles : 2 places par logement.
- Pour les logements collectifs : 1,5 place par logement de 1 à 2 pièces principales
2 places par logement de 3 pièces principales et plus
- Pour les logements sociaux : 1 place par logement

Pour les autres constructions, il sera réalisé sur le terrain le nombre de places minimum fixé à l'annexe III du présent règlement pour les autres constructions.

Cette obligation n'est pas applicable aux aménagements ou aux extensions limitées à 10% de la surface de plancher hors oeuvre nette des constructions existantes, si leur affectation reste inchangée.

En cas de changement de destination ou de nature d'activité, le nombre de places doit répondre aux besoins engendrés par la nouvelle destination ou le nouvel usage.

L'accès aux places des parcs de stationnement, en bordure d'une voie publique, doit se faire par l'intérieur de la propriété et non directement à partir de la voie publique.

En cas d'impossibilité de réaliser tout ou partie des places de stationnement nécessaires sur le terrain pour des raisons techniques ou des motifs d'architecture ou d'urbanisme, le constructeur peut être autorisé, sur demande justifiée de sa part, à ce que les places manquantes soient réalisées sous l'une des formes suivantes :

- réalisation de places de stationnement sur un terrain situé dans le voisinage immédiat à moins de 300 mètres à pied de constructions pour lesquelles ces places sont nécessaires.

- acquisition de places de stationnement dans un parc privé situé dans le voisinage immédiat à moins de 300 mètres à pied de constructions pour lesquelles ces places sont nécessaires.

- concession de 15 ans minimum dans un parc public de stationnement situé dans le voisinage immédiat à moins de 300 mètres à pied de constructions pour lesquelles ces places sont nécessaires.

- participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dans les conditions prévues aux articles R332-17 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Ces solutions de remplacement sont admises à condition que l'insuffisance de stationnement sur le terrain supportant les constructions ne soit pas susceptible, compte tenu de sa situation, de créer une gêne pour la circulation ou de susciter un stationnement excessif sur la voie publique.

A défaut de pouvoir justifier de la mise en place de ces solutions alternatives, le pétitionnaire doit verser la participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dans les conditions prévues aux articles R332-17 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Les rampes d'accès aux garages et aires de stationnement en sous-sol ne doivent pas entraîner de modifications dans le niveau du trottoir.

Leur pente, dans les cinq premiers mètres à partir de l'alignement, ne doit pas excéder 5%.

Les eaux de ruissellement provenant des parkings extérieurs et voiries des projets d'aménagement pourront subir un prétraitement (débouage et déshuilage) en fonction des risques engendrés sur le milieu récepteur avant rejet de celui-ci. Ces ouvrages de prétraitement doivent faire l'objet de convention d'entretien.

ARTICLE UI.13 – ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS

Dispositions générales

Les parties du terrain, non construites et non occupées par les parcs de stationnement et voies privées, doivent être plantées à raison d'au moins un arbre (haute tige, demi-tige ou arbuste) par 30 m² d'espace non construit.

Lorsqu'il n'existe pas de clôture à l'alignement de la voie, une rangée d'arbres de haute tige devra être plantée le long de cet alignement.

Les aires de stationnement et leurs accès :

Des écrans sous forme de véritables structures végétales seront prévus autour des parcs de stationnement, aires de stockage de matériels, de matériaux ou de produits finis, afin que l'aspect de l'ensemble de l'établissement soit satisfaisant.

Les parcs de stationnement comportant plus de 10 emplacements doivent être plantés à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 50 m² de la surface affectée à cet usage.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UL.14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle

CHAPITRE VII**DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UX****CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE**

Ces zones sont affectées à une vocation principale d'activités industrielles, artisanales, commerciales, tertiaires et de services.

Elles correspondent à la partie de la zone d'activités de Val de France, localisée au sud-ouest du territoire communal de Villiers-le-bel.

L'objectif de ce règlement est de permettre une adaptation des constructions aux évolutions des besoins des entreprises.

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**ARTICLE UX.1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Les occupations ou utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les constructions ou installations nécessaires à l'activité agricole ;
- Les établissements ou installations classés de type SEVESO ;
- Les carrières ;
- Les décharges ;
- Le stationnement de caravanes isolées, à l'exclusion de celui d'une caravane non habitée dans les bâtiments ou remises et sur le terrain où est implantée la résidence du propriétaire ;
- Le camping ou le stationnement de caravanes hors terrain aménagé ;
- L'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement des caravanes, ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères dits « parcs résidentiels de loisirs » au sens des articles R.443-1 et suivants du Code de l'Urbanisme ;
- Les garages collectifs de caravanes ;
- Les affouillements et les exhaussements des sols, lorsqu'ils ne sont pas en rapport direct avec les travaux de construction, de voirie ou réseaux divers ou aux aménagements paysagers.

- Les constructions à usages d'habitation, à l'exception de celles autorisées à l'article UX2,
- La reconstruction à l'identique en cas de sinistre, à l'exception de celles autorisées à l'article UX2,
- Les coupes et abattages d'arbre, à l'exception de ceux autorisés à l'article UX2,
- Les mâts d'antennes de téléphonie mobile et les mâts d'autres nouvelles technologies de communication, à l'exception de ceux autorisés à l'article UX2.

ARTICLE UX.2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions suivantes et sous réserve de la prise en compte des mesures relatives aux protections, risques et nuisances. Ainsi sont autorisés :

- Les constructions à usages d'habitation pour les personnes, dont la présence permanente est liée au fonctionnement, à la surveillance ou au gardiennage des constructions ou installations autorisées ;
- La reconstruction à l'identique en cas de sinistre, lorsque la demande de permis de construire est déposée dans un délai maximum de 3 ans après le sinistre.
- Les coupes et abattages d'arbre, sous réserve d'une autorisation préalable dans les espaces boisés classés.
- Les mâts d'antennes de téléphonie mobile et les mâts d'autres nouvelles technologies de communication sont autorisés, à condition de faire l'objet d'une intégration architecturale et paysagée et de ne pas porter atteinte à la qualité architecturale du site et/ou du bâtiment.

PROTECTIONS, RISQUES ET NUISANCES

Isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres.

Les constructions à usage d'habitation, situées dans les secteurs affectés par le bruit des infrastructures terrestres, doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs, conforme à la réglementation en vigueur.

La largeur des secteurs affectés par le bruit dépend de la catégorie de l'infrastructure définie par l'arrêté préfectoral du 15 avril 2003 ; elle est reportée au document graphique.

Les infrastructures concernées sont :

- la RD 316 qui est de type 2 entre la rue de Paris et la limite de la commune de Sarcelles.
- la RD 10 qui est de type 3 entre la bretelle d'accès à la RD 316 et la limite communale de Bouqueval.
- La A 16 qui est classée en catégorie 2 et les secteurs affectés par le bruit correspondent à une bande de 250 mètres de large de part et d'autre de l'axe de la voie.

Isolement acoustique des bâtiments contre les bruits autour des aérodromes.

Les constructions à usage d'habitation autorisées dans la zone et dont l'utilisation le justifie devront présenter une isolation acoustique à l'égard du bruit des avions conforme à la réglementation en vigueur, conformément à l'article L 147-5 du code de l'urbanisme.

Les constructions à usage de bureaux, d'équipement collectif, d'équipements sanitaires, de service, de restauration et hôtelier sont autorisées, sous réserve qu'ils présentent une isolation acoustique à l'égard du bruit des avions conforme à la législation en vigueur.

Inondation pluviale

Un liseré graphique matérialise, sur le plan des contraintes géotechniques, les axes d'écoulement pluvial. Lors d'orages ou de fortes pluies, des eaux peuvent circuler temporairement dans ces axes. En conséquence, il importe aux constructeurs de prendre toutes dispositions pour s'assurer que les locaux ne soient pas inondés. Les ouvertures et les accès des pièces en sous-sol doivent être agencés de sorte que les eaux pluviales ruisselant dans ces axes ne puissent les inonder.

- Dans les secteurs où le ruissellement se concentre sur les infrastructures ou des voies, il convient sur une distance de 10m de part et d'autre du bord de la voie, d'interdire toutes ouvertures (notamment les soupiraux et les portes de garages) en façade sur la voie et situées sous le niveau susceptible d'être atteint par les écoulements. Une surélévation minimale de 0,50 m par rapport au niveau de l'infrastructure peut être généralement suffisante.

- Dans les secteurs urbains ou situés à proximité de l'agglomération et dans lesquels l'écoulement se produit dans un talweg il convient, sur une distance de 5 m de part et d'autre de l'axe d'écoulement, d'interdire toute construction ainsi que tous les remblais et les clôtures susceptibles d'aggraver le risque ailleurs.

Certains aménagements peuvent cependant faire exception à cette interdiction. C'est le cas :

-des extensions de moins de 30m² si les précautions nécessaires sont prises pour ne pas exposer l'aménagement à des dommages et ne pas détourner le ruissellement vers d'autres constructions situées en aval ou latéralement.

-des ZAC ou des lotissements, dont la notice ou l'étude d'impact devra comporter un volet hydraulique précisant l'axe d'écoulement et les techniques mises en œuvre pour assurer la mise hors d'eau des constructions futures, les conditions de gestion et d'évacuation des eaux de ruissellement et l'absence d'impact négatif en périphérie ou en aval de l'opération.

Risques de la Sécheresse et de ses effets sur les constructions

De nombreux sinistres provoqués par la dessiccation du sol ayant été à déplorer ces dernières années à Villiers-le-Bel, il est conseillé aux constructeurs de prendre un certain nombre de précautions (voir annexe V).

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UX.3 – ACCES ET VOIRIE

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

1-Accès

Pour être constructible, un terrain doit présenter un accès sur une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile.

Les accès directs de toute parcelle sur les voies publiques ou privées riveraines sont autorisés, sous réserve que la capacité de ces voies soit adaptée au type d'occupation ou d'utilisation du sol envisagé et que leurs aménagements garantissent le bon fonctionnement des circulations piétonnières et automobiles.

A défaut, son propriétaire doit obtenir un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées à l'article 682 du Code Civil.

2- Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies publiques ou privées à créer doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles devront desservir.

Les caractéristiques des voies devront également permettre l'accès et les manœuvres des véhicules de secours et des services publics.

Des conditions particulières en matière de tracé, de largeur ou de modalités d'exécution, pourront toutefois être imposées dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation de certains terrains riverains ou avoisinants, ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.

ARTICLE UX.4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**1- Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle, qui par destination implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, sous pression et présentant des caractéristiques suffisantes.

2- Assainissement

a) Les eaux usées

Toutes les constructions génératrices d'eaux usées doivent être raccordées, selon la réglementation en vigueur, au réseau collectif d'eaux usées si celui-ci existe.

L'assainissement interne des nouveaux projets sera réalisé selon le système séparatif (dissociation de la collecte des eaux usées et des eaux pluviales). Leur raccordement au réseau collectif d'eaux usées devra respecter la réglementation en vigueur.

Si l'assainissement en mode collectif de la construction ou de l'installation n'est pas possible, le système d'assainissement non collectif doit être réalisé conformément à la réglementation en vigueur.

Toute évacuation d'eaux ménagères ou de tout autre effluent non traité dans les fossés, cours d'eau, puisards ou égouts pluviaux est interdite.

Conformément à l'article L 1331-10 du Code de la Santé Publique, le raccordement au réseau public d'assainissement des eaux usées industrielles et assimilées doit faire l'objet d'une autorisation préalable.

Cette autorisation préalable, délivrée sous forme d'un arrêté d'autorisation de déversement, doit être prise par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par ces eaux usées autre que domestiques.

L'arrêt d'autorisation fixe, suivant la nature du réseau ou des traitements mis en œuvre, les caractéristiques que doivent présenter ces eaux usées industrielles et assimilées pour être reçues (prétraitement).

L'arrêt d'autorisation de déversement peut s'accompagner de la passation d'une convention spéciale de déversement entre l'industriel concerné, la ou les collectivités et l'exploitant des ouvrages d'assainissement.

Celle-ci permet de définir les modalités techniques, administratives, juridiques voire financières pour le déversement des eaux usées et pluviales dans le réseau public.

b) Les eaux pluviales

Pour tout aménagement réalisé sur un terrain, il est demandé :

- d'une part, de ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (article 640 et 641 du Code Civil),
- d'autre part, à chaque pétitionnaire une régulation des eaux pluviales à la parcelle puis l'infiltration de celles-ci, si la nature du sol le permet (nécessité de s'assurer des contraintes géotechniques) ou leur restitution au réseau public d'eaux pluviales avec un débit de fuite global maximum de 0,7 litres/seconde/hectare de parcelle dans la limite de la faisabilité technique (avec un minimum technique de 5 litres par seconde). Le degré de protection pour le calcul du volume de rétention des eaux pluviales est basé sur une pluie retour de 50 ans.

Toute installation soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et de la loi sur l'eau, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

L'infiltration des eaux pluviales est à proscrire dans les zones où figure un risque de tassement de terrain lié à la dissolution du gypse.

Cette gestion des eaux pluviales à la parcelle peut être réalisée selon différentes techniques (stockage de ces eaux pour réutilisation, infiltration au vu de la nature du sol, stockage et restitution au réseau avec respect du débit de vidange, aménagements topographiques doux tels que noues enherbées, fossés, modelés de terrain....)

Afin que l'impact sur la maîtrise des inondations soit positivement durable, il est nécessaire que les techniques de stockage soient pérennes. Pour ce faire, leur fonctionnement doit être optimal et leur entretien facile. L'une des solutions pour y parvenir est de concevoir des ouvrages à ciel ouvert intégrés à l'aménagement.

Les eaux de ruissellement provenant des parkings extérieurs et voiries des projets d'aménagement pourront subir un prétraitement (débouage et déshuilage) en fonction des risques engendrés sur le milieu récepteur avant rejet dans celui-ci. Ces ouvrages de prétraitement doivent faire l'objet de convention d'entretien.

Toutes précautions doivent être prises afin que les eaux pluviales ne se déversent pas sur les propriétés voisines.

c) Les eaux usées industrielles et assimilées

NB : sont classées dans les eaux industrielles et assimilées tous les rejets autres que les eaux usées domestiques ou eaux pluviales.

Conformément à l'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique, le raccordement au réseau public d'assainissement des eaux usées industrielles et assimilées doit faire l'objet d'une autorisation préalable.

Cette autorisation préalable, délivrée sous forme d'un arrêté d'autorisation de déversement, doit être prise par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par ces eaux usées autres que domestiques.

L'arrêté d'autorisation fixe, suivant la nature du réseau ou des traitements mis en œuvre, les caractéristiques que doivent présenter ces eaux usées industrielles et assimilées pour être reçues (prétraitement).

L'arrêté d'autorisation de déversement peut s'accompagner de la passation d'une convention spéciale de déversement entre l'industriel concerné, la ou les collectivité(s) et l'exploitant des ouvrages d'assainissement.

Celle-ci permet de définir les modalités techniques, administratives, juridiques voire financières pour le déversement des eaux usées et pluviales dans le réseau public.

3) Lignes électriques et de télécommunications

Pour toute construction ou installation nouvelle, les réseaux d'électricité et de téléphone ainsi que les dessertes câblées devront être enterrés.

Dans les lotissements ou groupes d'habitations comportant plus de 20 logements, il doit être prévu un dispositif collectif de réception de télévision (antennes, paraboles, câbles...)

4) Les ordures ménagères :

La collecte des ordures ménagères est organisée dans l'ensemble de la ville, sous forme de tri sélectif. Les installations privées nécessaires à cette collecte sont obligatoires et doivent être facilement accessibles aux services de ramassage des ordures.

Lorsqu'elles sont nécessaires, les aires de ramassage et de stockage des ordures ménagères seront cachées à la vue par un aménagement approprié. Les spécifications fixées par le règlement sanitaire départemental, par les arrêtés communaux ou intercommunaux seront respectées.

5) Les résidus industriels :

Le mode de traitement ou d'élimination des résidus industriels sera précisé au permis de construire. Les dépôts à l'air libre de résidus industriels sont interdits, sauf à titre provisoire et uniquement dans des bennes à déchets industriels.

Les bennes à résidus industriels seront cachées à la vue par un aménagement approprié qui figurera au dossier de permis de construire.

ARTICLE UX.5 – LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE UX.6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions à usage d'activités respecteront un retrait minimal de 10 mètres par rapport aux alignements des voies principales structurantes existantes ou à créer (RD 10). Toutefois, les parties de constructions en rez-de-chaussée à usage de bureaux ou de logements de fonction pourront être en retrait d'un minimum de 5 mètres.

Le long des autres voies existantes ou à créer ou des emprises publiques, les constructions devront respecter un retrait minimal de 4 mètres par rapport à l'alignement.

Ces prescriptions ne s'appliquent pas aux équipements publics et aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux d'infrastructures.

ARTICLE UX.7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

L'implantation doit tenir compte de l'orientation et de la topographie du terrain ainsi que des aménagements et des constructions existantes sur les parcelles voisines.

Les constructions pourront être implantées sur une seule des deux limites séparatives. Dans le cas contraire, la largeur de la marge d'isolement sera au moins égale à la moitié de la hauteur mesurée à l'égout du toit avec un minimum de 3 mètres.

En outre, en limite communale, les constructions devront respecter une marge de recul de 5m.

Toutefois, l'implantation en limite de commune est autorisée si les deux conditions suivantes sont réunies

- les bâtiments ont une architecture commune avec ceux existants sur la commune voisine,
- le plan masse fait l'objet d'une conception d'ensemble

Ces prescriptions ne s'appliquent pas aux équipements publics et aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux d'infrastructures.

ARTICLE UX.8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même propriété doit respecter la règle suivante :

La distance entre deux bâtiments ne doit pas être inférieure à la hauteur du plus élevé mesurée à l'égout du toit (H) avec un minimum de 5m.

Cette distance peut être réduite à la ½ hauteur mesurée à l'égout du toit (H) du bâtiment le moins élevé avec un minimum de 5m lorsque ceux-ci ne comportent pas sur les façades faisant face à l'autre bâtiment des baies éclairant des pièces d'habitation ou de travail à l'exclusion des baies dont l'appui est situé de 1,90m au dessus du plancher.

Ces prescriptions ne s'appliquent pas aux équipements publics et aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux d'infrastructures.

ARTICLE UX.9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions ne peut pas excéder 50% de la superficie du terrain.

Exceptions :

Ces prescriptions ne s'appliquent pas aux équipements publics et aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux d'infrastructures.

ARTICLE UX.10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les hauteurs réglementaires indiquées ci-après devront être respectées en tout point des constructions.

La hauteur totale des constructions mesurée à partir du terrain naturel (HT) ne peut excéder 12m.

ARTICLE UX 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS, ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

L'aspect esthétique des constructions nouvelles ainsi que les adjonctions ou modifications de constructions existantes seront étudiés de manière à assurer leur parfaite intégration dans le paysage naturel ou urbain.

Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

Matériaux et couleurs

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

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

Le long des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique l'usage de bardages métalliques sur plus de 70% de la surface de la façade est interdit pour les constructions nouvelles.

Les imitations de matériaux telles que faux bois, fausses briques ou fausses pierres sont interdites.

Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne porter atteinte au caractère des sites ou paysages naturels et urbains.

Clôtures

L'aspect et la couleur des clôtures et de leurs enduits devront être en harmonie avec les constructions avoisinantes. L'emploi de parpaings, de briques ou de plaques de béton non enduits est prohibé.

Sur toutes les clôtures en bordure de voies, sont formellement interdits les écrans de tôle, treillages, canisses quelle que soit leur nature.

Dispositions diverses

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique.

Les éléments se rapportant aux commerces (devanture de magasins et leurs enseignes) doivent être intégrés dans la composition architecturale des bâtiments sans porter atteinte par leurs dimensions, leurs couleurs, les matériaux employés au caractère de l'environnement

ARTICLE UX.12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Pour y satisfaire, il est exigé de respecter les dispositions de l'annexe III du présent règlement.

En cas de changement de destination ou de nature d'activité, le nombre de places doit répondre aux besoins engendrés par la nouvelle destination ou le nouvel usage.

Cette obligation n'est pas applicable aux aménagements ou aux extensions limitées à 10% de la surface de plancher hors oeuvre nette des constructions existantes, si leur affectation reste inchangée.

En cas d'impossibilité de réaliser tout ou partie des places de stationnement nécessaires sur le terrain pour des raisons techniques ou des motifs d'architecture ou d'urbanisme, le constructeur peut être autorisé, sur demande justifiée de sa part, à ce que les places manquantes soient réalisées sous l'une des formes suivantes :

- réalisation de places de stationnement sur un terrain situé dans le voisinage immédiat à moins de 300 mètres à pied de constructions pour lesquelles ces places sont nécessaires.
- acquisition de places de stationnement dans un parc privé situé dans le voisinage immédiat à moins de 300 mètres à pied de constructions pour lesquelles ces places sont nécessaires.
- concession de 15 ans minimum dans un parc public de stationnement situé dans le voisinage immédiat à moins de 300 mètres à pied de constructions pour lesquelles ces places sont nécessaires.
- participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dans les conditions prévues aux articles R332-17 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Ces solutions de remplacement sont admises à condition que l'insuffisance de stationnement sur le terrain supportant les constructions ne soit pas susceptible, compte tenu de sa situation, de créer une gêne pour la circulation ou de susciter un stationnement excessif sur la voie publique.

A défaut de pouvoir justifier de la mise en place de ces solutions alternatives, le pétitionnaire doit verser la participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dans les conditions prévues aux articles R332-17 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Les rampes d'accès aux garages et aires de stationnement en sous-sol ne doivent pas entraîner de modifications dans le niveau du trottoir.

Leur pente, dans les cinq premiers mètres à partir de l'alignement, ne doit pas excéder 5%.

Les eaux de ruissellement provenant des parkings extérieurs et voiries des projets d'aménagement pourront subir un prétraitement (débourbage et déshuilage) en fonction des risques engendrés sur le milieu récepteur avant rejet de celui-ci. Ces ouvrages de prétraitement doivent faire l'objet de convention d'entretien.

ARTICLE UX.13 – ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS

Dispositions générales

Tous les projets d'utilisation du sol doivent prendre en compte l'aménagement des espaces non construits qui auront notamment pour objectifs :

- l'intégration des constructions ou des installations dans le site,
- le maintien ou la création d'espaces verts qui devront représenter 15 % au moins de la superficie de la parcelle. Pourront être décomptés dans cette superficie les équipements de collecte et de traitement des eaux pluviales ayant un effet compensatoire au ruissellement, dès lors qu'ils participent à la mise en valeur paysagère de l'opération (noues enherbées, bassin de rétention, etc.).

Les parties du terrain, non construites et non occupées par les parcs de stationnement et voies privées, doivent être plantées à raison d'au moins un arbre (haute tige, demi-tige ou arbuste) par 30 m² d'espace non construit.

Paysagement des marges de recul

L'espace entre la construction et l'alignement doit recevoir une haie vive à feuillage persistant suffisamment dense pour former écran ainsi qu'un aménagement paysager (arbres de haute tige, plantes d'agrément, engazonnement, etc.).

Paysagement des parcs de stationnement

Des écrans sous forme de véritables structures végétales seront prévus autour des parcs de stationnement.

Les parcs de stationnement comportant plus de 10 emplacements doivent être plantés à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 50 m² de la surface affectée à cet usage.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UX.14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE I**DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE AUC****CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE**

Il s'agit d'une zone destinée à recevoir de l'habitat collectif, à caractère social ou privé.

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**ARTICLE AUC.1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Les occupations ou utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les aires d'accueil des gens du voyage ;
- Les constructions ou installations à usage industriel ;
- Les constructions ou installations à usage exclusif d'entrepôts, sauf si elles sont le complément normal d'une activité autorisée dans la zone ;
- Les constructions ou installations nécessaires à l'activité agricole ;
- Les établissements ou installations classés de type SEVESO ;
- Les dépôts de véhicules hors d'usage de plus de 10 unités (casse) ;
- Les carrières ;
- Les décharges ;
- Le stationnement de caravanes isolées, à l'exclusion de celui d'une caravane non habitée dans les bâtiments ou remises et sur le terrain où est implantée la résidence du propriétaire ;
- Le camping ou le stationnement de caravanes hors terrain aménagé ;
- L'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement des caravanes, ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères dits « parcs résidentiels de loisirs » au sens des articles R.443-1 et suivants du Code de l'Urbanisme ;
- Les garages collectifs de caravanes ;

- La reconstruction à l'identique en cas de sinistre, à l'exception de celles autorisées à l'article AUC2.
- Les constructions à usage d'activités artisanales, à l'exception de celles autorisées à l'article AUC2.
- Les constructions à usage exclusif de stationnement, à l'exception de celles autorisées à l'article AUC2.
- Les établissements et installations classées soumises à déclaration ou à autorisation, à l'exception de ceux autorisés à l'article AUC2.
- Les coupes et abattages d'arbre, à l'exception de ceux autorisés à l'article AUC2.
- Les mâts d'antennes de téléphonie mobile et les mâts d'autres nouvelles technologies de communication, à l'exception de ceux autorisés à l'article AUC2.
- Les affouillements et les exhaussements des sols, lorsqu'ils ne sont pas en rapport direct avec les travaux de construction, de voirie ou réseaux divers ou aux aménagements paysagers.
- Dans la zone C du PEB, toutes les constructions à usage d'habitation, la rénovation, la réhabilitation, l'amélioration, l'extension mesurée ou la reconstruction des constructions existantes, à l'exception de celles autorisées dans l'article AUC 2.

ARTICLE AUC.2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions suivantes et sous réserve de la prise en compte des mesures relatives aux protections, risques et nuisances. Ainsi sont autorisés :

⋮

- La reconstruction à l'identique en cas de sinistre, lorsque la demande de permis de construire est déposée dans un délai maximum de 3 ans après le sinistre.
- Les constructions à usage d'activités artisanales compatibles avec l'habitat, à condition :
 - qu'elles ne portent pas atteinte à la salubrité et à la sécurité,
 - que les nuisances ou dangers éventuels puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement de la zone où elles s'implantent ;
- Les constructions à usage exclusif de stationnement, à conditions que leur capacité soit inférieure à 10 unités ;
- Les établissements et installations classées soumises à déclaration ou à autorisation à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens,
- Les coupes et abattages d'arbre, sous réserve d'une autorisation préalable dans les espaces boisés classés.

- Les mâts d'antennes de téléphonie mobile et les mâts d'autres nouvelles technologies de communication sont autorisés, à condition de faire l'objet d'une intégration architecturale et paysagée et de ne pas porter atteinte à la qualité architecturale du site et/ou du bâtiment.

- En outre, dans la zone C du PEB :

- Les opérations de constructions à usage d'habitation, sous réserve qu'elles fassent l'objet d'une ou plusieurs opérations d'ensemble dans le cadre d'une opération de renouvellement urbain en application de l'article L 147-5 du code de l'urbanisme,
- La rénovation, la réhabilitation, l'amélioration, l'extension mesurée ou la reconstruction des constructions existantes lorsqu'elles n'entraînent pas un accroissement de la capacité d'accueil d'habitants exposés aux nuisances, en application de l'article L 147-5 du code de l'urbanisme ;
- Tous types de constructions à usage d'habitation si elles sont nécessaires à l'activité aéronautique ou liées à celle-ci.

PROTECTIONS, RISQUES ET NUISANCES

Isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres.

Les constructions à usage d'habitation, situées dans les secteurs affectés par le bruit des infrastructures terrestres, doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs, conforme à la réglementation en vigueur.

La largeur des secteurs affectés par le bruit dépend de la catégorie de l'infrastructure définie par l'arrêté préfectoral du 15 avril 2003 ; elle est reportée au document graphique.

Les infrastructures concernées sont :

- la RD 370 qui est de type 4 entre la limite communale de Gonesse et la place Victor Hugo (avenue de la Concorde et avenue Pierre Sépard).
- La A 16 qui est classée en catégorie 2 et les secteurs affectés par le bruit correspondent à une bande de 250 mètres de large de part et d'autre de l'axe de la voie.
- la RD 10 qui est de type 3 entre la bretelle d'accès à la RD 316 et la limite communale de Bouqueval.

Isolement acoustique des bâtiments contre les bruits autour des aérodromes.

Les constructions à usage d'habitation autorisées dans la zone et dont l'utilisation le justifie devront présenter une isolation acoustique à l'égard du bruit des avions conforme à la réglementation en vigueur, conformément à l'article L 147-5 du code de l'urbanisme.

Les constructions à usage de bureaux, d'équipement collectif, d'équipements sanitaires, de service, de restauration et hôtelier sont autorisées, sous réserve qu'ils présentent une isolation acoustique à l'égard du bruit des avions conforme à la législation en vigueur.

Inondation pluviale

Un liseré graphique matérialise, sur le plan des contraintes géotechniques, les axes d'écoulement pluvial. Lors d'orages ou de fortes pluies, des eaux peuvent circuler temporairement dans ces axes. En conséquence, il importe aux constructeurs de prendre toutes dispositions pour s'assurer que les locaux ne soient pas inondés. Les ouvertures et les accès

des pièces en sous-sol doivent être agencés de sorte que les eaux pluviales ruisselant dans ces axes ne puissent les inonder.

- Dans les secteurs où le ruissellement se concentre sur les infrastructures ou des voies, il convient sur une distance de 10m de part et d'autre du bord de la voie, d'interdire toutes ouvertures (notamment les soupiraux et les portes de garages) en façade sur la voie et situées sous le niveau susceptible d'être atteint par les écoulements. Une surélévation minimale de 0,50 m par rapport au niveau de l'infrastructure peut être généralement suffisante.

- Dans les secteurs urbains ou situés à proximité de l'agglomération et dans lesquels l'écoulement se produit dans un talweg il convient, sur une distance de 5 m de part et d'autre de l'axe d'écoulement, d'interdire toute construction ainsi que tous les remblais et les clôtures susceptibles d'aggraver le risque ailleurs.

Certains aménagements peuvent cependant faire exception à cette interdiction. C'est le cas :

- des extensions de moins de 30m² si les précautions nécessaires sont prises pour ne pas exposer l'aménagement à des dommages et ne pas détourner le ruissellement vers d'autres constructions situées en aval ou latéralement.

- des ZAC ou des lotissements, dont la notice ou l'étude d'impact devra comporter un volet hydraulique précisant l'axe d'écoulement et les techniques mises en œuvre pour assurer la mise hors d'eau des constructions futures, les conditions de gestion et d'évacuation des eaux de ruissellement et l'absence d'impact négatif en périphérie ou en aval de l'opération.

Risques de la Sécheresse et de ses effets sur les constructions

De nombreux sinistres provoqués par la dessiccation du sol ayant été à déplorer ces dernières années à Villiers-le-Bel, il est conseillé aux constructeurs de prendre un certain nombre de précautions (voir annexe V).

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUC.3 – ACCES ET VOIRIE

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

1-Accès

Pour être constructible, un terrain doit présenter un accès sur une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile.

Les accès directs de toute parcelle sur les voies publiques ou privées riveraines sont autorisés, sous réserve que la capacité de ces voies soit adaptée au type d'occupation ou d'utilisation du sol envisagé et que leurs aménagements garantissent le bon fonctionnement des circulations piétonnières et automobiles.

A défaut, son propriétaire doit obtenir un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées à l'article 682 du Code Civil.

2- Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies publiques ou privées à créer doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles devront desservir.

Les caractéristiques des voies devront également permettre l'accès et les manœuvres des véhicules de secours et des services publics.

Des conditions particulières en matière de tracé, de largeur ou de modalités d'exécution, pourront toutefois être imposées dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation de certains terrains riverains ou avoisinants, ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.

ARTICLE AUC.4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**1- Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle, qui par destination implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, sous pression et présentant des caractéristiques suffisantes.

2- Assainissement

a) Les eaux usées

Toutes les constructions génératrices d'eaux usées doivent être raccordées, selon la réglementation en vigueur, au réseau collectif d'eaux usées si celui-ci existe.

L'assainissement interne des nouveaux projets sera réalisé selon le système séparatif (dissociation de la collecte des eaux usées et des eaux pluviales). Leur raccordement au réseau collectif d'eaux usées devra respecter la réglementation en vigueur.

Si l'assainissement en mode collectif de la construction ou de l'installation n'est pas possible, le système d'assainissement non collectif doit être réalisé conformément à la réglementation en vigueur.

Toute évacuation d'eaux ménagères ou de tout autre effluent non traité dans les fossés, cours d'eau, puisards ou égouts pluviaux est interdite.

b) Les eaux pluviales

Pour tout aménagement réalisé sur un terrain, il est demandé :

- d'une part, de ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (article 640 et 641 du Code Civil),
- d'autre part, à chaque pétitionnaire une régulation des eaux pluviales à la parcelle puis l'infiltration de celles-ci, si la nature du sol le permet (nécessité de s'assurer des contraintes géotechniques) ou leur restitution au réseau public d'eaux pluviales avec un débit de fuite global maximum de 0,7 litres/seconde/hectare de parcelle (dans la limite de la faisabilité technique)

Toute installation soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et de la loi sur l'eau, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

L'infiltration des eaux pluviales est à proscrire dans les zones où figure un risque de tassement de terrain lié à la dissolution du gypse.

Cette gestion des eaux pluviales à la parcelle peut être réalisée selon différentes techniques (stockage de ces eaux pour réutilisation, infiltration au vu de la nature du sol, stockage et restitution au réseau avec respect du débit de vidange, aménagements topographiques doux tels que noues enherbées, fossés, modelés de terrain....)

Afin que l'impact sur la maîtrise des inondations soit positivement durable, il est nécessaire que les techniques de stockage soient pérennes. Pour ce faire, leur fonctionnement doit être optimal et leur entretien facile. L'une des solutions pour y parvenir est de concevoir des ouvrages à ciel ouvert intégrés à l'aménagement.

Les eaux de ruissellement provenant des parkings extérieurs et voiries des projets d'aménagement pourront subir un prétraitement (débouillage et déshuilage) en fonction des

risques engendrés sur le milieu récepteur avant rejet dans celui-ci. Ces ouvrages de prétraitement doivent faire l'objet de convention d'entretien.

Toutes précautions doivent être prises afin que les eaux pluviales ne se déversent pas sur les propriétés voisines.

c) Les eaux usées industrielles et assimilées

NB : sont classées dans les eaux industrielles et assimilées tous les rejets autres que les eaux usées domestiques ou eaux pluviales.

Conformément à l'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique, le raccordement au réseau public d'assainissement des eaux usées industrielles et assimilées doit faire l'objet d'une autorisation préalable.

Cette autorisation préalable, délivrée sous forme d'un arrêté d'autorisation de déversement, doit être prise par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par ces eaux usées autres que domestiques.

L'arrêté d'autorisation fixe, suivant la nature du réseau ou des traitements mis en œuvre, les caractéristiques que doivent présenter ces eaux usées industrielles et assimilées pour être reçues (prétraitement).

L'arrêté d'autorisation de déversement peut s'accompagner de la passation d'une convention spéciale de déversement entre l'industriel concerné, la ou les collectivité(s) et l'exploitant des ouvrages d'assainissement.

Celle-ci permet de définir les modalités techniques, administratives, juridiques voire financières pour le déversement des eaux usées et pluviales dans le réseau public.

3) Lignes électriques et de télécommunications

Pour toute construction ou installation nouvelle, les réseaux d'électricité et de téléphone ainsi que les dessertes câblées devront être enterrés.

Dans les lotissements ou groupes d'habitations comportant plus de 20 logements, il doit être prévu un dispositif collectif de réception de télévision (antennes, paraboles, câbles...)

4) Les ordures ménagères :

La collecte des ordures ménagères est organisée dans l'ensemble de la ville, sous forme de tri sélectif. Les installations privées nécessaires à cette collecte sont obligatoires et doivent être facilement accessibles aux services de ramassage.

ARTICLE AUC.5 – LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE AUC.6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions nouvelles devront être édifiées soit :

- à l'alignement des voies publiques ou à la limite d'emprises des voies privées, existantes ou à créer.
- en retrait d'au moins 4 mètres de l'emprises des voies publiques ou privées, existantes ou à créer.

Les façades des constructions nouvelles devront être parallèles ou perpendiculaires à l'alignement.

Les prescriptions du présent article ne s'appliquent pas :

- aux modifications, extensions ou surélévations de bâtiments existants, à condition que le retrait existant avant travaux ne soit pas diminué ;
- aux annexes (garages...)
- à la reconstruction à l'identique d'un bâtiment existant détruit en tout ou partie à la suite d'un sinistre, à condition de déposer la demande de permis de construire dans les trois ans suivant le sinistre ;
- aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes, etc.) ;
- aux équipements collectifs ou publics.

Implantation par rapport aux autoroutes et voies rapides

Zone non aedificandi – Toutes occupations ou utilisations du sol soumises à autorisation sont interdites, à l'exception des équipements publics ou d'intérêt général, liés à la voirie et aux réseaux divers.

Première marge de recul – Toutes les constructions nouvelles à usage d'habitation y sont interdites. Cette disposition ne s'applique pas aux extensions des constructions existantes ou à leur reconstruction en cas de sinistre sous réserve qu'il n'y ait pas création d'un nouveau logement et que la construction ait une surface de plancher hors œuvre nette au moins égale à 60m.

Les règles d'implantation ne s'appliquent pas aux équipements publics ou d'intérêt général liés à la voirie et aux réseaux divers.

ARTICLE AUC.7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent être édifiées sur une ou deux limites latérales. A défaut les marges de recul s'imposent.

Définition des marges de recul :

En cas de retrait, la marge de recul des constructions sera au moins égale à :

- la hauteur mesurée à l'égout du toit (H) avec un minimum de **4 mètres**, si celle-ci comporte des baies principales assurant l'éclairage des pièces d'habitation ou de travail.
- $\frac{1}{2}$ de la hauteur mesurée à l'égout du toit (H) avec un minimum de **2,50 mètres** lorsque celle-ci est aveugle ou comporte des baies éclairant des pièces secondaires.

Les prescriptions du présent article ne s'appliquent pas :

- aux équipements collectifs ou publics;
- aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes, etc.) ;
- à la reconstruction à l'identique d'un bâtiment existant détruit en tout ou partie à la suite d'un sinistre, à condition de déposer la demande de permis de construire dans les trois ans suivant le sinistre ;
- aux modifications, extensions ou surélévations de bâtiments existants, dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve :
 - que la distance par rapport à la limite séparative ne soit pas diminuée,
 - que les travaux n'aient pas pour effet de réduire l'éclairage des pièces d'habitation ou de travail,
 - que les baies éclairant des pièces d'habitation ou de travail créées à l'occasion des travaux respectent les distances réglementaires par rapport aux limites séparatives.

ARTICLE AUC.8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même propriété est autorisée à condition que la distance comptée horizontalement entre tout point des bâtiments en regard (obstacles de peu d'emprise, tels que souches de cheminées, gaine d'ascenseurs, etc. exclus) soit au moins égale à :

- la hauteur mesurée à l'égout du toit (H) de la construction la plus élevée en vis-à-vis direct avec un minimum de **8 mètres** si l'une des façades comporte des baies principales assurant l'éclairage de pièces d'habitation ou de travail,
- la $\frac{1}{2}$ de la hauteur mesurée à l'égout du toit (H) de façade de la construction la plus élevée, avec un minimum de **2,50 mètres** si les deux façades en vis-à-vis sont aveugles ou comporte des baies éclairant des pièces secondaires.

Les prescriptions du présent article ne s'appliquent pas :

- à la reconstruction à l'identique d'un bâtiment existant détruit en tout ou partie à la suite d'un sinistre, à condition de déposer la demande de permis de construire dans les trois ans suivant le sinistre ;
- aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes, etc.) ;
- aux équipements collectifs ou publics;
- aux modifications, extensions ou surélévations de bâtiments existants, dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve :

- que la distance entre les différents bâtiments ne soit pas diminuée,
- que les travaux n'aient pas pour effet de réduire l'éclairement des pièces d'habitation ou de travail,
- que les baies éclairant des pièces d'habitation ou de travail créées à l'occasion des travaux respectent les distances réglementaires par rapport.

ARTICLE AUC.9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Les constructions sont interdites dans un rayon de 5 mètres autour du pylône électrique

ARTICLE AUC.10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les hauteurs réglementaires indiquées ci-après devront être respectées en tout point des constructions.

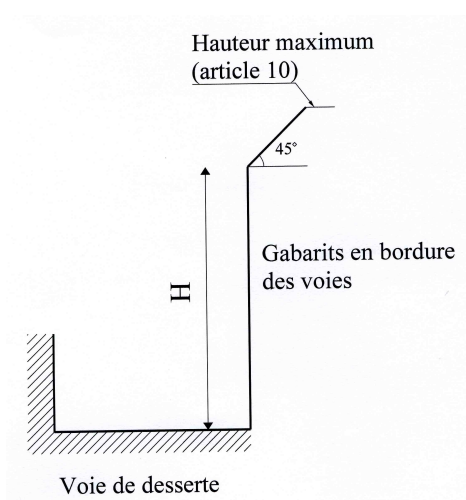
La hauteur totale des constructions (HT) ne doit pas excéder 20 m, mesurés à partir du niveau du terrain naturel et jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (faîtage, acrotère), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Le nombre de niveaux des constructions ne doit pas excéder R+3+1 niveau aménagé dans les combles ou R+4 niveaux sans comble.

Le long des voies publiques et privées, la hauteur à l'égout du toit (H) ou à l'acrotère des constructions, mesurée à partir du terrain naturel, ne peut excéder 15 m.

Le gabarit enveloppe des constructions en bordure de voie, présenté dans le graphique ci-dessous, est défini par :

- ° une verticale de hauteur H de 15m,
- ° une oblique à 45° jusqu'au plafond de 20m.



Un dépassement ou une réduction de la hauteur réglementaire pourra être imposé dans la limite d'un niveau, soit pour permettre de faire régner la même hauteur que les constructions

voisines ou les bâtiments existants sur le terrain, soit pour masquer des murs pignons existants en limite d'un terrain voisin.

Pour les constructions sous ou à proximité de la ligne à très haute tension, une distance minimale verticale et horizontale de 7 mètres est obligatoire entre le conducteur de la ligne et tout point de la construction.

ARTICLE AUC.11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS, ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les constructions à édifier ou à modifier doivent présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants.

Les dispositions édictées par le présent article pourront ne pas être imposées s'il s'agit de projets d'architecture contemporaine ou utilisant des technologies nouvelles (habitat solaire, architecture bioclimatique, etc...) sous réserve toutefois que l'intégration dans le paysage urbain soit particulièrement étudiée.

Toitures

Les toitures doivent présenter une simplicité de volume.

Les cheminées, machineries d'ascenseur, etc..., doivent s'intégrer dans la composition du comble.

Traitement des façades

Les matériaux choisis doivent garantir une bonne tenue dans le temps.

Les antennes paraboliques et autres antennes doivent être installés en toiture, en retrait des façades, et ne peuvent être en saillie sur le domaine public. Elles ne doivent pas porter atteinte à la qualité architecturale environnante.

Les raccordements aux réseaux électriques et de télécommunications doivent être dissimulés ou intégrés au bâti.

Sont interdits l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc...).

Clôtures

L'aspect et la couleur des clôtures et de leurs enduits devront être en harmonie avec les constructions avoisinantes. L'emploi de parpaings, de briques ou de plaques de béton non enduits est prohibé.

Sur toutes les clôtures en bordure de voies, sont formellement interdits les écrans de tôle, treillages, canisses quelle que soit leur nature.

Dans tous les cas, la hauteur totale de la clôture n'excédera pas 2,20 mètres.

ARTICLE AUC.12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

Il sera prévu pour les constructions à usage d'habitation au minimum :

- Pour les maisons individuelles : 2 places par logement.
- Pour les logements collectifs : 1,5 place par logement de 1 à 2 pièces principales
2 places par logement de 3 pièces principales et plus
- Pour les logements sociaux : 1 place par logement

Pour les autres constructions, il sera réalisé sur le terrain le nombre de places minimum fixé à l'annexe III du présent règlement pour les autres constructions.

Cette obligation n'est pas applicable aux aménagements ou aux extensions limitées à 10% de la surface de plancher hors oeuvre nette des constructions existantes, si leur affectation reste inchangée et dès lors qu'il n'y a pas création de logement supplémentaire.

En cas de changement de destination ou de nature d'activité, le nombre de places doit répondre aux besoins engendrés par la nouvelle destination ou le nouvel usage.

En cas d'impossibilité de réaliser tout ou partie des places de stationnement nécessaires sur le terrain pour des raisons techniques ou des motifs d'architecture ou d'urbanisme, le constructeur peut être autorisé, sur demande justifiée de sa part, à ce que les places manquantes soient réalisées sous l'une des formes suivantes :

- réalisation de places de stationnement sur un terrain situé dans le voisinage immédiat à moins de 300 mètres à pied de constructions pour lesquelles ces places sont nécessaires.
- acquisition de places de stationnement dans un parc privé situé dans le voisinage immédiat à moins de 300 mètres à pied de constructions pour lesquelles ces places sont nécessaires.
- concession de 15 ans minimum dans un parc public de stationnement situé dans le voisinage immédiat à moins de 300 mètres à pied de constructions pour lesquelles ces places sont nécessaires.
- participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dans les conditions prévues aux articles R332-17 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Ces solutions de remplacement sont admises à condition que l'insuffisance de stationnement sur le terrain supportant les constructions ne soit pas susceptible, compte tenu de sa situation,

de créer une gêne pour la circulation ou de susciter un stationnement excessif sur la voie publique.

A défaut de pouvoir justifier de la mise en place de ces solutions alternatives, le pétitionnaire doit verser la participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dans les conditions prévues aux articles R332-17 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Les rampes d'accès aux garages et aires de stationnement en sous-sol ne doivent pas entraîner de modifications dans le niveau du trottoir.

Leur pente, dans les cinq premiers mètres à partir de l'alignement, ne doit pas excéder 5%.

Les eaux de ruissellement provenant des parkings extérieurs et voiries des projets d'aménagement pourront subir un prétraitement (débouage et déshuilage) en fonction des risques engendrés sur le milieu récepteur avant rejet de celui-ci. Ces ouvrages de prétraitement doivent faire l'objet de convention d'entretien.

ARTICLE AUC.13 – ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS

Dispositions générales

Les parties du terrain, non construites et non occupées par les parcs de stationnement et voies privées, doivent être plantées à raison d'au moins un arbre (haute tige, demi-tige ou arbuste) par 30m² d'espace non construit.

Les plantations existantes de haute tige doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les espaces libres, destinés aux aires de jeux et de repos ou aux jardins d'agrément, doivent être conservés.

25% au moins de la surface totale du terrain sera conservée en pleine terre et traitée en espace vert.

Les aires de stationnement et leurs accès :

Les parcs de stationnement et leurs voies d'accès, situés à proximité des limites parcellaires, doivent en être séparés par des haies vives à feuillage persistant suffisamment dense pour former un écran.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE AUC.14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règles.

CHAPITRE II

DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE AUF

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone destinée à recevoir des équipements collectifs.

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE AUF.1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations ou utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les aires d'accueil des gens du voyage ;
- Les constructions à usage d'artisanat ;
- Les constructions à usage exclusif de commerce ;
- Les constructions ou installations à usage industriel ;
- Les constructions ou installations à usage exclusif d'entrepôts, sauf si elles sont le complément normal d'une activité autorisée dans la zone ;
- Les constructions ou installations nécessaires à l'activité agricole ;
- Les établissements ou installations classés de type SEVESO ;
- Les dépôts de véhicules hors d'usage de plus de 10 unités (casse) ;
- Les carrières ;
- Les décharges ;
- Le stationnement de caravanes isolées, à l'exclusion de celui d'une caravane non habitée dans les bâtiments ou remises et sur le terrain où est implantée la résidence du propriétaire ;
- Le camping ou le stationnement de caravanes hors terrain aménagé ;
- L'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement des caravanes, ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères dits « parcs résidentiels de loisirs » au sens des articles R.443-1 et suivants du Code de l'Urbanisme ;

- Les garages collectifs de caravanes ;
- Les constructions à usages d'habitation, à l'exception de celles autorisées à l'article AUF2,
- La reconstruction à l'identique en cas de sinistre, à l'exception de celles autorisées à l'article AUF2,
- Les coupes et abattages d'arbre, à l'exception de ceux autorisés à l'article AUF2,
- Les mâts d'antennes de téléphonie mobile et les mâts d'autres nouvelles technologies de communication, à l'exception de ceux autorisés à l'article AUF2,
- Les affouillements et les exhaussements des sols, lorsqu'ils ne sont pas en rapport direct avec les travaux de construction, de voirie ou réseaux divers ou aux aménagements paysagers.

ARTICLE AUF.2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions suivantes et sous réserve de la prise en compte des mesures relatives aux protections, risques et nuisances. Ainsi sont autorisés :

- **Les constructions à usages d'habitation pour les personnes**, dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement, à la surveillance ou au gardiennage des constructions ou installations autorisées ;
- Les occupations ou utilisations du sol liées à l'activité aéroportuaire.
- La reconstruction à l'identique en cas de sinistre, lorsque la demande de permis de construire est déposée dans un délai maximum de 3 ans après le sinistre.
- Les coupes et abattages d'arbre, sous réserve d'une autorisation préalable dans les espaces boisés classés.
- Les mâts d'antennes de téléphonie mobile et les mâts d'autres nouvelles technologies de communication sont autorisés, à condition de faire l'objet d'une intégration architecturale et paysagée et de ne pas porter atteinte à la qualité architecturale du site et/ou du bâtiment.

PROTECTIONS, RISQUES ET NUISANCES

Isolement acoustique des bâtiments contre les bruits autour des aérodromes.

Les constructions à usage d'habitation autorisées dans la zone et dont l'utilisation le justifie devront présenter une isolation acoustique à l'égard du bruit des avions conforme à la réglementation en vigueur.

Les constructions à usage de bureaux, d'équipement collectif, d'équipements sanitaires, de service, de restauration et hôtelier, sous réserve qu'ils présentent une isolation acoustique à l'égard du bruit des avions conforme à la législation en vigueur.

Inondation pluviale

Un liseré graphique matérialise, sur le plan des contraintes géotechniques, les axes d'écoulement pluvial. Lors d'orages ou de fortes pluies, des eaux peuvent circuler temporairement dans ces axes. En conséquence, il importe aux constructeurs de prendre toutes dispositions pour s'assurer que les locaux ne soient pas inondés. Les ouvertures et les accès des pièces en sous-sol doivent être agencés de sorte que les eaux pluviales ruisselant dans ces axes ne puissent les inonder.

- Dans les secteurs où le ruissellement se concentre sur les infrastructures ou des voies, il convient sur une distance de 10m de part et d'autre du bord de la voie, d'interdire toutes ouvertures (notamment les soupiraux et les portes de garages) en façade sur la voie et situées sous le niveau susceptible d'être atteint par les écoulements. Une surélévation minimale de 0,50 m par rapport au niveau de l'infrastructure peut être généralement suffisante.

- Dans les secteurs urbains ou situés à proximité de l'agglomération et dans lesquels l'écoulement se produit dans un talweg il convient, sur une distance de 5 m de part et d'autre de l'axe d'écoulement, d'interdire toute construction ainsi que tous les remblais et les clôtures susceptibles d'aggraver le risque ailleurs.

Certains aménagements peuvent cependant faire exception à cette interdiction. C'est le cas :

- des extensions de moins de 30m² si les précautions nécessaires sont prises pour ne pas exposer l'aménagement à des dommages et ne pas détourner le ruissellement vers d'autres constructions situées en aval ou latéralement.

- des ZAC ou des lotissements, dont la notice ou l'étude d'impact devra comporter un volet hydraulique précisant l'axe d'écoulement et les techniques mises en œuvre pour assurer la mise hors d'eau des constructions futures, les conditions de gestion et d'évacuation des eaux de ruissellement et l'absence d'impact négatif en périphérie ou en aval de l'opération.

Isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres.

Les constructions à usage d'habitation, situées dans les secteurs affectés par le bruit des infrastructures terrestres, doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs, conforme à la réglementation en vigueur.

La largeur des secteurs affectés par le bruit dépend de la catégorie de l'infrastructure définie par l'arrêté préfectoral du 15 avril 2003 ; elle est reportée au document graphique.

Les infrastructures concernées sont :

- La A 16 qui est classée en catégorie 2 et les secteurs affectés par le bruit correspondent à une bande de 250 mètres de large de part et d'autre de l'axe de la voie.

Risques de la Sécheresse et de ses effets sur les constructions

De nombreux sinistres provoqués par la dessiccation du sol ayant été à déplorer ces dernières années à Villiers-le-Bel, il est conseillé aux constructeurs de prendre un certain nombre de précautions (voir annexe V).

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUF.3 – ACCES ET VOIRIE

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

1-Accès

Pour être constructible, un terrain doit présenter un accès sur une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile.

Les accès directs de toute parcelle sur les voies publiques ou privées riveraines sont autorisés, sous réserve que la capacité de ces voies soit adaptée au type d'occupation ou d'utilisation du sol envisagé et que leurs aménagements garantissent le bon fonctionnement des circulations piétonnières et automobiles.

A défaut, son propriétaire doit obtenir un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées à l'article 682 du Code Civil.

2- Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies publiques ou privées à créer doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles devront desservir.

Les caractéristiques des voies devront également permettre l'accès et les manœuvres des véhicules de secours et des services publics.

Des conditions particulières en matière de tracé, de largeur ou de modalités d'exécution, pourront toutefois être imposées dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation de certains terrains riverains ou avoisinants, ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.

ARTICLE AUF.4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1- Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle, qui par destination implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, sous pression et présentant des caractéristiques suffisantes.

2- Assainissement

a) Les eaux usées

Toutes les constructions génératrices d'eaux usées doivent être raccordées, selon la réglementation en vigueur, au réseau collectif d'eaux usées si celui-ci existe.

L'assainissement interne des nouveaux projets sera réalisé selon le système séparatif (dissociation de la collecte des eaux usées et des eaux pluviales). Leur raccordement au réseau collectif d'eaux usées devra respecter la réglementation en vigueur.

Si l'assainissement en mode collectif de la construction ou de l'installation n'est pas possible, le système d'assainissement non collectif doit être réalisé conformément à la réglementation en vigueur.

Toute évacuation d'eaux ménagères ou de tout autre effluent non traité dans les fossés, cours d'eau, puisards ou égouts pluviaux est interdite.

b) Les eaux pluviales

Pour tout aménagement réalisé sur un terrain, il est demandé :

- d'une part, de ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (article 640 et 641 du Code Civil),
- d'autre part, à chaque pétitionnaire une régulation des eaux pluviales à la parcelle puis l'infiltration de celles-ci, si la nature du sol le permet (nécessité de s'assurer des contraintes géotechniques) ou leur restitution au réseau public d'eaux pluviales avec un débit de fuite global maximum de 0,7 litres/seconde/hectare de parcelle (dans la limite de la faisabilité technique)

Toute installation soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et de la loi sur l'eau, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

L'infiltration des eaux pluviales est à proscrire dans les zones où figure un risque de tassement de terrain lié à la dissolution du gypse.

Cette gestion des eaux pluviales à la parcelle peut être réalisée selon différentes techniques (stockage de ces eaux pour réutilisation, infiltration au vu de la nature du sol, stockage et restitution au réseau avec respect du débit de vidange, aménagements topographiques doux tels que noues enherbées, fossés, modelés de terrain....)

Afin que l'impact sur la maîtrise des inondations soit positivement durable, il est nécessaire que les techniques de stockage soient pérennes. Pour ce faire, leur fonctionnement doit être optimal et leur entretien facile. L'une des solutions pour y parvenir est de concevoir des ouvrages à ciel ouvert intégrés à l'aménagement.

Les eaux de ruissellement provenant des parkings extérieurs et voiries des projets d'aménagement pourront subir un prétraitement (débourbage et déshuilage) en fonction des

risques engendrés sur le milieu récepteur avant rejet dans celui-ci. Ces ouvrages de prétraitement doivent faire l'objet de convention d'entretien.

Toutes précautions doivent être prises afin que les eaux pluviales ne se déversent pas sur les propriétés voisines.

c) Les eaux usées industrielles et assimilées

NB : sont classées dans les eaux industrielles et assimilées tous les rejets autres que les eaux usées domestiques ou eaux pluviales.

Conformément à l'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique, le raccordement au réseau public d'assainissement des eaux usées industrielles et assimilées doit faire l'objet d'une autorisation préalable.

Cette autorisation préalable, délivrée sous forme d'un arrêté d'autorisation de déversement, doit être prise par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par ces eaux usées autres que domestiques.

L'arrêté d'autorisation fixe, suivant la nature du réseau ou des traitements mis en œuvre, les caractéristiques que doivent présenter ces eaux usées industrielles et assimilées pour être reçues (prétraitement).

L'arrêté d'autorisation de déversement peut s'accompagner de la passation d'une convention spéciale de déversement entre l'industriel concerné, la ou les collectivité(s) et l'exploitant des ouvrages d'assainissement.

Celle-ci permet de définir les modalités techniques, administratives, juridiques voire financières pour le déversement des eaux usées et pluviales dans le réseau public.

3) Lignes électriques et de télécommunications

Pour toute construction ou installation nouvelle, les réseaux d'électricité et de téléphone ainsi que les dessertes câblées devront être enterrés.

Dans les lotissements ou groupes d'habitations comportant plus de 20 logements, il doit être prévu un dispositif collectif de réception de télévision (antennes, paraboles, câbles...)

4) Les ordures ménagères :

La collecte des ordures ménagères est organisée dans l'ensemble de la ville, sous forme de tri sélectif. Les installations privées nécessaires à cette collecte sont obligatoires et doivent être facilement accessibles aux services de ramassage.

ARTICLE AUF.5 – LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE AUF.6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être édifiées à une distance d'au moins **3 mètres** de l'alignement des voies publiques ou de la limite d'emprise des voies privées, existantes ou à créer.

Les prescriptions du présent article ne s'appliquent pas :

- aux modifications, extensions ou surélévations de bâtiments existants, à condition que le retrait existant avant travaux ne soit pas diminué ;
- aux annexes (garages...)
- à la reconstruction à l'identique d'un bâtiment existant détruit en tout ou partie à la suite d'un sinistre, à condition de déposer la demande de permis de construire dans les trois ans suivant le sinistre ;
- aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes, etc.) ;
- aux équipements collectifs ou publics.

ARTICLE AUF.7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent être édifiées sur une ou deux limites latérales. A défaut, les marges de recul s'imposent. Les marges de recul doivent également être respectées par rapport aux autres limites séparatives.

Définition des marges de recul :

En cas de retrait, la marge de recul des constructions sera au moins égale à :

- la hauteur mesurée à l'égout du toit (H) avec un minimum de **4 mètres**, si celle-ci comporte des baies principales assurant l'éclairage des pièces d'habitation ou de travail.
- $\frac{1}{2}$ de la hauteur mesurée à l'égout du toit (H) de façade avec un minimum de **2,50 mètres** lorsque celle-ci est aveugle ou comporte des baies éclairant des pièces secondaires.

Les prescriptions du présent article ne s'appliquent pas :

- aux équipements collectifs ou publics;
- aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes, etc.) ;
- à la reconstruction à l'identique d'un bâtiment existant détruit en tout ou partie à la suite d'un sinistre, à condition de déposer la demande de permis de construire dans les trois ans suivant le sinistre ;

ARTICLE AUF.8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même propriété est autorisée à condition que la distance comptée horizontalement entre tout point des bâtiments en regard (obstacles de peu d'emprise, tels que souches de cheminées, gaine d'ascenseurs, etc. exclus) soit au moins égale à :

- la hauteur mesurée à l'égout du toit (H) de la construction la plus élevée en vis-à-vis direct avec un minimum de **4 mètres** si l'une des façades comporte des baies principales assurant l'éclairage de pièces d'habitation ou de travail,
- la ½ de la hauteur à l'égout du toit (H) de façade de la construction la plus élevée, avec un minimum de **2,50 mètres** si les deux façades en vis-à-vis sont aveugles ou comporte des baies éclairant des pièces secondaires.

Les prescriptions du présent article ne s'appliquent pas :

- à la reconstruction à l'identique d'un bâtiment existant détruit en tout ou partie à la suite d'un sinistre, à condition de déposer la demande de permis de construire dans les trois ans suivant le sinistre ;
- aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes, etc.) ;
- aux équipements collectifs ou publics;

ARTICLE AUF.9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE AUF.10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règles

ARTICLE AUF.11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS, ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les constructions à édifier ou à modifier doivent présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants.

Les dispositions édictées par le présent article pourront ne pas être imposées s'il s'agit de projets d'architecture contemporaine ou utilisant des technologies nouvelles (habitat solaire, architecture bioclimatique, etc...) sous réserve toutefois que l'intégration dans le paysage urbain soit particulièrement étudiée.

Toitures

Les combles et toitures terrasse doivent présenter une simplicité de volume.

Les cheminées, machineries etc..., doivent s'intégrer dans la composition du comble.

Traitement des façades

Les matériaux choisis doivent garantir une bonne tenue dans le temps.

Les antennes paraboliques et autres antennes doivent être installés en toiture, en retrait des façades, et ne peuvent être en saillie sur le domaine public. Elles ne doivent pas porter atteinte à la qualité architecturale environnante.

Les raccordements aux réseaux électriques et de télécommunications doivent être dissimulés ou intégrés au bâti.

Sont interdits l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc....).

Clôtures

L'aspect et la couleur des clôtures et de leurs enduits devront être en harmonie avec les constructions avoisinantes. L'emploi de parpaings, de briques ou de plaques de béton non enduits est prohibé.

Sur toutes les clôtures en bordure de voies, sont formellement interdits les écrans de tôle, treillages, canisses quelle que soit leur nature.

Dans tous les cas, la hauteur totale de la clôture n'excédera pas 2,20 mètres.

ARTICLE AUF.12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Pour y satisfaire, il est exigé de respecter les dispositions de l'annexe III du présent règlement.

Les eaux de ruissellement provenant des parkings extérieurs et voiries des projets d'aménagement pourront subir un prétraitement (débouillage et déshuilage) en fonction des risques engendrés sur le milieu récepteur avant rejet de celui-ci. Ces ouvrages de prétraitement doivent faire l'objet de convention d'entretien.

ARTICLE AUF.13 – ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS

Les constructions, installations ou aménagements doivent être accompagnés de plantation d'arbres de haute tige. Les structures végétales ainsi réalisées doivent avoir pour objet de les intégrer dans le paysage ou de créer un cadre de vie urbain en harmonie avec leur environnement.

Des écrans boisés ou des haies vives à feuillage persistant suffisamment dense pour former écran doivent être aménagés autour des parcs de stationnement de plus de 500 m².

Les voies d'accès et les parcs de stationnement situés à proximité des limites parcellaires, doivent en être séparés par des haies vives à feuillage persistant suffisamment dense pour former écran.

Les aires de stationnement en surface comportant plus de 10 emplacements doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige, demi-tige ou arbuste pour 50 m² de la superficie affectée à cet usage.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE AUF.14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règles.

CHAPITRE III**DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE AUG****CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE**

Il s'agit d'une zone destinée à recevoir de l'habitat pavillonnaire.

Elle se situe dans le quartier du Val Roger dans lequel une densification peut s'opérer, dans le quartier des Malassis et au sud est de la commune dans le Noyer verdelet.

Ce règlement permet notamment de recevoir, dans les zones soumises au PEB, des constructions permettant de rééquilibrer les démolitions effectuées dans des opérations de renouvellement urbain. Cette zone peut accueillir également les constructions à usage d'activités artisanales, de services ou de bureaux compatibles avec l'habitat, ainsi que les établissements commerciaux d'une SHON inférieure à 300m², les constructions à usage exclusif de stationnement, les établissements et installations classées soumises à déclaration ou à autorisation.

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**ARTICLE AUG.1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites les occupations ou utilisations du sol suivantes:

- Les aires d'accueil des gens du voyage ;
- Les constructions ou installations à usage industriel ;
- Les constructions ou installations à usage exclusif d'entrepôts, sauf si elles sont le complément normal d'une activité autorisée dans la zone ;
- Les constructions ou installations nécessaires à l'activité agricole ;
- Les établissements ou installations classés de type SEVESO ;
- Les dépôts de véhicules hors d'usage de plus de 10 unités (casse) ;
- Les carrières ;
- Les décharges ;
- Les garages collectifs de caravanes ;
- Le stationnement de caravanes isolées, à l'exclusion de celui d'une caravane non habitée dans les bâtiments ou remises et sur le terrain où est implantée la résidence du propriétaire ;

- Le camping ou le stationnement de caravanes hors terrain aménagé ;
- L'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement des caravanes, ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères dits « parcs résidentiels de loisirs » au sens des articles R.443-1 et suivants du Code de l'Urbanisme ;
- Les affouillements et les exhaussements des sols, à l'exception de ceux autorisés à l'article AUG2.
- La reconstruction à l'identique en cas de sinistre, à l'exception de celles autorisées à l'article AUG2.
- Les annexes, à l'exception de celles autorisées à l'article AUG2.
- Les constructions à usage d'activités artisanales, de services ou de bureaux, à l'exception de celles autorisées à l'article AUG2.
- Les établissements commerciaux, à l'exception de ceux autorisés à l'article AUG2.
- Les constructions à usage exclusif de stationnement, à l'exception de celles autorisées à l'article AUG2.
- Les établissements et installations classées soumises à déclaration ou à autorisation, à l'exception de ceux autorisés à l'article AUG2.
- Les coupes et abattages d'arbre, à l'exception de ceux autorisés à l'article AUG2.
- Les mâts d'antennes de téléphonie mobile et les mâts d'autres nouvelles technologies de communication, à l'exception de ceux autorisés à l'article AUG2.
- Dans la zone C du PEB, toutes les constructions à usage d'habitation, la rénovation, la réhabilitation, l'amélioration, l'extension mesurée ou la reconstruction des constructions existantes, à l'exception de celles autorisées dans l'article AUG 2.
- Dans le périmètre de servitudes défini en application de l'article L123-2 du Code de l'Urbanisme, toutes constructions ou installations sont interdites à l'exception de celles visées à l'article AUG 2, dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global.

ARTICLE AUG.2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions suivantes et sous réserve de la prise en compte des mesures relatives aux protections, risques et nuisances. Ainsi sont autorisés :

- Dans les espaces soumis au PEB, les opérations de constructions à usage d'habitation sont admises sous réserve qu'elles fassent l'objet d'une ou plusieurs opérations d'ensemble dans le

cadre d'une opération de renouvellement urbain en application de l'article L 147.5.5e du code de l'urbanisme.

- La reconstruction à l'identique en cas de sinistre, lorsque la demande de permis de construire est déposée dans un délai maximum de 3 ans après le sinistre.
- Les annexes, à condition que leur superficie soit inférieure ou égale à 10m² et leur hauteur inférieure ou égale à 2,50 mètres.
- Les constructions à usage d'activités artisanales, de services ou de bureaux compatibles avec l'habitat, à condition :
 - qu'elles ne portent pas atteinte à la salubrité et à la sécurité,
 - que les nuisances ou dangers éventuels puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement de la zone où elles s'implantent ;
 - que leur superficie de plancher hors œuvre nette ne dépasse pas 500 m².
- Les établissements commerciaux d'une surface hors d'œuvre nette inférieure à 300 m² ;
- Les constructions à usage exclusif de stationnement, à conditions que leur capacité soit inférieure à 10 unités ;
- Les établissements et installations classées soumises à déclaration ou à autorisation à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
- Les coupes et abattages d'arbre, sous réserve d'une autorisation préalable dans les espaces boisés classés.
- Les mâts d'antennes de téléphonie mobile et les mâts d'autres nouvelles technologies de communication sont autorisés, à condition de faire l'objet d'une intégration architecturale et paysagée et de ne pas porter atteinte à la qualité architecturale du site et/ou du bâtiment.
- En outre, dans la zone C du PEB :
 - Les opérations de constructions à usage d'habitation, sous réserve qu'elles fassent l'objet d'une ou plusieurs opérations d'ensemble dans le cadre d'une opération de renouvellement urbain en application de l'article L 147-5 du code de l'urbanisme,
 - La rénovation, la réhabilitation, l'amélioration, l'extension mesurée ou la reconstruction des constructions existantes lorsqu'elles n'entraînent pas un accroissement de la capacité d'accueil d'habitants exposés aux nuisances, en application de l'article L 147-5 du code de l'urbanisme ;
 - Tous types de constructions à usage d'habitation si elles sont nécessaires à l'activité aéronautique ou liées à celle-ci.

Dans le périmètre de servitudes défini en application de l'article L123-2, sont autorisés :

- les travaux ayant pour objet l'adaptation, la réfection, et/ou l'extension des constructions existantes dans la limite de 10 % de la SHON existante
- les constructions nouvelles dans la limite de 50 m² SHON

PROTECTIONS, RISQUES ET NUISANCES

Isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres.

Les constructions à usage d'habitation, situées dans les secteurs affectés par le bruit des infrastructures terrestres, doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs, conforme à la réglementation en vigueur.

La largeur des secteurs affectés par le bruit dépend de la catégorie de l'infrastructure définie par l'arrêté préfectoral du 15 avril 2003 ; elle est reportée au document graphique.

Les infrastructures concernées sont :

- la RD 316 qui est de type 2 entre la rue de Paris et la limite de la commune de Sarcelles et de type 3 entre la limite de la commune d'Ecouen et la rue de Paris.

Isolement acoustique des bâtiments contre les bruits autour des aérodromes.

Les constructions à usage d'habitation autorisées dans la zone et dont l'utilisation le justifie devront présenter une isolation acoustique à l'égard du bruit des avions conforme à la réglementation en vigueur, conformément à l'article L 147-5 du code de l'urbanisme.

Les constructions à usage de bureaux, d'équipement collectif, d'équipements sanitaires, de service, de restauration et hôtelier sont autorisées, sous réserve qu'ils présentent une isolation acoustique à l'égard du bruit des avions conforme à la législation en vigueur.

Espaces Verts Protégés

Les espaces verts sont inscrits aux plans de zonage au titre des articles L 123.1-7 et R 123-11 du Code de l'urbanisme.

Tous travaux ayant pour effet de détruire un de ces éléments de paysage doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers dans les conditions prévues par l'article L 442-2 du Code de l'urbanisme.

Sur les terrains mentionnés aux plans de zonage comme faisant l'objet de cette protection, toute construction, reconstruction ou installation devra contribuer à mettre en valeur les espaces verts protégés.

La modification de l'état de ces terrains est admise dans la mesure où elle conserve la superficie de l'espace vert et maintient son unité et son caractère. La disparition ou l'altération des arbres situés dans un espace vert protégé ne peut en aucun cas le déqualifier et supprimer la protection qui le couvre.

Gypse

Le plan des contraintes géotechniques annexé matérialise les secteurs géographiques du territoire communal présentant des risques de mouvement de terrain liés à la dissolution naturelle du gypse. Pour tout nouveau projet d'aménagement, il est à noter que pour la régulation des eaux pluviales à la parcelle, l'infiltration sera à proscrire dans les zones où figure un tassement de terrain lié à la dissolution du gypse. Il importe au constructeur de prendre toute disposition pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées et de se référer aux dispositions de la notice jointe en annexe.

Risques de la Sécheresse et de ses effets sur les constructions

De nombreux sinistres provoqués par la dessiccation du sol ayant été à déplorer ces dernières années à Villiers-le-Bel, il est conseillé aux constructeurs de prendre un certain nombre de précautions (voir annexe V).

SECTION II CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUG.3 – ACCES ET VOIRIE

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

1-Accès

Pour être constructible, un terrain doit présenter un accès sur une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile.

Les accès directs de toute parcelle sur les voies publiques ou privées riveraines sont autorisés, sous réserve que la capacité de ces voies soit adaptée au type d'occupation ou d'utilisation du sol envisagé et que leurs aménagements garantissent le bon fonctionnement des circulations piétonnières et automobiles.

A défaut, son propriétaire doit obtenir un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées à l'article 682 du Code Civil.

2- Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies publiques ou privées à créer doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles devront desservir.

Les caractéristiques des voies devront également permettre l'accès et les manœuvres des véhicules de secours et des services publics.

Des conditions particulières en matière de tracé, de largeur ou de modalités d'exécution, pourront toutefois être imposées dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation de certains terrains riverains ou avoisinants, ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.

ARTICLE AUG.4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**1- Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle, qui par destination implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, sous pression et présentant des caractéristiques suffisantes.

2- Assainissement

a) Les eaux usées

Toutes les constructions génératrices d'eaux usées doivent être raccordées, selon la réglementation en vigueur, au réseau collectif d'eaux usées si celui-ci existe.

L'assainissement interne des nouveaux projets sera réalisé selon le système séparatif (dissociation de la collecte des eaux usées et des eaux pluviales). Leur raccordement au réseau collectif d'eaux usées devra respecter la réglementation en vigueur.

Si l'assainissement en mode collectif de la construction ou de l'installation n'est pas possible, le système d'assainissement non collectif doit être réalisé conformément à la réglementation en vigueur.

Toute évacuation d'eaux ménagères ou de tout autre effluent non traité dans les fossés, cours d'eau, puisards ou égouts pluviaux est interdite.

b) Les eaux pluviales

Pour tout aménagement réalisé sur un terrain, il est demandé :

- d'une part, de ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (article 640 et 641 du Code Civil),
- d'autre part, à chaque pétitionnaire une régulation des eaux pluviales à la parcelle puis l'infiltration de celles-ci, si la nature du sol le permet (nécessité de s'assurer des contraintes géotechniques) ou leur restitution au réseau public d'eaux pluviales avec un débit de fuite global maximum de 0,7 litres/seconde/hectare de parcelle (dans la limite de la faisabilité technique)

Toute installation soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et de la loi sur l'eau, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

L'infiltration des eaux pluviales est à proscrire dans les zones où figure un risque de tassement de terrain lié à la dissolution du gypse.

Cette gestion des eaux pluviales à la parcelle peut être réalisée selon différentes techniques (stockage de ces eaux pour réutilisation, infiltration au vu de la nature du sol, stockage et restitution au réseau avec respect du débit de vidange, aménagements topographiques doux tels que noues enherbées, fossés, modelés de terrain....)

Afin que l'impact sur la maîtrise des inondations soit positivement durable, il est nécessaire que les techniques de stockage soient pérennes. Pour ce faire, leur fonctionnement doit être optimal et leur entretien facile. L'une des solutions pour y parvenir est de concevoir des ouvrages à ciel ouvert intégrés à l'aménagement.

Les eaux de ruissellement provenant des parkings extérieurs et voiries des projets d'aménagement pourront subir un prétraitement (débouillage et déshuilage) en fonction des

risques engendrés sur le milieu récepteur avant rejet dans celui-ci. Ces ouvrages de prétraitement doivent faire l'objet de convention d'entretien.

Toutes précautions doivent être prises afin que les eaux pluviales ne se déversent pas sur les propriétés voisines.

c) Les eaux usées industrielles et assimilées

NB : sont classées dans les eaux industrielles et assimilées tous les rejets autres que les eaux usées domestiques ou eaux pluviales.

Conformément à l'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique, le raccordement au réseau public d'assainissement des eaux usées industrielles et assimilées doit faire l'objet d'une autorisation préalable.

Cette autorisation préalable, délivrée sous forme d'un arrêté d'autorisation de déversement, doit être prise par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par ces eaux usées autres que domestiques.

L'arrêté d'autorisation fixe, suivant la nature du réseau ou des traitements mis en œuvre, les caractéristiques que doivent présenter ces eaux usées industrielles et assimilées pour être reçues (prétraitement).

L'arrêté d'autorisation de déversement peut s'accompagner de la passation d'une convention spéciale de déversement entre l'industriel concerné, la ou les collectivité(s) et l'exploitant des ouvrages d'assainissement.

Celle-ci permet de définir les modalités techniques, administratives, juridiques voire financières pour le déversement des eaux usées et pluviales dans le réseau public.

3) Lignes électriques et de télécommunications

Pour toute construction ou installation nouvelle, les réseaux d'électricité et de téléphone ainsi que les dessertes câblées devront être enterrés.

Dans les lotissements ou groupes d'habitations comportant plus de 20 logements, il doit être prévu un dispositif collectif de réception de télévision (antennes, paraboles, câbles...)

4) Les ordures ménagères :

La collecte des ordures ménagères est organisée dans l'ensemble de la ville, sous forme de tri sélectif. Les installations privées nécessaires à cette collecte sont obligatoires et doivent être facilement accessibles aux services de ramassage.

ARTICLE AUG.5 – LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle

ARTICLE AUG.6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées dans une bande de 20 mètres mesurés à partir de l’alignement des voies existantes ou à créer qu’elles soient publiques ou privées.

Elles devront également être édifiées à une distance d’au moins **4 m** de la limite d’emprise des voies publiques ou privées.

Les façades des constructions nouvelles devront être parallèles ou perpendiculaires à l’alignement.

Les prescriptions du présent article ne s'appliquent pas :

- aux modifications, extensions ou surélévations de bâtiments existants, à condition que le retrait existant avant travaux ne soit pas diminué ;
- aux annexes (garages...)
- à la reconstruction à l’identique d’un bâtiment existant détruit en tout ou partie à la suite d’un sinistre, à condition de déposer la demande de permis de construire dans les trois ans suivant le sinistre ;
- aux ouvrages techniques nécessaires à l’exploitation de la voirie et des réseaux publics d’infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes, etc.) ;
- aux équipements collectifs ou publics.

ARTICLE AUG.7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent être édifiées au maximum sur une limite latérale. A défaut les marges de recul s’imposent.

Définition des marges de recul :

En cas de retrait, la marge de recul des constructions sera au moins égale à :

- la hauteur mesurée à l’égout du toit (H) avec un minimum de **4 mètres**, si celle-ci comporte des baies principales assurant l’éclairage des pièces d’habitation ou de travail.
- $\frac{1}{2}$ de la hauteur mesurée à l’égout du toit (H) de façade avec un minimum de **2,50 mètres** lorsque celle-ci est aveugle ou comporte des baies éclairant des pièces secondaires.

Les prescriptions du présent article ne s'appliquent pas :

- aux équipements collectifs ou publics;
- aux ouvrages techniques nécessaires à l’exploitation de la voirie et des réseaux publics d’infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes, etc.) ;

- à la reconstruction à l'identique d'un bâtiment existant détruit en tout ou partie à la suite d'un sinistre, à condition de déposer la demande de permis de construire dans les trois ans suivant le sinistre ;
- aux modifications, extensions ou surélévations de bâtiments existants, dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve :
 - que la distance par rapport à la limite séparative ne soit pas diminuée,
 - que les travaux n'aient pas pour effet de réduire l'éclairement des pièces d'habitation ou de travail,
 - que les baies éclairant des pièces d'habitation ou de travail créées à l'occasion des travaux respectent les distances réglementaires par rapport aux limites séparatives.

ARTICLE AUG.8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Seules la construction d'annexes ou de garages non contigus au bâtiment principal est autorisée sur une même parcelle.

ARTICLE AUG.9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 40%.

Ces prescriptions ne s'appliquent pas aux équipements publics et aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux d'infrastructures.

ARTICLE AUG.10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Le long des voies publiques et privées, la hauteur à l'égout du toit (H) des constructions, mesurée à partir du terrain naturel, ne pourra excéder 7 m (soit R+1+C).

Les combles aménagés ou aménageables sont autorisés sachant qu'il ne pourra être aménagé qu'un seul niveau dans les combles.

Par ailleurs, le niveau bas des rez-de-chaussée des constructions d'habitation ne pourra être surélevé de plus de 0,60 mètre au-dessus du sol naturel.

ARTICLE AUG.11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS, ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les constructions à édifier ou à modifier doivent présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants.

Les dispositions édictées par le présent article relatives aux toitures, aux parements extérieurs, aux clôtures, aux dispositions diverses pourront ne pas être imposées en cas d'adjonction à une construction existante ou s'il s'agit de projets d'architecture contemporaine ou utilisant des technologies énergétiques nouvelles (habitat solaire, architecture bioclimatique, etc...)

sous réserve toutefois que l'intégration dans l'environnement naturel ou le paysage urbain de la construction à réaliser soit particulièrement étudiée.

Toitures

Les couvertures seront réalisées en tuile plate à pureau plat ou mécanique, de ton brun, terre de sienne, rouge nuancé donnant un aspect vieilli, flammée ou légèrement brunie. Les teintes uniformément rouges ou brun chocolat sont interdites. Les toitures pourront également être recouvertes d'ardoises pour les constructions de type contemporain ou de zinc dans le cadre d'une toiture à faible pente.

Les toitures doivent présenter une simplicité de volume.

Les pentes seront comprises entre 35° et 45°. Cette règle n'est pas applicable aux locaux d'activités et aux annexes qui pourront être couvertes soit par une toiture en terrasse, soit par une toiture à un seul versant de faible pente.

Les cheminées, machineries etc..., doivent s'intégrer dans la composition du comble.

Traitement des façades

Les matériaux choisis doivent garantir une bonne tenue dans le temps.

Les antennes paraboliques et autres antennes doivent être installés en toiture, en retrait des façades, et ne peuvent être en saillie sur le domaine public. Elles ne doivent pas porter atteinte à la qualité architecturale environnante.

Les raccordements aux réseaux électriques et de télécommunications doivent être dissimulés ou intégrés au bâti.

Sont interdits l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc....).

L'emploi de couleur de façades non régionale est interdit. Les bâtiments seront traités dans la gamme des coloris présent dans la ville.

Clôtures

L'aspect et la couleur des clôtures et de leurs enduits devront être en harmonie avec les constructions avoisinantes. L'emploi de parpaings, de briques ou de plaques de béton non enduits est prohibé.

Sur toutes les clôtures en bordure de voies, sont formellement interdits les écrans de tôle, treillages, canisses quelle que soit leur nature.

En bordure des voies, est imposée en limite de la voie une clôture constituée exclusivement :

- d'un muret d'une hauteur comprise entre 0,50 m et 0,90 m, réalisé en pierres apparentes appareillées en lit horizontaux ou en maçonnerie enduite, surmonté d'une grille dite à la parisienne.

Les clôtures situées sur limites séparatives seront soit de même nature que les clôtures en bordure de rue, soit constituées d'un grillage en mailles fines ou d'une grille métallique

verticale doublées de haies vives. L'emploi de parpaings ou de briques non revêtus, de plaques de béton est prohibé.

Dans tous les cas, la hauteur totale de la clôture n'excédera pas 2,20 mètres.

ARTICLE AUG.12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

Il sera prévu pour les constructions à usage d'habitation au minimum :

- Pour les maisons individuelles : 2 places par logement.
- Pour les logements collectifs : 1,5 place par logement de 1 à 2 pièces principales
2 places par logement de 3 pièces principales et plus
- Pour les logements sociaux : 1 place par logement

Pour les autres constructions, il sera réalisé sur le terrain le nombre de places minimum fixé à l'annexe III du présent règlement pour les autres constructions.

En cas de changement de destination ou de nature d'activité, le nombre de places doit répondre aux besoins engendrés par la nouvelle destination ou le nouvel usage.

Cette obligation n'est pas applicable aux aménagements ou aux extensions limitées à 10% de la surface de plancher hors oeuvre nette des constructions existantes, si leur affectation reste inchangée et dès lors qu'il n'y a pas création de logement supplémentaire.

En cas d'impossibilité de réaliser tout ou partie des places de stationnement nécessaires sur le terrain pour des raisons techniques ou des motifs d'architecture ou d'urbanisme, le constructeur peut être autorisé, sur demande justifiée de sa part, à ce que les places manquantes soient réalisées sous l'une des formes suivantes :

- réalisation de places de stationnement sur un terrain situé dans le voisinage immédiat à moins de 300 mètres à pied de constructions pour lesquelles ces places sont nécessaires.
- acquisition de places de stationnement dans un parc privé situé dans le voisinage immédiat à moins de 300 mètres à pied de constructions pour lesquelles ces places sont nécessaires.
- concession de 15 ans minimum dans un parc public de stationnement situé dans le voisinage immédiat à moins de 300 mètres à pied de constructions pour lesquelles ces places sont nécessaires.
- participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dans les conditions prévues aux articles R332-17 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Ces solutions de remplacement sont admises à condition que l'insuffisance de stationnement sur le terrain supportant les constructions ne soit pas susceptible, compte tenu de sa situation, de créer une gêne pour la circulation ou de susciter un stationnement excessif sur la voie publique.

A défaut de pouvoir justifier de la mise en place de ces solutions alternatives, le pétitionnaire doit verser la participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dans les conditions prévues aux articles R332-17 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Les rampes d'accès aux garages et aires de stationnement en sous-sol ne doivent pas entraîner de modifications dans le niveau du trottoir.

Leur pente, dans les cinq premiers mètres à partir de l'alignement, ne doit pas excéder 5%.

Les eaux de ruissellement provenant des parkings extérieurs et voiries des projets d'aménagement pourront subir un prétraitement (débouillage et déshuilage) en fonction des risques engendrés sur le milieu récepteur avant rejet de celui-ci. Ces ouvrages de prétraitement doivent faire l'objet de convention d'entretien.

ARTICLE AUG.13 – ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS

Les parties de terrain, non construites et non occupées par les parcs de stationnement et voies privées, doivent être plantées à raison d'au moins un arbre (haute tige, demi-tige ou arbuste) par 30 m² d'espace non construit.

Les voies d'accès et parcs de stationnement, situés à proximité des limites parcellaires, doivent en être séparés par des haies vives à feuillage persistant suffisamment dense pour former un écran.

Les aires de stationnement en surface comportant plus de 10 emplacements doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige, demi-tige ou arbuste pour 50 m² de la superficie affectée à cet usage.

Dans les lotissements ou les opérations groupées, il sera planté sur les espaces collectifs, un arbre de haute tige par 500m² du terrain d'assiette de l'opération.

Espaces Vert Protégés (EVP)

Sur les terrains mentionnés aux plans de zonage comme faisant l'objet d'une protection, toute construction, reconstruction ou installation devra contribuer à mettre en valeur les espaces verts protégés.

La modification de l'état de ces terrains est admise dans la mesure où elle conserve la superficie de l'espace vert et maintient leur unité et leur caractère.

La disparition ou l'altération des arbres situés dans un espace vert protégé ne peut en aucun cas le déqualifier et supprimer la protection qui le couvre.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE AUG.14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

CHAPITRE IV

DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE AUX

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

Cette zone est destinée à accueillir des activités. Elle comprend l'extension de la zone d'activité de Val de France ainsi que les espaces situés au sud de la Plaine de France de part et d'autres de l'emprise de l'A16.

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE AUX.1 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Les occupations ou utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les constructions ou installations nécessaires à l'activité agricole ;
- Les établissements ou installations classés de type SEVESO ;
- Les carrières ;
- Les décharges ;
- Le stationnement de caravanes isolées, à l'exclusion de celui d'une caravane non habitée dans les bâtiments ou remises et sur le terrain où est implantée la résidence du propriétaire ;
- Le camping ou le stationnement de caravanes hors terrain aménagé ;
- L'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement des caravanes, ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères dits « parcs résidentiels de loisirs » au sens des articles R.443-1 et suivants du Code de l'Urbanisme ;
- Les garages collectifs de caravanes ;
- Les affouillements et les exhaussements des sols, lorsqu'ils ne sont pas en rapport direct avec les travaux de construction, de voirie ou réseaux divers ou aux aménagements paysagers.
- Les constructions à usages d'habitation, à l'exception de celles autorisées à l'article AUX2,
- La reconstruction à l'identique en cas de sinistre, à l'exception de celles autorisées à l'article AUX2,
- Les coupes et abattages d'arbre, à l'exception de ceux autorisés à l'article AUX2,

- Les constructions et installations nécessaires à la réalisation d'aires d'accueil pour les gens du voyage.
- Les constructions ou installations qui constituent des équipements d'intérêt collectif , à l'exception de celles autorisées à l'article AUX2,
- Les mâts d'antennes de téléphonie mobile et les mâts d'autres nouvelles technologies de communication, à l'exception de ceux autorisés à l'article AUX2,

ARTICLE AUX.2 – OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions suivantes et sous réserve de la prise en compte des mesures relatives aux protections, risques et nuisances. Ainsi sont autorisés :

- Les constructions à usages d'habitation pour les personnes, dont la présence permanente est liée au fonctionnement, à la surveillance ou au gardiennage des constructions ou installations autorisées ;
- La reconstruction à l'identique en cas de sinistre, lorsque la demande de permis de construire est déposée dans un délai maximum de 3 ans après le sinistre.
- Les coupes et abattages d'arbre, sous réserve d'une autorisation préalable dans les espaces boisés classés.
- Les constructions ou installations qui constituent des équipements d'intérêt collectif s'ils sont liés à l'entretien ou à l'exploitation de la voirie et des réseaux.
- Les mâts d'antennes de téléphonie mobile et les mâts d'autres nouvelles technologies de communication sont autorisés, à condition de faire l'objet d'une intégration architecturale et paysagée et de ne pas porter atteinte à la qualité architecturale du site et/ou du bâtiment.

PROTECTIONS, RISQUES ET NUISANCES

Isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres.

Les constructions à usage d'habitation, situées dans les secteurs affectés par le bruit des infrastructures terrestres, doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs, conforme à la réglementation en vigueur.

La largeur des secteurs affectés par le bruit dépend de la catégorie de l'infrastructure définie par l'arrêté préfectoral du 15 avril 2003 ; elle est reportée au document graphique.

Les infrastructures concernées sont :

- la RD 10 qui est de type 3 entre la bretelle d'accès à la RD 316 et la limite communale de Bouqueval.

- La A 16 qui est classée en catégorie 2 et les secteurs affectés par le bruit correspondent à une bande de 250 mètres de large de part et d'autre de l'axe de la voie.

Isolement acoustique des bâtiments contre les bruits autour des aérodromes.

Les constructions à usage d'habitation autorisées dans la zone et dont l'utilisation le justifie devront présenter une isolation acoustique à l'égard du bruit des avions conforme à la réglementation en vigueur, conformément à l'article L 147-5 du code de l'urbanisme.

Les constructions à usage de bureaux, d'équipement collectif, d'équipements sanitaires, de service, de restauration et hôtelier sont autorisées, sous réserve qu'ils présentent une isolation acoustique à l'égard du bruit des avions conforme à la législation en vigueur.

Vestiges archéologiques

Les constructions peuvent être refusées ou n'être accordées que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si elles sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestige archéologique.

Inondation pluviale

Un liseré graphique matérialise, sur le plan des contraintes géotechniques, les axes d'écoulement pluvial. Lors d'orages ou de fortes pluies, des eaux peuvent circuler temporairement dans ces axes. En conséquence, il importe aux constructeurs de prendre toutes dispositions pour s'assurer que les locaux ne soient pas inondés. Les ouvertures et les accès des pièces en sous-sol doivent être agencés de sorte que les eaux pluviales ruisselant dans ces axes ne puissent les inonder.

- Dans les secteurs où le ruissellement se concentre sur les infrastructures ou des voies, il convient sur une distance de 10m de part et d'autre du bord de la voie, d'interdire toutes ouvertures (notamment les soupiraux et les portes de garages) en façade sur la voie et situées sous le niveau susceptible d'être atteint par les écoulements. Une surélévation minimale de 0,50 m par rapport au niveau de l'infrastructure peut être généralement suffisante.

- Dans les secteurs urbains ou situés à proximité de l'agglomération et dans lesquels l'écoulement se produit dans un talweg il convient, sur une distance de 5 m de part et d'autre de l'axe d'écoulement, d'interdire toute construction ainsi que tous les remblais et les clôtures susceptibles d'aggraver le risque ailleurs.

Certains aménagements peuvent cependant faire exception à cette interdiction. C'est le cas :

-des extensions de moins de 30m² si les précautions nécessaires sont prises pour ne pas exposer l'aménagement à des dommages et ne pas détourner le ruissellement vers d'autres constructions situées en aval ou latéralement.

-des ZAC ou des lotissements, dont la notice ou l'étude d'impact devra comporter un volet hydraulique précisant l'axe d'écoulement et les techniques mises en œuvre pour assurer la mise hors d'eau des constructions futures, les conditions de gestion et d'évacuation des eaux de ruissellement et l'absence d'impact négatif en périphérie ou en aval de l'opération.

Gypse

Le plan des contraintes géotechniques annexé matérialise les secteurs géographiques du territoire communal présentant des risques de mouvement de terrain liés à la dissolution naturelle du gypse. Pour tout nouveau projet d'aménagement, il est à noter que pour la régulation des eaux pluviales à la parcelle, l'infiltration sera à proscrire dans les zones où

figure un tassement de terrain lié à la dissolution du gypse. Il importe au constructeur de prendre toute disposition pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées et de se référer aux dispositions de la notice jointe en annexe.

Risques de la Sécheresse et de ses effets sur les constructions

De nombreux sinistres provoqués par la dessiccation du sol ayant été à déplorer ces dernières années à Villiers-le-Bel, il est conseillé aux constructeurs de prendre un certain nombre de précautions (voir annexe V).

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUX.3 – ACCES ET VOIRIE

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

1-Accès

Pour être constructible, un terrain doit présenter un accès sur une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile.

Les accès directs de toute parcelle sur les voies publiques ou privées riveraines sont autorisés, sous réserve que la capacité de ces voies soit adaptée au type d'occupation ou d'utilisation du sol envisagé et que leurs aménagements garantissent le bon fonctionnement des circulations piétonnières et automobiles.

A défaut, son propriétaire doit obtenir un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées à l'article 682 du Code Civil.

2- Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies publiques ou privées à créer doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles devront desservir.

Les caractéristiques des voies devront également permettre l'accès et les manœuvres des véhicules de secours et des services publics.

Des conditions particulières en matière de tracé, de largeur ou de modalités d'exécution, pourront toutefois être imposées dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation de certains terrains riverains ou avoisinants, ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.

ARTICLE AUX.4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**1- Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle, qui par destination implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, sous pression et présentant des caractéristiques suffisantes.

2- Assainissement

a) Les eaux usées

Toutes les constructions génératrices d'eaux usées doivent être raccordées, selon la réglementation en vigueur, au réseau collectif d'eaux usées si celui-ci existe.

L'assainissement interne des nouveaux projets sera réalisé selon le système séparatif (dissociation de la collecte des eaux usées et des eaux pluviales). Leur raccordement au réseau collectif d'eaux usées devra respecter la réglementation en vigueur.

Si l'assainissement en mode collectif de la construction ou de l'installation n'est pas possible, le système d'assainissement non collectif doit être réalisé conformément à la réglementation en vigueur.

Toute évacuation d'eaux ménagères ou de tout autre effluent non traité dans les fossés, cours d'eau, puisards ou égouts pluviaux est interdite.

Conformément à l'article L 1331-10 du Code de la Santé Publique, le raccordement au réseau public d'assainissement des eaux usées industrielles et assimilées doit faire l'objet d'une autorisation préalable.

Cette autorisation préalable, délivrée sous forme d'un arrêté d'autorisation de déversement, doit être prise par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par ces eaux usées autre que domestiques.

L'arrêt d'autorisation fixe, suivant la nature du réseau ou des traitements mis en œuvre, les caractéristiques que doivent présenter ces eaux usées industrielles et assimilées pour être reçues (prétraitement).

L'arrêt d'autorisation de déversement peut s'accompagner de la passation d'une convention spéciale de déversement entre l'industriel concerné, la ou les collectivités et l'exploitant des ouvrages d'assainissement.

Celle-ci permet de définir les modalités techniques, administratives, juridiques voire financières pour le déversement des eaux usées et pluviales dans le réseau public.

b) Les eaux pluviales

Pour tout aménagement réalisé sur un terrain, il est demandé :

- d'une part, de ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (article 640 et 641 du Code Civil),
- d'autre part, à chaque pétitionnaire une régulation des eaux pluviales à la parcelle puis l'infiltration de celles-ci, si la nature du sol le permet (nécessité de s'assurer des contraintes géotechniques) ou leur restitution au réseau public d'eaux pluviales avec un débit de fuite global maximum de 0,7 litres/seconde/hectare de parcelle (dans la limite de la faisabilité technique)

Toute installation soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et de la loi sur l'eau, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

L'infiltration des eaux pluviales est à proscrire dans les zones où figure un risque de tassement de terrain lié à la dissolution du gypse.

Cette gestion des eaux pluviales à la parcelle peut être réalisée selon différentes techniques (stockage de ces eaux pour réutilisation, infiltration au vu de la nature du sol, stockage et restitution au réseau avec respect du débit de vidange, aménagements topographiques doux tels que noues enherbées, fossés, modelés de terrain....)

Afin que l'impact sur la maîtrise des inondations soit positivement durable, il est nécessaire que les techniques de stockage soient pérennes. Pour ce faire, leur fonctionnement doit être optimal et leur entretien facile. L'une des solutions pour y parvenir est de concevoir des ouvrages à ciel ouvert intégrés à l'aménagement.

Les eaux de ruissellement provenant des parkings extérieurs et voiries des projets d'aménagement pourront subir un prétraitement (débouillage et déshuilage) en fonction des risques engendrés sur le milieu récepteur avant rejet dans celui-ci. Ces ouvrages de prétraitement doivent faire l'objet de convention d'entretien.

Toutes précautions doivent être prises afin que les eaux pluviales ne se déversent pas sur les propriétés voisines.

c) Les eaux usées industrielles et assimilées

NB : sont classées dans les eaux industrielles et assimilées tous les rejets autres que les eaux usées domestiques ou eaux pluviales.

Conformément à l'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique, le raccordement au réseau public d'assainissement des eaux usées industrielles et assimilées doit faire l'objet d'une autorisation préalable.

Cette autorisation préalable, délivrée sous forme d'un arrêté d'autorisation de déversement, doit être prise par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par ces eaux usées autres que domestiques.

L'arrêté d'autorisation fixe, suivant la nature du réseau ou des traitements mis en œuvre, les caractéristiques que doivent présenter ces eaux usées industrielles et assimilées pour être reçues (prétraitement).

L'arrêté d'autorisation de déversement peut s'accompagner de la passation d'une convention spéciale de déversement entre l'industriel concerné, la ou les collectivité(s) et l'exploitant des ouvrages d'assainissement.

Celle-ci permet de définir les modalités techniques, administratives, juridiques voire financières pour le déversement des eaux usées et pluviales dans le réseau public.

3) Lignes électriques et de télécommunications

Pour toute construction ou installation nouvelle, les réseaux d'électricité et de téléphone ainsi que les dessertes câblées devront être enterrés.

Dans les lotissements ou groupes d'habitations comportant plus de 20 logements, il doit être prévu un dispositif collectif de réception de télévision (antennes, paraboles, câbles...)

4) Les ordures ménagères :

La collecte des ordures ménagères est organisée dans l'ensemble de la ville, sous forme de tri sélectif. Les installations privées nécessaires à cette collecte sont obligatoires et doivent être facilement accessibles aux services de ramassage.

5) Les résidus industriels :

Le mode de traitement ou d'élimination des résidus industriels sera précisé au permis de construire. Les dépôts à l'air libre de résidus industriels sont interdits, sauf à titre provisoire et uniquement dans des bennes à déchets industriels.

Les bennes à résidus industriels seront cachées à la vue par un aménagement approprié qui figurera au dossier de permis de construire.

ARTICLE AUX.5 – LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE AUX.6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être édifiées à une distance d'au moins 10m de l'alignement ou de la limite d'emprise des voies privées.

Exceptions

Cette prescription ne s'applique pas :

- aux locaux à usage de bureaux ; logements de gardien ; poste de distribution de carburant dont leur implantation pourra être réduite à 5m.
- au poste de transformation d'énergie qui pourra être implanté en bordure intérieure des terrains.

En outre, en limite communale, les constructions devront respecter une marge de recul de 5m.

Toutefois, l'implantation en limite de commune est autorisée si les deux conditions suivantes sont réunies

- les bâtiments ont une architecture commune avec ceux existants sur la commune voisine,
- le plan masse fait l'objet d'une conception d'ensemble

En bordure de la déviation de la CD10 (EST), les constructions devront respecter une marge de recul de 15m.

Implantation par rapport aux autoroutes et voies rapides

Zone non aedificandi – Toutes occupations ou utilisations du sol soumises à autorisation sont interdites, à l'exception des équipements publics ou d'intérêt général, liés à la voirie et aux réseaux divers.

Première marge de recul – Toutes les constructions nouvelles à usage d'habitation y sont interdites. Cette disposition ne s'applique pas aux extensions des constructions existantes ou à leur reconstruction en cas de sinistre sous réserve qu'il n'y ait pas création d'un nouveau logement et que la construction ait une surface de plancher hors œuvre nette au moins égale à 60m.

Les règles d'implantation ne s'appliquent pas aux équipements publics ou d'intérêt général liés à la voirie et aux réseaux divers.

ARTICLE AUX.7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

L'implantation doit tenir compte de l'orientation et de la topographie du terrain ainsi que des aménagements et des constructions existantes sur les parcelles voisines.

Aucune construction ne pourra être édifiée jusqu'aux limites séparatives. La largeur de la marge d'isolement sera au moins égale à la moitié de la hauteur mesurée à l'égout du toit (H) avec un minimum de 3m.

Toutefois, l'implantation en limite séparative de bâtiments contigus est autorisée si les deux conditions suivantes sont réunies ensemble :

- les plans de masse font l'objet d'une conception d'ensemble,
- les bâtiments ont une architecture commune,

Ces prescriptions ne s'appliquent pas aux équipements publics et aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux d'infrastructures.

ARTICLE AUX.8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même propriété doit respecter la règle suivante :

La distance entre deux bâtiments ne doit pas être inférieure à la hauteur du plus élevé avec un minimum de 5m.

Cette distance peut être réduite à la ½ hauteur mesurée à l'égout du toit (H) du bâtiment le moins élevé avec un minimum de 5m lorsque ceux-ci ne comportent pas sur les façades faisant face à l'autre bâtiment des baies éclairant des pièces d'habitation ou de travail à l'exclusion des baies dont l'appui est situé de 1,90m au dessus du plancher.

Les constructions sont interdites dans un rayon de 5 mètres autour du pylône électrique.

Ces prescriptions ne s'appliquent pas aux équipements publics et aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux d'infrastructures.

ARTICLE AUX.9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions ne peut pas excéder 50% de la superficie du terrain.

Ces prescriptions ne s'appliquent pas aux équipements publics et aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux d'infrastructures.

ARTICLE AUX.10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les hauteurs réglementaires indiquées ci-après devront être respectées en tout point des constructions.

La hauteur totale des constructions mesurée à partir du terrain naturel ne peut excéder 12m.

Pour les constructions sous ou à proximité de la ligne à très haute tension, une distance minimale verticale et horizontale de 7 mètres est obligatoire entre le conducteur de la ligne et tout point de la construction.

D'autre part, une distance de sécurité de 5 mètres (code du travail) doit être respectée en permanence entre la ligne et les personnes, matériels ou matériaux pouvant évoluer dans le chantier. Au cas où des travaux en élévation sont nécessaires à moins de 5 mètres, ceux-ci ne peuvent être entrepris que dans la mesure où leurs modalités de réalisation ont été définies en accord avec EDF.

Les prescriptions du présent article ne s'appliquent pas :

- *aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure et aux ouvrages électriques (postes de transformation, stations de relevage des eaux, pylônes, portiques, etc.) ;*
- *aux équipements collectifs ou publics.*

ARTICLE AUX. 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS, ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

L'aspect esthétique des constructions nouvelles ainsi que les adjonctions ou modifications de constructions existantes seront étudiés de manière à assurer leur parfaite intégration dans le paysage naturel ou urbain.

Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

Matériaux et couleurs

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

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

Le long des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique l'usage de bardages métalliques sur plus de 70% de la surface de la façade est interdit pour les constructions nouvelles.

Les imitations de matériaux telles que faux bois, fausses briques ou fausses pierres sont interdites.

Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne porter atteinte au caractère des sites ou paysages naturels et urbains.

Clôtures

L'aspect et la couleur des clôtures et de leurs enduits devront être en harmonie avec les constructions avoisinantes. L'emploi de parpaings, de briques ou de plaques de béton non enduits est prohibé.

Sur toutes les clôtures en bordure de voies, sont formellement interdits les écrans de tôle, treillages, canisses quelle que soit leur nature.

Dans tous les cas, la hauteur totale de la clôture n'excédera pas 2,20 mètres.

Dispositions diverses

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique.

Les éléments se rapportant aux commerces (devanture de magasins et leurs enseignes) doivent être intégrés dans la composition architecturale des bâtiments sans porter atteinte par leurs dimensions, leurs couleurs, les matériaux employés au caractère de l'environnement

Les prescriptions du présent article ne s'appliquent pas :

- *aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure et aux ouvrages électriques (postes de transformation, stations de relevage des eaux, pylônes, portiques, etc.) ;*
- *aux équipements collectifs ou publics.*

ARTICLE AUX.12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Pour y satisfaire, il est exigé de respecter les dispositions de l'annexe III du présent règlement.

En cas de changement de destination ou de nature d'activité, le nombre de places doit répondre aux besoins engendrés par la nouvelle destination ou le nouvel usage.

Cette obligation n'est pas applicable aux aménagements ou aux extensions limitées à 10% de la surface de plancher hors oeuvre nette des constructions existantes, si leur affectation reste inchangée.

En cas d'impossibilité de réaliser tout ou partie des places de stationnement nécessaires sur le terrain pour des raisons techniques ou des motifs d'architecture ou d'urbanisme, le constructeur peut être autorisé, sur demande justifiée de sa part, à ce que les places manquantes soient réalisées sous l'une des formes suivantes :

- réalisation de places de stationnement sur un terrain situé dans le voisinage immédiat à moins de 300 mètres à pied de constructions pour lesquelles ces places sont nécessaires.
- acquisition de places de stationnement dans un parc privé situé dans le voisinage immédiat à moins de 300 mètres à pied de constructions pour lesquelles ces places sont nécessaires.
- concession de 15 ans minimum dans un parc public de stationnement situé dans le voisinage immédiat à moins de 300 mètres à pied de constructions pour lesquelles ces places sont nécessaires.
- participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dans les conditions prévues aux articles R332-17 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Ces solutions de remplacement sont admises à condition que l'insuffisance de stationnement sur le terrain supportant les constructions ne soit pas susceptible, compte tenu de sa situation, de créer une gêne pour la circulation ou de susciter un stationnement excessif sur la voie publique.

A défaut de pouvoir justifier de la mise en place de ces solutions alternatives, le pétitionnaire doit verser la participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dans les conditions prévues aux articles R332-17 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Les rampes d'accès aux garages et aires de stationnement en sous-sol ne doivent pas entraîner de modifications dans le niveau du trottoir.

Leur pente, dans les cinq premiers mètres à partir de l'alignement, ne doit pas excéder 5%.

Les eaux de ruissellement provenant des parkings extérieurs et voiries des projets d'aménagement pourront subir un prétraitement (débouillage et déshuilage) en fonction des risques engendrés sur le milieu récepteur avant rejet de celui-ci. Ces ouvrages de prétraitement doivent faire l'objet de convention d'entretien.

ARTICLE AUX.13 – ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS

Dispositions générales

Tous les projets d'utilisation du sol doivent prendre en compte l'aménagement des espaces non construits qui auront notamment pour objectifs :

- l'intégration des constructions ou des installations dans le site,
- le maintien ou la création d'espaces verts qui devront représenter 15 % au moins de la superficie de la parcelle. Pourront être décomptés dans cette superficie les équipements de collecte et de traitement des eaux pluviales ayant un effet compensatoire au ruissellement, dès lors qu'ils participent à la mise en valeur paysagère de l'opération (noues enherbées, bassin de rétention, etc.).

Les parties du terrain, non construites et non occupées par les parcs de stationnement et voies privées, doivent être plantées à raison d'au moins un arbre (haute tige, demi-tige ou arbuste) par 30 m² d'espace non construit.

Paysagement des marges de recul

L'espace entre la construction et l'alignement doit recevoir une haie vive à feuillage persistant suffisamment dense pour former écran ainsi qu'un aménagement paysager (arbres de haute tige, plantes d'agrément, engazonnement, etc.).

Les marges de recul de l'autoroute A16 seront paysagées et plantées de façon dense afin de créer un écran végétal et phonique entre l'autoroute A16 et les constructions.

Paysagement des parcs de stationnement

Des écrans sous forme de véritables structures végétales seront prévus autour des parcs de stationnement.

Les parcs de stationnement comportant plus de 10 emplacements doivent être plantés à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 50 m² de la surface affectée à cet usage.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE AUX.14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règles

CHAPITRE V

DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE AUV

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

Cette zone est destinée à accueillir des activités. Elle comprend l'extension de la zone d'activité située au sud de la Plaine de France et à l'est de l'emprise de l'A16.

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE AUV.1 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Les occupations ou utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les constructions ou installations nécessaires à l'activité agricole ;
- Les établissements ou installations classés de type SEVESO ;
- Les carrières ;
- Les décharges ;
- Le stationnement de caravanes isolées, à l'exclusion de celui d'une caravane non habitée dans les bâtiments ou remises et sur le terrain où est implantée la résidence du propriétaire ;
- Le camping ou le stationnement de caravanes hors terrain aménagé ;
- L'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement des caravanes, ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères dits « parcs résidentiels de loisirs » au sens des articles R.443-1 et suivants du Code de l'Urbanisme ;
- Les garages collectifs de caravanes ;
- Les affouillements et les exhaussements des sols, lorsqu'ils ne sont pas en rapport direct avec les travaux de construction, de voirie ou réseaux divers ou aux aménagements paysagers.
- Les constructions à usages d'habitation, à l'exception de celles autorisées à l'article AUV2,
- La reconstruction à l'identique en cas de sinistre, à l'exception de celles autorisées à l'article AUV2,
- Les coupes et abattages d'arbre, à l'exception de ceux autorisés à l'article AUV2,

-Les constructions ou installations qui constituent des équipements d'intérêt collectif , à l'exception de celles autorisées à l'article AUV2,

- Les mâts d'antennes de téléphonie mobile et les mâts d'autres nouvelles technologies de communication, à l'exception de ceux autorisés à l'article AUV2,

ARTICLE AUV.2 – OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions suivantes et sous réserve de la prise en compte des mesures relatives aux protections, risques et nuisances. Ainsi sont autorisés :

:

- **Les constructions à usages d'habitation pour le personnel**, dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement, à la surveillance ou au gardiennage des constructions ou installations autorisées ;

- La reconstruction à l'identique en cas de sinistre, lorsque la demande de permis de construire est déposée dans un délai maximum de 3 ans après le sinistre.

- Les coupes et abattages d'arbre, sous réserve d'une autorisation préalable dans les espaces boisés classés.

-Les constructions ou installations qui constituent des équipements d'intérêt collectif s'ils sont liés à l'entretien ou à l'exploitation de la voirie et des réseaux.

- Les mâts d'antennes de téléphonie mobile et les mâts d'autres nouvelles technologies de communication sont autorisés, à condition de faire l'objet d'une intégration architecturale et paysagée et de ne pas porter atteinte à la qualité architecturale du site et/ou du bâtiment.

PROTECTIONS, RISQUES ET NUISANCES

Isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres.

Les constructions à usage d'habitation, situées dans les secteurs affectés par le bruit des infrastructures terrestres, doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs, conforme à la réglementation en vigueur.

La largeur des secteurs affectés par le bruit dépend de la catégorie de l'infrastructure définie par l'arrêté préfectoral du 15 avril 2003 ; elle est reportée au document graphique.

Les infrastructures concernées sont :

- La A 16 qui est classée en catégorie 2 et les secteurs affectés par le bruit correspondent à une bande de 250 mètres de large de part et d'autre de l'axe de la voie.

Isolement acoustique des bâtiments contre les bruits autour des aéroports.

Les constructions à usage d'habitation autorisées dans la zone et dont l'utilisation le justifie devront présenter une isolation acoustique à l'égard du bruit des avions conforme à la réglementation en vigueur.

Les constructions à usage de bureaux, d'équipement collectif, d'équipements sanitaires, de service, de restauration et hôtelier, sous réserve qu'ils présentent une isolation acoustique à l'égard du bruit des avions conforme à la législation en vigueur.

Inondation pluviale

Un liseré graphique matérialise, sur le plan des contraintes géotechniques, les axes d'écoulement pluvial. Lors d'orages ou de fortes pluies, des eaux peuvent circuler temporairement dans ces axes. En conséquence, il importe aux constructeurs de prendre toutes dispositions pour s'assurer que les locaux ne soient pas inondés. Les ouvertures et les accès des pièces en sous-sol doivent être agencés de sorte que les eaux pluviales ruisselant dans ces axes ne puissent les inonder.

- Dans les secteurs où le ruissellement se concentre sur les infrastructures ou des voies, il convient sur une distance de 10m de part et d'autre du bord de la voie, d'interdire toutes ouvertures (notamment les soupiraux et les portes de garages) en façade sur la voie et situées sous le niveau susceptible d'être atteint par les écoulements. Une surélévation minimale de 0,50 m par rapport au niveau de l'infrastructure peut être généralement suffisante.

- Dans les secteurs urbains ou situés à proximité de l'agglomération et dans lesquels l'écoulement se produit dans un talweg il convient, sur une distance de 5 m de part et d'autre de l'axe d'écoulement, d'interdire toute construction ainsi que tous les remblais et les clôtures susceptibles d'aggraver le risque ailleurs.

Certains aménagements peuvent cependant faire exception à cette interdiction. C'est le cas :

- des extensions de moins de 30m² si les précautions nécessaires sont prises pour ne pas exposer l'aménagement à des dommages et ne pas détourner le ruissellement vers d'autres constructions situées en aval ou latéralement.

- des ZAC ou des lotissements, dont la notice ou l'étude d'impact devra comporter un volet hydraulique précisant l'axe d'écoulement et les techniques mises en œuvre pour assurer la mise hors d'eau des constructions futures, les conditions de gestion et d'évacuation des eaux de ruissellement et l'absence d'impact négatif en périphérie ou en aval de l'opération.

Risques de la Sécheresse et de ses effets sur les constructions

De nombreux sinistres provoqués par la dessiccation du sol ayant été à déplorer ces dernières années à Villiers-le-Bel, il est conseillé aux constructeurs de prendre un certain nombre de précautions (voir annexe V).

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUV.3 – ACCES ET VOIRIE

Il n'est pas fixé de règle

ARTICLE AUV.4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE AUV.5 – LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE AUV.6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE AUV.7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE AUV.8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE AUV.9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE AUV.10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE AUV 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS, ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE AUV.12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D’AIRES DE STATIONNEMENT

Il n’est pas fixé de règle.

ARTICLE AUV.13 – ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS

Il n’est pas fixé de règle.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE AUV.14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règles

TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

CHAPITRE I

DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE A

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone rurale dédiée à l'agriculture et en particulier à la céréaliculture. La valeur agronomique des terres nécessite d'assurer la pérennité des exploitations agricoles existantes en interdisant les activités et occupations du sol de nature à porter atteinte à l'équilibre économique et écologique de cette zone. La zone A est comprise dans le site inscrit de La Plaine de France, et à ce titre, elle doit être protégée des fortes pressions urbaines qui s'exercent sur elle.

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE A.1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisation du sol non autorisées à l'article suivant A2, et en particulier les habitations autres que celles autorisées à l'article A2, ainsi que les commerces, les hôtels et les restaurants.

ARTICLE A 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions suivantes et sous réserve de la prise en compte des mesures relatives aux protections, risques et nuisances. Ainsi sont autorisés :

- Les constructions ou installations si elles sont nécessaires à l'activité agricole.
- Les constructions destinées au logement des personnes travaillant sur l'exploitation, à raison de un logement par exploitation.
- Les constructions à usage d'habitation destinées aux personnes dont la présence est indispensable au fonctionnement ou au gardiennage des installations.
- Les extensions des constructions existantes à usage d'habitation à condition qu'elles soient inférieures à 20% de la SHON existante.
- La reconstruction à l'identique en cas de sinistre, lorsque la demande de permis de construire est déposée dans un délai maximum de 3 ans après le sinistre

-Les constructions ou installations qui constituent des équipements d'intérêt collectif s'ils sont liés à l'entretien ou à l'exploitation de la voirie et des réseaux.

PROTECTIONS, RISQUES ET NUISANCES

Isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres.

Les constructions à usage d'habitation, situées dans les secteurs affectés par le bruit des infrastructures terrestres, doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs, conforme à la réglementation en vigueur.

La largeur des secteurs affectés par le bruit dépend de la catégorie de l'infrastructure définie par l'arrêté préfectoral du 15 avril 2003 ; elle est reportée au document graphique.

Les infrastructures concernées sont :

- la RD 10 qui est de type 3 entre la bretelle d'accès à la RD 316 et la limite communale de Bouqueval.
- La A 16 qui est classée en catégorie 2 et les secteurs affectés par le bruit correspondent à une bande de 250 mètres de large de part et d'autre de l'axe de la voie.

Isolement acoustique des bâtiments contre les bruits autour des aérodrômes.

Les constructions à usage d'habitation autorisées dans la zone et dont l'utilisation le justifie devront présenter une isolation acoustique à l'égard du bruit des avions conforme à la réglementation en vigueur.

Les constructions à usage de bureaux, d'équipement collectif, d'équipements sanitaires, de service, de restauration et hôtelier, sous réserve qu'ils présentent une isolation acoustique à l'égard du bruit des avions conforme à la législation en vigueur.

Vestiges archéologiques

Les constructions peuvent être refusées ou n'être accordées que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si elles sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestige archéologique.

Inondation pluviale

Un liseré graphique matérialise, sur le plan des contraintes géotechniques, les axes d'écoulement pluvial. Lors d'orages ou de fortes pluies, des eaux peuvent circuler temporairement dans ces axes. En conséquence, il importe aux constructeurs de prendre toutes dispositions pour s'assurer que les locaux ne soient pas inondés. Les ouvertures et les accès des pièces en sous-sol doivent être agencés de sorte que les eaux pluviales ruisselant dans ces axes ne puissent les inonder.

Dans les secteurs agricoles ou naturels éloignés de l'urbanisation ou destinés à être maintenus en dehors de toute extension de l'urbanisation, et dans lesquels le ruissellement se concentre dans un talweg, il convient, sur une distance de 10 m de part et d'autre du talweg (bande de 20m de large), d'interdire toute construction, remblai ou clôture susceptible de faire obstacle à l'écoulement.

Pourront toutefois faire exception à cette interdiction, les constructions d'intérêt général, les extensions limitées de bâtiments existants et les bâtiments agricoles de type hangar s'il préservent la libre circulation des écoulements et s'ils ne sont pas exposés à des dommages en cas d'inondation.

Gypse

Le plan des contraintes géotechniques annexé matérialise les secteurs géographiques du territoire communal présentant des risques de mouvement de terrain liés à la dissolution naturelle du gypse. Pour tout nouveau projet d'aménagement, il est à noter que pour la régulation des eaux pluviales à la parcelle, l'infiltration sera à proscrire dans les zones où figure un tassement de terrain lié à la dissolution du gypse. Il importe au constructeur de prendre toute disposition pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées et de se référer aux dispositions de la notice jointe en annexe.

Risques de la Sécheresse et de ses effets sur les constructions

De nombreux sinistres provoqués par la dessiccation du sol ayant été à déplorer ces dernières années à Villiers-le-Bel, il est conseillé aux constructeurs de prendre un certain nombre de précautions (voir annexe V).

SECTION II CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 3 – ACCES ET VOIRIE

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

1-Accès

Pour être constructible, un terrain doit présenter un accès sur une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile.

Les accès directs de toute parcelle sur les voies publiques ou privées riveraines sont autorisés, sous réserve que la capacité de ces voies soit adaptée au type d'occupation ou d'utilisation du sol envisagé et que leurs aménagements garantissent le bon fonctionnement des circulations piétonnières et automobiles.

A défaut, son propriétaire doit obtenir un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées à l'article 682 du Code Civil.

2- Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies publiques ou privées à créer doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles devront desservir.

Les caractéristiques des voies devront également permettre l'accès et les manœuvres des véhicules de secours et des services publics.

Des conditions particulières pourront toutefois être imposées en matière de tracé, de largeur ou de modalités d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation de certains terrains riverains ou avoisinants, ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.

ARTICLE A 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**1- Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle, qui par destination implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, sous pression et présentant des caractéristiques suffisantes.

2- Assainissement

a) Les eaux usées

Toutes les constructions génératrices d'eaux usées doivent être raccordées, selon la réglementation en vigueur, au réseau collectif d'eaux usées si celui-ci existe.

L'assainissement interne des nouveaux projets sera réalisé selon le système séparatif (dissociation de la collecte des eaux usées et des eaux pluviales). Leur raccordement au réseau collectif d'eaux usées devra respecter la réglementation en vigueur.

Si l'assainissement en mode collectif de la construction ou de l'installation n'est pas possible, le système d'assainissement non collectif doit être réalisé conformément à la réglementation en vigueur.

Toute évacuation d'eaux ménagères ou de tout autre effluent non traité dans les fossés, cours d'eau, puisards ou égouts pluviaux est interdite.

b) Les eaux pluviales

Pour tout aménagement réalisé sur un terrain, il est demandé :

- d'une part, de ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (article 640 et 641 du Code Civil),
- d'autre part, à chaque pétitionnaire une régulation des eaux pluviales à la parcelle puis l'infiltration de celles-ci, si la nature du sol le permet (nécessité de s'assurer des contraintes géotechniques) ou leur restitution au réseau public d'eaux pluviales avec un débit de fuite global maximum de 0,7 litres/seconde/hectare de parcelle (dans la limite de la faisabilité technique)

Toute installation soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et de la loi sur l'eau, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

L'infiltration des eaux pluviales est à proscrire dans les zones où figure un risque de tassement de terrain lié à la dissolution du gypse.

Cette gestion des eaux pluviales à la parcelle peut être réalisée selon différentes techniques (stockage de ces eaux pour réutilisation, infiltration au vu de la nature du sol, stockage et restitution au réseau avec respect du débit de vidange, aménagements topographiques doux tels que noues enherbées, fossés, modelés de terrain....)

Afin que l'impact sur la maîtrise des inondations soit positivement durable, il est nécessaire que les techniques de stockage soient pérennes. Pour ce faire, leur fonctionnement doit être optimal et leur entretien facile. L'une des solutions pour y parvenir est de concevoir des ouvrages à ciel ouvert intégrés à l'aménagement.

Toutes précautions doivent être prises afin que les eaux pluviales ne se déversent pas sur les propriétés voisines.

c) Les eaux usées industrielles et assimilées

NB : sont classées dans les eaux industrielles et assimilées tous les rejets autres que les eaux usées domestiques ou eaux pluviales.

Conformément à l'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique, le raccordement au réseau public d'assainissement des eaux usées industrielles et assimilées doit faire l'objet d'une autorisation préalable.

Cette autorisation préalable, délivrée sous forme d'un arrêté d'autorisation de déversement, doit être prise par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par ces eaux usées autres que domestiques.

L'arrêté d'autorisation fixe, suivant la nature du réseau ou des traitements mis en œuvre, les caractéristiques que doivent présenter ces eaux usées industrielles et assimilées pour être reçues (prétraitement).

L'arrêté d'autorisation de déversement peut s'accompagner de la passation d'une convention spéciale de déversement entre l'industriel concerné, la ou les collectivité(s) et l'exploitant des ouvrages d'assainissement.

Celle-ci permet de définir les modalités techniques, administratives, juridiques voire financières pour le déversement des eaux usées et pluviales dans le réseau public.

3) Lignes électriques et de télécommunications

Pour toute construction ou installation nouvelle, les réseaux d'électricité et de téléphone ainsi que les dessertes câblées devront être enterrés.

ARTICLE A 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Aucune prescription.

ARTICLE A 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions nouvelles doivent être implantées en retrait d'au moins 10m de l'emprise des voies publiques ou privées existantes ou à créer ou respecter lorsqu'il existe le recul indiqué au plan :

Cette prescription ne s'applique pas :

-Aux modifications, transformations, extensions de bâtiments existants à condition que le retrait existant avant transformation ne soit pas diminué.

Implantation par rapport aux autoroutes et voies rapides :

Zone non aedificandi – Toutes occupations ou utilisations du sol soumises à autorisation sont interdites, à l'exception des équipements publics ou d'intérêt général, liés à la voirie et aux réseaux divers.

Première marge de recul – Toutes les constructions nouvelles à usage d'habitation y sont interdites. Cette disposition ne s'applique pas aux extensions des constructions existantes ou à leur reconstruction en cas de sinistre sous réserve qu'il n'y ait pas création d'un nouveau logement et que la construction ait une surface de plancher hors œuvre nette au moins égale à 60m.

Les règles d'implantation ne s'appliquent pas aux équipements publics ou d'intérêt général liés à la voirie et aux réseaux divers.

ARTICLE A 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

L'implantation doit tenir compte de l'orientation et de la topographie du terrain ainsi que des aménagements et des constructions existantes sur les parcelles voisines.

Exceptions :

Les règles d'implantation du présent article ne sont pas applicables :

-Aux équipements d'intérêt général liés à la voirie et aux réseaux divers.

ARTICLE A 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions sur une même propriété doivent être implantées de telle manière que les baies éclairant des pièces principales d'habitation ou de travail ne soient pas masquées par aucune partie d'immeuble qui à l'appui de ces baies serait vu sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

Les prescriptions du présent article ne s'appliquent pas :

- Aux équipements publics ou d'intérêt général liés à la voirie et aux réseaux divers.

-Aux modifications, transformations ou extensions de bâtiments existants sous réserve qu'elles ne compromettent pas notablement l'éclairage et l'ensoleillement des pièces principales des bâtiments existants et que les distances entre bâtiments ne soient pas diminuées.

ARTICLE A 9 – EMPRISE AU SOL

Les constructions sont interdites dans un rayon de 5 mètres autour du pylône électrique

ARTICLE A 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions d’habitation, mesurée à partir du sol naturel, ne peut excéder 7m. La hauteur des autres constructions ou installations autorisées n’est pas limitée. Elle est fonction des nécessités techniques d’utilisation et de la protection du paysage.

Pour les constructions sous ou à proximité de la ligne à très haute tension, une distance minimale verticale et horizontale de 7 mètres est obligatoire entre le conducteur de la ligne et tout point de la construction.

ARTICLE A 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS, AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS ET PROTECTION DES PAYSAGES, DES QUARTIERS, ILOTS, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES ET SECTEURS A PROTEGER.

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l’intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

L’aspect extérieur des constructions nouvelles ainsi que les adjonctions ou modifications de constructions existantes sera étudié de manière à assurer leur parfaite intégration dans le paysage naturel ou urbain.

Tous les travaux de construction, de transformation ou d’extension d’un élément construit (bâtiment, clôture, portail, ...) ne devront pas dénaturer le caractère d’origine de chacun de ces éléments.

Dans tous les cas, la hauteur totale de la clôture n’excédera pas 2,20 mètres.

ARTICLE A 12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Pour y satisfaire, il est exigé de respecter les dispositions de l’annexe III du présent règlement.

Les eaux de ruissellement provenant des parkings extérieurs et voiries des projets d’aménagement pourront subir un prétraitement (débouillage et déshuilage) en fonction des risques engendrés sur le milieu récepteur avant rejet de celui-ci. Ces ouvrages de prétraitement doivent faire l’objet de convention d’entretien.

ARTICLE A 13 – ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS

Les constructions, installations ou aménagements doivent être accompagnés de plantation d’arbres de haute tige. Les structures végétales ainsi réalisées doivent avoir pour objet de les

intégrer dans le paysage ou de créer un cadre de vie urbain en harmonie avec leur environnement.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE A 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de C.O.S. maximal pour les constructions ou installations autorisées sous réserve que :

La surface hors œuvre nette des constructions existantes à destination d'habitation n'excède pas 150 m² après extension.

La surface hors œuvre nette des constructions nouvelles destinées au logement n'excède pas 150m².

TITRE V

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

CHAPITRE I

DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE NF**CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE**

Cette zone naturelle correspond d'une part :

- aux espaces boisés du Mont Griffard, qui s'étendent au nord-ouest des espaces urbanisés. Cette zone est victime d'une urbanisation spontanée qui risque de menacer la pérennité du boisement. L'objectif de ce règlement est donc de protéger ces espaces boisés, de favoriser leur mise en valeur, tout en permettant une évolution modérée des constructions existantes.
- au parc des sports et de loisirs. Plusieurs points de vue sur la ville et les cités environnantes se dégagent depuis ce parc.

Cette zone comprend deux secteurs :

- NFa qui correspond au parc des sports et de loisirs.
- Nfb qui correspond à l'emplacement prévu par la commune pour l'aire d'accueil des gens du voyage.

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**ARTICLE NF 1 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES****1. Dans l'ensemble de la zone sont interdits :**

- Les nouvelles constructions ou installations, à l'exception de celles qui sont autorisées à l'article NF-2.
- L'aménagement l'extensions constructions existantes, à l'exception de celles qui sont autorisées à l'article NF-2.
- La démolition de tout ou partie de constructions présentant un intérêt architectural ou « bâtiments remarquables » répertoriés en annexe du présent règlement et repérés au document n°3, sauf conditions précisées à l'article NF.2 ;
- Les affouillements et les exhaussements du sol qui ne sont pas liés à des aménagements paysagers ou à des travaux autorisés à l'article NF 2.
- L'ouverture et l'exploitation des carrières
- Les établissements et installations classées soumises à déclaration ou à autorisation

- Les décharges
- Les dépôts de véhicules de plus de 10 unités (casse)
- Le stationnement de caravanes isolées, à l'exclusion de celui d'une caravane non habitée dans les bâtiments ou remises et sur le terrain où est implantée la résidence du propriétaire ;
- Le camping ou le stationnement de caravanes hors terrain aménagé ;
- L'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement des caravanes, ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères dits « parcs résidentiels de loisirs » au sens des articles R.443-1 et suivants du Code de l'Urbanisme ;
- Les garages collectifs de caravanes ;
- Dans les espaces boisés classés, tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisement est interdit. La demande d'autorisation de défrichement est rejetée de plein droit.
- Les constructions et installations nécessaires à la réalisation d'aires d'accueil pour les gens du voyage à l'exception de celles autorisées à l'article AUX2.

ARTICLE NF 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations du sol non interdites à l'article NF-1 ainsi que celles citées ci-dessous sont autorisées sous réserve que le caractère de la zone naturelle ne soit pas mis en cause et d'une bonne intégration au paysage des constructions. Elles devront par ailleurs prendre en compte les mesures relatives aux protections, risques et nuisances prescrites à la fin de cet article.

- L'aménagement des constructions sans changement de destination et dans le volume existant ;
- Les constructions ou installations nouvelles nécessaires à l'exploitation ou à l'entretien de la forêt ou des bois ;
- Les constructions nécessaires au fonctionnement des activités de sports et de loisirs ;
- Les aires de jeux et de sports constituées de petits mobiliers nécessaires à la pratique de parcours sportif ou de santé ;
- Les aires de stationnement liées et nécessaires aux aires de jeux, de sport et de loisirs ;
- Les installations nécessaires à l'observation de la faune et de la flore ;
- Les constructions ou installations qui constituent des équipements d'intérêt collectif liés à l'entretien ou à l'exploitation de la voirie et des réseaux ;

- Les coupes et abattages d'arbres, sous réserve d'une autorisation préalable dans les espaces boisés classés ;
- La reconstruction d'un bâtiment sinistré lorsque la demande de permis de construire est déposée dans un délai maximum de 3 ans après le sinistre ;
- Les logements destinés aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des établissements existants ou autorisés ;

- La démolition de parties de constructions présentant un intérêt architectural ou « bâtiments remarquables », telles qu'adjonctions ou transformations réalisées ultérieurement et altérant le caractère architectural des bâtiments répertoriés.

- Les affouillements et exhaussement des sols à condition qu'ils soient en lien direct avec les activités autorisées sur la zone sous réserve d'une autorisation préalable dans les espaces boisés classés.

Sur toute la zone, sauf le secteur NFa :

- l'extension mesurée et en une seule fois des constructions existantes de plus de 60m² dans la limite de 20 m² de SHON supplémentaire par rapport à la surface existante à la date d'approbation du présent dossier de Plan Local d'Urbanisme.

Dans le secteur NFb :

- Les constructions et installations nécessaires à la réalisation d'aires d'accueil aménagées pour les gens du voyage.

PROTECTIONS, RISQUES ET NUISANCES

« Bâtiments remarquables » répertoriés en annexe et aux documents graphiques :

Toute destruction partielle ou totale, d'un « Bâtiments remarquables » localisé aux documents graphiques et identifié en annexe du présent règlement comme devant être protégé au titre du 7° de l'article L 123-1 doit préalablement faire l'objet d'une demande de permis de démolir, conformément au d) de l'article L 430-2 du code de l'urbanisme.

En outre, tous les travaux exécutés sur ces bâtiments remarquables doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant son intérêt esthétique.

Isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres.

Les constructions à usage d'habitation, situées dans les secteurs affectés par le bruit des infrastructures terrestres, doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs, conforme à la réglementation en vigueur.

La largeur des secteurs affectés par le bruit dépend de la catégorie de l'infrastructure définie par l'arrêté préfectoral du 15 avril 2003 ; elle est reportée au document graphique.

Les infrastructures concernées sont :

- la RD 316 qui est de type 3 entre la limite de la commune d'Ecouen et la rue de Paris.
- la RD 10 qui est de type 3 entre la bretelle d'accès à la RD 316 et la limite communale de Bouqueval.

- La A 16 qui est classée en catégorie 2 et les secteurs affectés par le bruit correspondent à une bande de 250 mètres de large de part et d'autre de l'axe de la voie.

Isolement acoustique des bâtiments contre les bruits autour des aérodromes.

Les constructions autorisées dans la zone devront présenter une isolation acoustique à l'égard du bruit des avions conforme à la réglementation en vigueur, conformément à l'article L 147-5 du code de l'urbanisme.

Espaces Verts Protégés

Les espaces verts sont inscrits aux plans de zonage au titre des articles L 123.1-7 et R 123-11 du Code de l'urbanisme.

Tous travaux ayant pour effet de détruire un de ces éléments de paysage doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers dans les conditions prévues par l'article L 442-2 du Code de l'urbanisme.

Sur les terrains mentionnés aux plans de zonage comme faisant l'objet de cette protection, toute construction, reconstruction ou installation devra contribuer à mettre en valeur les espaces verts protégés.

La modification de l'état de ces terrains est admise dans la mesure où elle conserve la superficie de l'espace vert et maintient son unité et son caractère. La disparition ou l'altération des arbres situés dans un espace vert protégé ne peut en aucun cas le déqualifier et supprimer la protection qui le couvre.

Gypse

Le plan des contraintes géotechniques annexé matérialise les secteurs géographiques du territoire communal présentant des risques de mouvement de terrain liés à la dissolution naturelle du gypse. Pour tout nouveau projet d'aménagement, il est à noter que pour la régulation des eaux pluviales à la parcelle, l'infiltration sera à proscrire dans les zones où figure un tassement de terrain lié à la dissolution du gypse. Il importe au constructeur de prendre toute disposition pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées et de se référer aux dispositions de la notice jointe en annexe.

Vestiges archéologiques

Les constructions peuvent être refusées ou n'être accordées que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si elles sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestige archéologique.

Risques liés à la présence d'anciennes carrières souterraines abandonnées

Une carrière souterraine abandonnée est située sur la commune. Les périmètres de risques liés à la présence d'anciennes carrières souterraines abandonnées valent plan de prévention des risques et, à ce titre, constituent une servitude d'utilité publique. Tout projet d'urbanisation ou d'aménagement dans ce secteur doit être soumis à l'avis de l'inspection générale des carrières (IGC) de Versailles.

Risques de la Sécheresse et de ses effets sur les constructions

De nombreux sinistres provoqués par la dessiccation du sol ayant été à déplorer ces dernières années à Villiers-le-Bel, il est conseillé aux constructeurs de prendre un certain nombre de précautions (voir annexe V).

SECTION II CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL
--

ARTICLE NF.3 - ACCES ET VOIRIE

~~Dans les espaces boisés classés~~, la réalisation de nouvelles voies publiques ne sera autorisée que si elle répond à des impératifs de sécurité ou d'entretien des espaces boisés existants. Dans ce cas, les dimensions, formes et caractéristiques des voies publiques ou privées à créer devront être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles devront permettre l'accès et les manœuvres des véhicules de secours et des services publics. En particulier, les voies en impasse devront être aménagées à leur extrémité pour permettre aux véhicules de secours et des services publics d'effectuer leurs manœuvres.

Dans tous les cas.:

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dont les caractéristiques répondent à l'importance et à la destination du trafic engendré par les constructions envisagées. En particulier, les caractéristiques des accès et des voies de desserte doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et du ramassage des ordures.

1) Les accès :

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, ouverte à la circulation automobile.

A défaut, le propriétaire du terrain doit obtenir un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées à l'article 682 du Code Civil.

Les propriétés riveraines des voies spécialisées non ouvertes à la circulation générale, et notamment des autoroutes, voies de défense de la forêt contre l'incendie, pistes pour cyclistes et sentiers de tourisme, ne jouissent pas des droits reconnus aux riverains des voies publiques, conformément à l'article L.11-2 du Code de l'Urbanisme.

En dehors de ces axes, les accès directs de toute parcelle sur les voies publiques ou privées riveraines sont autorisés, sous réserve que la capacité de ces voies soit adaptée au type d'occupation ou d'utilisation du sol envisagé et que leurs aménagements garantissent le bon fonctionnement de la circulation.

2) Les voiries :

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies publiques ou privées à créer doivent être adaptées aux usages qu'elles devront supporter et aux opérations qu'elles devront desservir. Les caractéristiques des voies devront également permettre l'accès et les manœuvres des véhicules de secours et des services publics.

ARTICLE NF.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1) L'alimentation en eau potable :

Toute construction ou installation, qui par sa destination nécessite une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2) L'assainissement :

a) Les eaux usées

Toutes les constructions génératrices d'eaux usées doivent être raccordées, selon la réglementation en vigueur, au réseau collectif d'eaux usées si celui-ci existe.

L'assainissement interne des nouveaux projets sera réalisé selon le système séparatif (dissociation de la collecte des eaux usées et des eaux pluviales). Leur raccordement au réseau collectif d'eaux usées devra respecter la réglementation en vigueur.

Si l'assainissement en mode collectif de la construction ou de l'installation n'est pas possible, le système d'assainissement non collectif doit être réalisé conformément à la réglementation en vigueur.

Toute évacuation d'eaux ménagères ou de tout autre effluent non traité dans les fossés, cours d'eau, puisards ou égouts pluviaux est interdite.

b) Les eaux pluviales

Pour tout aménagement réalisé sur un terrain, il est demandé :

- d'une part, de ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (article 640 et 641 du Code Civil),
- d'autre part, à chaque pétitionnaire une régulation des eaux pluviales à la parcelle puis l'infiltration de celles-ci, si la nature du sol le permet (nécessité de s'assurer des contraintes géotechniques) ou leur restitution au réseau public d'eaux pluviales avec un débit de fuite global maximum de 0,7 litres/seconde/hectare de parcelle (dans la limite de la faisabilité technique)

Toute installation soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et de la loi sur l'eau, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

L'infiltration des eaux pluviales est à proscrire dans les zones où figure un risque de tassement de terrain lié à la dissolution du gypse.

Cette gestion des eaux pluviales à la parcelle peut être réalisée selon différentes techniques (stockage de ces eaux pour réutilisation, infiltration au vu de la nature du sol, stockage et restitution au réseau avec respect du débit de vidange, aménagements topographiques doux tels que noues enherbées, fossés, modelés de terrain....)

Afin que l'impact sur la maîtrise des inondations soit positivement durable, il est nécessaire que les techniques de stockage soient pérennes. Pour ce faire, leur fonctionnement doit être optimal et leur entretien facile. L'une des solutions pour y parvenir est de concevoir des ouvrages à ciel ouvert intégrés à l'aménagement.

Les eaux de ruissellement provenant des parkings extérieurs et voiries des projets d'aménagement pourront subir un prétraitement (débouage et déshuilage) en fonction des risques engendrés sur le milieu récepteur avant rejet dans celui-ci. Ces ouvrages de prétraitement doivent faire l'objet de convention d'entretien.

Toutes précautions doivent être prises afin que les eaux pluviales ne se déversent pas sur les propriétés voisines.

c) Les eaux usées industrielles et assimilées

NB : sont classées dans les eaux industrielles et assimilées tous les rejets autres que les eaux usées domestiques ou eaux pluviales.

Conformément à l'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique, le raccordement au réseau public d'assainissement des eaux usées industrielles et assimilées doit faire l'objet d'une autorisation préalable.

Cette autorisation préalable, délivrée sous forme d'un arrêté d'autorisation de déversement, doit être prise par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par ces eaux usées autres que domestiques.

L'arrêté d'autorisation fixe, suivant la nature du réseau ou des traitements mis en œuvre, les caractéristiques que doivent présenter ces eaux usées industrielles et assimilées pour être reçues (prétraitement).

L'arrêté d'autorisation de déversement peut s'accompagner de la passation d'une convention spéciale de déversement entre l'industriel concerné, la ou les collectivité(s) et l'exploitant des ouvrages d'assainissement.

Celle-ci permet de définir les modalités techniques, administratives, juridiques voire financières pour le déversement des eaux usées et pluviales dans le réseau public.

3) Les dessertes électriques et de télécommunications :

Les réseaux téléphoniques et électriques, ainsi que les dessertes câblées, devront être enterrés.

ARTICLE NF 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Aucune prescription.

ARTICLE NF 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être édifiées à une distance d'au moins 4m de l'alignement ou de la limite d'emprise des voies privées.

Cette prescription ne s'applique pas :

- Aux modifications, transformations, extensions de bâtiments existants à condition que le retrait existant avant transformation ne soit pas diminué.
- aux équipements d'intérêt général liés à la voirie et aux réseaux divers.

ARTICLE NF 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

L'implantation doit tenir compte de l'orientation et de la topographie du terrain ainsi que des aménagements et des constructions existantes sur les parcelles voisines.

Les prescriptions du présent article ne s'appliquent pas :

- Aux équipements publics ou d'intérêt général liés à la voirie et aux réseaux divers.

ARTICLE NF 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions sur une même propriété doivent être implantées de telle manière que les baies éclairant des pièces principales d'habitation ou de travail ne soient pas masquées par aucune partie d'immeuble qui à l'appui de ces baies serait vu sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

Les prescriptions du présent article ne s'appliquent pas :

- Aux équipements publics ou d'intérêt général liés à la voirie et aux réseaux divers.

ARTICLE NF 9 – EMPRISE AU SOL

Les constructions sont interdites dans un rayon de 5 mètres autour du pylône électrique

ARTICLE NF 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions d'habitation, mesurée à partir du sol naturel, ne peut excéder 7m.
La hauteur des garages couverts ne peut excéder 3m

La hauteur des autres constructions ou installations autorisées n'est pas limitée ; Elle est fonction des nécessités techniques d'utilisation et de la protection des paysages.

Pour les constructions sous ou à proximité de la ligne à très haute tension, une distance minimale verticale et horizontale de 7 mètres est obligatoire entre le conducteur de la ligne et tout point de la construction.

ARTICLE NF 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS, AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS ET PROTECTION DES PAYSAGES, DES QUARTIERS, ILOTS, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES ET SECTEURS A PROTEGER.

L'aspect esthétique des constructions nouvelles ainsi que des adjonctions ou modifications de constructions existantes sera étudié de manière à assurer leur parfaite intégration à la construction existante ainsi que dans le paysage naturel.

Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

Les constructions ou installations nouvelles ainsi que les aménagements ou modifications apportées aux constructions ou installations existantes doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages ; elles respecteront les règles suivantes :

Bâtiments remarquables

La restauration de ces bâtiments doit conserver ou restituer les dispositions architecturales spécifiques à leur époque, sans exclure certains aménagements mineurs concourant à l'amélioration des conditions d'habitabilité.

Les compositions des bâtiments remarquables doivent être sauvegardées dans le respect propre à chacun des types de bâtiments ; notamment, les soubassements, le corps principal et le couronnement d'un bâtiment doivent être traités, le cas échéant, dans une composition d'ensemble en sauvegardant pentes et détails des toitures d'origine, notamment lucarnes et corniches.

La couverture des toitures et les façades des bâtiments remarquables doivent conserver ou retrouver la richesse d'origine et de leur mise en œuvre, notamment les plâtres moulurés, la pierre et la brique ainsi que le bois, les moellons ou la céramique, le cas échéant.

L'extension de ces bâtiments devra s'inscrire dans la continuité architecturale en respectant les volumes et les matériaux d'origine, sauf à développer un projet contemporain tout à fait original, propre à souligner la qualité du bâtiment originel.

ARTICLE NF 12 – STATIONNEMENT

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

Il sera réalisé sur le terrain le nombre de places minimum fixé à l'annexe III du présent règlement pour les autres constructions.

Les eaux de ruissellement provenant des parkings extérieurs et voiries des projets d'aménagement pourront subir un prétraitement (débouillage et déshuilage) en fonction des

risques engendrés sur le milieu récepteur avant rejet de celui-ci. Ces ouvrages de prétraitement doivent faire l'objet de convention d'entretien.

ARTICLE NF 13 – ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS

Les constructions, installations ou aménagements doivent être accompagnés de plantation d'arbres de haute tige, fruitiers ou arbres d'essence locale. Les structures végétales ainsi réalisées doivent avoir pour objet de les intégrer dans le paysage ou de créer un cadre de vie en harmonie avec leur environnement.

Toute coupe et abattage d'arbres est soumis à autorisation

Espaces boisés classés :

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme. Rien ne doit compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Toute coupe et abattage d'arbre est soumis à autorisation.

Espaces Vert Protégés (EVP)

Sur les terrains mentionnés aux plans de zonage comme faisant l'objet d'une protection, toute construction, reconstruction ou installation devra contribuer à mettre en valeur les espaces verts protégés.

La modification de l'état de ces terrains est admise dans la mesure où elle conserve la superficie de l'espace vert et maintient leur unité et leur caractère.

La disparition ou l'altération des arbres situés dans un espace vert protégé ne peut en aucun cas le disqualifier et supprimer la protection qui le couvre.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE NF 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règles

CHAPITRE II

DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE ND

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

Zone naturelle qu'il convient de protéger en raison de la qualité du paysage et du caractère des éléments qui la composent. Cette zone correspond aux espaces réservés pour l'éventuelle implantation de l'autoroute A 16 ainsi que ses abords.

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE ND 1 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations ou utilisations du sol qui ne sont pas autorisées à l'article ND2 suivant.

ARTICLE ND 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions suivantes et sous réserve de la prise en compte des mesures relatives aux protections, risques et nuisances. Ainsi sont autorisés :

:

- Les constructions à usage d'habitation pour les personnes dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement, à la surveillance ou au gardiennage des constructions ou installations autorisées.
- L'aménagement sans changement de destination et l'extension des constructions à usage d'habitation existantes dans la limite de 20% de la SHON des constructions existantes.
- La reconstruction à l'identique en cas de sinistre, lorsque la demande de permis de construire est déposée dans un délai maximum de 3 ans et à condition qu'elle soit inférieure à 20% de la SHON existante.
- Les affouillements et exhaussement des sols à condition qu'ils soient en lien direct avec les activités autorisées sur la zone sous réserve d'une autorisation préalable dans les espaces boisés classés.
- Les défrichements (en dehors des espaces boisés classés) à condition qu'ils soient intégrés dans un projet d'ensemble, d'aménagement et de mise en valeur de la zone.
- Les constructions ou installations qui constituent des équipements d'intérêt collectif s'ils sont liés à l'entretien ou à l'exploitation de la voirie et des réseaux.

- Les constructions légères affectées à l'activité de jardinage dans la limite de 15m² de SHOB.
- Dans les espaces boisés classés, les coupes et abattage d'arbres sont soumis à autorisation. Toute demande d'autorisation de défrichement est rejetée de plein droit, conformément aux articles L.130-1 et suivant du code de l'urbanisme.

PROTECTIONS, RISQUES ET NUISANCES

Isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres.

Les constructions à usage d'habitation, situées dans les secteurs affectés par le bruit des infrastructures terrestres, doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs, conforme à la réglementation en vigueur.

La largeur des secteurs affectés par le bruit dépend de la catégorie de l'infrastructure définie par l'arrêté préfectoral du 15 avril 2003 ; elle est reportée au document graphique.

Les infrastructures concernées sont :

- la RD 10 qui est de type 3 entre la bretelle d'accès à la RD 316 et la limite communale de Bouqueval.
- la RN 370 qui est de type 4 entre la limite communale de Gonesse et la place Victor Hugo (avenue de la Concorde et avenue Pierre Sépard).
- La A 16 qui est classée en catégorie 2 et les secteurs affectés par le bruit correspondent à une bande de 250 mètres de large de part et d'autre de l'axe de la voie.

Isolement acoustique des bâtiments contre les bruits autour des aérodrômes.

Les constructions autorisées dans la zone devront présenter une isolation acoustique à l'égard du bruit des avions conforme à la réglementation en vigueur, conformément à l'article L 147-5 du code de l'urbanisme.

Vestiges archéologiques

Pour les terrains d'une superficie supérieure ou égale à 100m², les constructions peuvent être refusées ou n'être accordées que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si elles sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestige archéologique.

Inondation pluviale

Un liseré graphique matérialise, sur le plan des contraintes géotechniques, les axes d'écoulement pluvial. Lors d'orages ou de fortes pluies, des eaux peuvent circuler temporairement dans ces axes. En conséquence, il importe aux constructeurs de prendre toutes dispositions pour s'assurer que les locaux ne soient pas inondés. Les ouvertures et les accès des pièces en sous-sol doivent être agencés de sorte que les eaux pluviales ruisselant dans ces axes ne puissent les inonder.

Dans les secteurs agricoles ou naturels éloignés de l'urbanisation ou destinés à être maintenus en dehors de toute extension de l'urbanisation, et dans lesquels le ruissellement se concentre dans un talweg, il convient, sur une distance de 10 m de part et d'autre du talweg (bande de 20m de large), d'interdire toute construction, remblai ou clôture susceptible de faire obstacle à l'écoulement.

Pourront toutefois faire exception à cette interdiction, les constructions d'intérêt général, les extensions limitées de bâtiments existants et les bâtiments agricoles de type hangar s'il préservent la libre circulation des écoulements et s'ils ne sont pas exposés à des dommages en cas d'inondation.

Gypse

Le plan des contraintes géotechniques annexé matérialise les secteurs géographiques du territoire communal présentant des risques de mouvement de terrain liés à la dissolution naturelle du gypse. Pour tout nouveau projet d'aménagement, il est à noter que pour la régulation des eaux pluviales à la parcelle, l'infiltration sera à proscrire dans les zones où figure un tassement de terrain lié à la dissolution du gypse. Il importe au constructeur de prendre toute disposition pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées et de se référer aux dispositions de la notice jointe en annexe.

Risques de la Sécheresse et de ses effets sur les constructions

De nombreux sinistres provoqués par la dessiccation du sol ayant été à déplorer ces dernières années à Villiers-le-Bel, il est conseillé aux constructeurs de prendre un certain nombre de précautions (voir annexe V).

SECTION II CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL
--

ARTICLE ND.3 - LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Dans les espaces boisés classés, la réalisation de nouvelles voies publiques ne sera autorisée que si elle répond à des impératifs de sécurité ou d'entretien des espaces boisés existants. Dans ce cas, les dimensions, formes et caractéristiques des voies publiques ou privées à créer devront être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles devront permettre l'accès et les manœuvres des véhicules de secours et des services publics. En particulier, les voies devront être aménagées à leur extrémité pour permettre aux véhicules de secours et des services publics d'effectuer leurs manœuvres.

Dans tous les cas :

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dont les caractéristiques répondent à l'importance et à la destination du trafic engendré par les constructions envisagées. En particulier, les caractéristiques des accès et des voies de desserte doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et du ramassage des ordures.

1) Les accès :

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, ouverte à la circulation automobile.

A défaut, le propriétaire du terrain doit obtenir un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées à l'article 682 du Code Civil.

Les propriétés riveraines des voies spécialisées non ouvertes à la circulation générale, et notamment des autoroutes, voies de défense de la forêt contre l'incendie, pistes pour cyclistes et sentiers de tourisme, ne jouissent pas des droits reconnus aux riverains des voies publiques, conformément à l'article L.11-2 du Code de l'Urbanisme.

En dehors de ces axes, les accès directs de toute parcelle sur les voies publiques ou privées riveraines sont autorisés, sous réserve que la capacité de ces voies soit adaptée au type d'occupation ou d'utilisation du sol envisagé et que leurs aménagements garantissent le bon fonctionnement de la circulation.

2) Les voiries :

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies publiques ou privées à créer doivent être adaptées aux usages qu'elles devront supporter et aux opérations qu'elles devront desservir. Les caractéristiques des voies devront également permettre l'accès et les manœuvres des véhicules de secours et des services publics.

ARTICLE ND.4 - LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

1) L'alimentation en eau potable :

Toute construction ou installation, qui par sa destination nécessite une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2) L'assainissement :

a) Les eaux usées

Toutes les constructions génératrices d'eaux usées doivent être raccordées, selon la réglementation en vigueur, au réseau collectif d'eaux usées si celui-ci existe.

L'assainissement interne des nouveaux projets sera réalisé selon le système séparatif (dissociation de la collecte des eaux usées et des eaux pluviales). Leur raccordement au réseau collectif d'eaux usées devra respecter la réglementation en vigueur.

Si l'assainissement en mode collectif de la construction ou de l'installation n'est pas possible, le système d'assainissement non collectif doit être réalisé conformément à la réglementation en vigueur.

Toute évacuation d'eaux ménagères ou de tout autre effluent non traité dans les fossés, cours d'eau, puisards ou égouts pluviaux est interdite.

b) Les eaux pluviales

Pour tout aménagement réalisé sur un terrain, il est demandé :

- d'une part, de ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (article 640 et 641 du Code Civil),
- d'autre part, à chaque pétitionnaire une régulation des eaux pluviales à la parcelle puis l'infiltration de celles-ci, si la nature du sol le permet (nécessité de s'assurer des contraintes géotechniques) ou leur restitution au réseau public d'eaux pluviales avec un débit de fuite global maximum de 0,7 litres/seconde/hectare de parcelle (dans la limite de la faisabilité technique)

Toute installation soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et de la loi sur l'eau, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

L'infiltration des eaux pluviales est à proscrire dans les zones où figure un risque de tassement de terrain lié à la dissolution du gypse.

Cette gestion des eaux pluviales à la parcelle peut être réalisée selon différentes techniques (stockage de ces eaux pour réutilisation, infiltration au vu de la nature du sol, stockage et

restitution au réseau avec respect du débit de vidange, aménagements topographiques doux tels que noues enherbées, fossés, modelés de terrain....)

Afin que l'impact sur la maîtrise des inondations soit positivement durable, il est nécessaire que les techniques de stockage soient pérennes. Pour ce faire, leur fonctionnement doit être optimal et leur entretien facile. L'une des solutions pour y parvenir est de concevoir des ouvrages à ciel ouvert intégrés à l'aménagement.

Les eaux de ruissellement provenant des parkings extérieurs et voiries des projets d'aménagement pourront subir un prétraitement (débouillage et déshuilage) en fonction des risques engendrés sur le milieu récepteur avant rejet dans celui-ci. Ces ouvrages de prétraitement doivent faire l'objet de convention d'entretien.

Toutes précautions doivent être prises afin que les eaux pluviales ne se déversent pas sur les propriétés voisines.

c) Les eaux usées industrielles et assimilées

NB : sont classées dans les eaux industrielles et assimilées tous les rejets autres que les eaux usées domestiques ou eaux pluviales.

Conformément à l'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique, le raccordement au réseau public d'assainissement des eaux usées industrielles et assimilées doit faire l'objet d'une autorisation préalable.

Cette autorisation préalable, délivrée sous forme d'un arrêté d'autorisation de déversement, doit être prise par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par ces eaux usées autres que domestiques.

L'arrêté d'autorisation fixe, suivant la nature du réseau ou des traitements mis en œuvre, les caractéristiques que doivent présenter ces eaux usées industrielles et assimilées pour être reçues (prétraitement).

L'arrêté d'autorisation de déversement peut s'accompagner de la passation d'une convention spéciale de déversement entre l'industriel concerné, la ou les collectivité(s) et l'exploitant des ouvrages d'assainissement.

Celle-ci permet de définir les modalités techniques, administratives, juridiques voire financières pour le déversement des eaux usées et pluviales dans le réseau public.

3) Les dessertes électriques et de télécommunications :

Les réseaux téléphoniques et électriques, ainsi que les dessertes câblées, devront être enterrés.

ARTICLE ND 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Aucune prescription.

ARTICLE ND 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être édifiées à une distance d'au moins 4m de l'alignement ou de la limite d'emprise des voies privées ou respecter lorsqu'il existe le recul indiqué au plan.

Implantation par rapport aux autoroutes et voies rapides

Zone non aedificandi – Toutes occupations ou utilisations du sol soumises à autorisation sont interdites, à l'exception des équipements publics ou d'intérêt général, liés à la voirie et aux réseaux divers.

Première marge de recul – Toutes les constructions nouvelles à usage d'habitation y sont interdites. Cette disposition ne s'applique pas aux extensions des constructions existantes ou à leur reconstruction en cas de sinistre sous réserve qu'il n'y ait pas création d'un nouveau logement et que la construction ait une surface de plancher hors œuvre nette au moins égale à 60m².

Les règles d'implantation ne s'appliquent pas aux équipements publics ou d'intérêt général liés à la voirie et aux réseaux divers.

ARTICLE ND 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

L'implantation doit tenir compte de l'orientation et de la topographie du terrain ainsi que des aménagements et des constructions existantes sur les parcelles voisines.

Les règles d'implantation du présent article ne sont pas applicables :

- Aux équipements d'intérêt général liés à la voirie et aux réseaux divers.
- Aux modifications, transformations, reconstructions ou extensions de bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve :
 - Que les marges d'isolement existantes ne soient pas diminuées ;
 - Qu'elles ne compromettent pas notablement l'éclairage et l'ensoleillement des pièces d'habitation ou de travail des bâtiments existants sur les terrains voisins.

ARTICLE ND 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions sur une même propriété doivent être implantées de telle manière que les baies éclairant des pièces principales d'habitation ou de travail ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui à l'appui de ces baies serait vu sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

Les prescriptions du présent article ne sont pas applicables :

- Aux équipements publics ou d'intérêt général liés à la voirie et aux réseaux divers.

-Aux modifications, transformations, reconstructions ou extensions de bâtiments existants sous réserve qu'elles ne compromettent pas notablement l'éclairage et l'ensoleillement des pièces principales des bâtiments existants et que les distances entre bâtiments ne soient pas diminuées.

ARTICLE ND 9 – EMPRISE AU SOL

Les constructions sont interdites dans un rayon de 5 mètres autour du pylône électrique

ARTICLE ND 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur totale des constructions d'habitation, mesurée à partir du sol naturel, ne devra pas excéder 7 mètres.

La hauteur des autres constructions ou installations autorisées n'est pas limitée. Elle est fonction des nécessités techniques d'utilisation et de la protection du paysage.

Pour les constructions sous ou à proximité de la ligne à très haute tension, une distance minimale verticale et horizontale de 7 mètres est obligatoire entre le conducteur de la ligne et tout point de la construction.

ARTICLE ND 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS, AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS ET PROTECTION DES PAYSAGES, DES QUARTIERS, ILOTS, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES ET SECTEURS A PROTEGER.

L'aspect esthétique des constructions nouvelles ainsi que des adjonctions ou modifications de constructions existantes sera étudié de manière à assurer leur parfaite intégration à la construction existante ainsi que dans le paysage naturel.

Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

Les constructions ou installations nouvelles ainsi que les aménagements ou modifications apportées aux constructions ou installations existantes doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages ; elles respecteront les règles suivantes :

ARTICLE ND 12 – STATIONNEMENT

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

Il sera réalisé sur le terrain le nombre de places minimum fixé à l'annexe III du présent règlement pour les autres constructions.

Les eaux de ruissellement provenant des parkings extérieurs et voiries des projets d'aménagement pourront subir un prétraitement (débouillage et déshuilage) en fonction des

risques engendrés sur le milieu récepteur avant rejet de celui-ci. Ces ouvrages de prétraitement doivent faire l'objet de convention d'entretien.

ARTICLE ND 13 – ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS

Les constructions, installations ou aménagements doivent être accompagnés de plantation d'arbres de haute tige, fruitiers ou arbres d'essence locale. Les structures végétales ainsi réalisées doivent avoir pour objet de les intégrer dans le paysage ou de créer un cadre de vie urbain en harmonie avec leur environnement.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE ND 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de C.O.S. maximal pour les constructions ou installations autorisées sous réserve que :

La surface hors œuvre nette des constructions à usage d'habitation n'excède pas 150 m².

La surface hors œuvre nette des logements de fonction nécessaires au gardiennage des établissements n'excède pas 150m².

TITRE VI: ARTICLES DU CODE DE L'URBANISME DEMEURANT APPLICABLE

Article R 111.2 – 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 ou leurs dimensions, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique. Il en est de même si les constructions projetées, par leur implantation à proximité d'autres installations, leurs caractéristiques ou leur situation, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

Article R 111.3.1 – Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont susceptibles, en raison de leur localisation, d'être exposées à des nuisances graves, dues notamment au bruit.

Article R 111.3.2 – Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Article R 111.4 – 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 envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée 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) A la réalisation d'installations propres à assurer la stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire ;
- b) A la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface hors oeuvre nette, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface hors oeuvre nette existant avant le commencement des travaux.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque ce 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 R 111.14.1 - Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation ou leur destination :

a) A favoriser une urbanisation dispersée incompatible avec la vocation des espaces naturels environnants, en particulier lorsque ceux-ci sont peu équipés ;

b) A remettre en cause l'aménagement des périmètres d'action forestière et des zones dégradées visées aux 2° et 3° de l'article L. 126-1 du code rural ;

c) A compromettre les activités agricoles ou forestières, notamment en raison de la valeur agronomique des sols, des structures agricoles, de l'existence de terrains objets d'une délimitation au titre d'une appellation d'origine contrôlée ou d'une indication géographique protégée ou comportant des équipements spéciaux importants, ainsi que de périmètres d'aménagements fonciers et hydrauliques.

d) A compromettre la mise en valeur des substances visées à l'article 2 du code minier ou des matériaux de carrières inclus dans les zones définies aux articles 109 et suivants du même code

Article R 111.14.2 – Le permis de construire est délivré dans le respect des préoccupations d'environnement définies à l'article 1er de la loi n° 76.629 du 10.07.1976 relative à la protection de la nature. Il peut n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur destination ou leurs dimensions, sont de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

Article R 111.15 – Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales lorsque, par leur importance, et leur affectation, des constructions contrarieraient l'action d'aménagement du territoire et d'urbanisme telle qu'elle résulte des dispositions des schémas directeurs intéressant les agglomérations nouvelles approuvés avant le 1er octobre 1983, ou postérieurement à cette date, dans les conditions prévues au b de 2ème alinéa de l'ancien article R 122.22.

Article R 111.21 – 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 urbain ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES

Destination	Superficie	Bénéficiaire
Elargissement de la ruelle de la Ceinture	1 063 m²	Commune
Désenclavement de la Cerisaie, voirie reliant le boulevard Carnot à la voie de désenclavement de Derrière-les-Murs-de-Monseigneur	8 132 m²	Commune
Espace vert/espace public/place	5 232 m²	Commune
Voie de désenclavement de la Cerisaie et de Derrière-les-Murs-de-Monseigneur	10 402 m²	Commune
Elargissement de la rue des Neufs Arpents	495 m²	Commune
Réserve pour l'aménagement d'une aire d'accueil des gens du voyage	6 200 m²	Commune
Déviation de la RD 370	22 075 m²	Département
Réserve pour la liaison départementale multimodale Garges-lès-Gonesse à Villiers le Bel et déviation de la RD 10	142 746 m²	Département
Réserve pour la liaison départementale multimodale Garges-lès-Gonesse à Villiers le Bel	64 865 m²	Département
Elargissement Chemin des Asniers	654 m²	Commune
Désenclavement Est/Ouest (nord)	13 150 m²	Commune
Liaison rue Goussainville/chemin des Asniers	7 440 m²	Commune
Prolongation de la rue des Charmettes	758 m²	Commune
Prolongation du chemin de Montmorency	6 075 m²	Commune
Désenclavement Est/Ouest (sud)	18 685 m²	Commune
Création de voirie (en limite de Sarcelles)	535 m²	Commune
Elargissement de voirie rue Demolliens	88 m²	Commune
Prolongation de la rue Aimé Logier	968 m²	Commune

ANNEXE II COLLECTE DES ORDURES MENAGERES

Ordures ménagères, déchets ménagers recyclables en encombrants

En sus des aménagements prévus à l'intérieur des parcelles résidentialisées pour le stockage des conteneurs et déchets divers, prévoir :

- en limite de propriété une zone de stockage, située en bordure de trottoir permettant le stockage des déchets en vue de leur ramassage ;
- un passage réservé (entre les places de stationnement) permettant aux agents chargés de la collecte d'amener les conteneurs sur la voirie.

Litrage des contenants ordures ménagères et recyclables

1/2 personnes : 120 litres

3/4 personnes : 240 litres

5 personnes et plus : 340 litres

Concernant les locaux poubelles communs et fermés, dotation en 340 ou 660 litres (sauf sélectif).

Formule de calcul des ordures ménagères :

Taux d'occupation moyen
des logements en Ile-de-
France

Volume moyen d'ordures
ménagères produites par
logement et par jour

3 jours = délais maximum
de stockage des ordures
ménagères

[Nombre de logement x 3,5 x 9 x 3]

La contenance du conteneur

ANNEXE III – NORMES DE STATIONNEMENT

NORMES APPLICABLES AUX CONSTRUCTIONS NOUVELLES

1) Constructions à usage d'habitation

Il sera prévu au minimum :

- Pour les maisons individuelles : 2 places par logement.
- Pour les logements collectifs : 1,5 place par logement de 1 à 2 pièces principales
2 places par logement de 3 pièces principales et plus

Les places « commandées », c'est-à-dire nécessitant le déplacement d'un autre véhicule pour être accessibles, sont comptées pour moitié.

1 place par logement locatif financé avec un prêt aidé par l'Etat

Stationnement deux roues :

1 % minimum de la SHON dans les immeubles d'habitation collectifs devra être affecté au remisage des vélos, dans des locaux fermés et facilement accessibles. Le local à vélos ne devra pas avoir une surface inférieure à 5 m².

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface hors œuvre nette, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface hors œuvre nette existant avant le commencement des travaux.

2) Constructions à usage de bureaux ou de service

Il sera exigé 40% de la surface de plancher hors œuvre nette

Stationnement deux-roues :

0,3% de la SHON devra être affectée au remisage des vélos et des deux-roues dans des locaux fermés et facilement accessibles. Le local à vélos ne devra pas avoir une surface inférieure à 5 m².

3) Constructions à usage d'activité

Il sera créé 10 places de stationnement pour 1000m² de SHON.

Stationnement deux-roues

0,3% de la SHON devra être affectée au remisage des vélos et des deux-roues dans des locaux fermés et facilement accessibles. Le local à vélos et des deux-roues ne devra pas avoir une surface inférieure à 5 m².

4) construction à usage commercial

Au-delà d'une surface de plancher hors œuvre nette de 40m², il sera créé 2,5 places de stationnement par tranche de 100 mètres carrés de surface hors œuvre nette de l'établissement.

Stationnement deux roues (pour personnel)

Pour les surfaces commerciales dont la SHON est supérieure à 200 m², 0,3 % de cette SHON devra être affectée au stationnement des vélos dans des locaux fermés et facilement accessibles.

5) Construction à usage d'hôtel, restaurants, etc...

Il sera créé une place de stationnement par chambre d'hôtel, et une place pour 20m² de restaurant.

6) Constructions à usage de maison de retraites et de repos

Il sera créé 6 places de stationnement pour 10 lits

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

7) Constructions à usage d'équipements collectifs ou publics

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

Il sera veillé à la réalisation des places de stationnement permettant l'accueil des personnes à mobilité réduite.

8) Salle de spectacle à vocation locale :

Il sera créé 1 place voiture pour 5 places de spectateurs.

9) Camping et stationnement des caravanes :

Il sera créé 1 place par emplacement de tente ou de caravane.

10) station service

Il sera créé 12 places de stationnement par station service

11) autres constructions ou installations

Le nombre de places de stationnement sera calculé en fonction de la nature de la construction ou de l'installation, de son effectif total admissible et de ses conditions d'utilisation.

Il devra permettre, compte tenu de la situation du terrain et des caractéristiques locales, d'éviter tout stationnement sur les voies publiques ou privées.

12) Cas particulier

Lorsque sur un même terrain des constructions ou installations de nature différente créent des besoins en stationnement à des périodes très différentes du jour ou de l'année, le nombre réglementaire de places peut être exceptionnellement réduit sur justification fournie par le demandeur de l'autorisation d'utilisation du sol.

Il en est de même lorsque la capacité maximale d'un établissement n'est atteinte que de façon exceptionnelle et que la stationnement peut être assuré à cette occasion sur les voies publiques ou sur des terrains situés à proximité, sans que cela entraîne une gêne excessive pour la circulation et la tranquillité des habitants.

13) Gestion des eaux de ruissellement issues des places de parkings

Les eaux de ruissellement provenant des parkings extérieurs et voiries des projets d'aménagement pourront subir un prétraitement (débouillage et déshuilage) en fonction des risques engendrés sur le milieu récepteur avant rejet de celui-ci. Ces ouvrages de prétraitement doivent faire l'objet de convention d'entretien.

CARACTERISTIQUES TECHNIQUES DES PLACES

Chaque emplacement, dans une aire collective, doit présenter une accessibilité satisfaisante.

Chaque emplacement doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

- Longueur : 5.00 mètres
- Largeur : 2.30 mètres
- Dégagement : 6.00 mètres

soit une surface moyenne de 25m² par emplacement, accès et dégagement compris.

ANNEXE IV FICHE TECHNIQUE GYPSE

Le risque de mouvement de terrain lié à la présence de gypse

Le gypse, ou pierre à plâtre, est composé de sulfate de chaux, instable au contact de l'eau. Après son dépôt, la couche rocheuse, fracturée, a fait l'objet d'une érosion interne (dissolution) responsable de cavités. Ce sont ces cavités naturelles qui sont à l'origine de l'instabilité des terrains situés au-dessus du gypse. Cette instabilité peut prendre trois aspects principaux :

■ **l'effondrement de terrain**, de 1 à 3 mètres de diamètre et parfois plus d'un mètre de profondeur, lorsque les cavités naturelles sont importantes et à faible profondeur ;

■ **l'affaissement de terrain**, déformation de la surface, qui peut atteindre plusieurs décimètres, lorsque les cavités sont de petit volume, ou situées sous un recouvrement important (le foisonnement des terrains superficiels amortit alors la remontée du vide) ;

■ **la perte des caractéristiques mécaniques** (taux de travail admissible) représente la manifestation ultime de petits vides situés à grande profondeur qui décompriment les terrains jusqu'en surface.

Précautions

Dans les secteurs à risque de mouvement de terrain lié à la présence de gypse, les maîtres d'ouvrage et les constructeurs doivent être alertés sur ce risque afin qu'ils prennent les dispositions suivantes :

- avant tout aménagement nouveau, réalisation d'une étude de sol pour déterminer la présence ou l'absence de gypse ainsi que l'état d'altération éventuelle de celui-ci ;
- Pour tout nouveau projet d'aménagement, il est à noter que pour la régulation des eaux pluviales à la parcelle, l'infiltration sera à proscrire dans les zones où figure un tassement de terrain lié à la dissolution du gypse.
- lors de la construction, adoption de dispositions constructives propres à limiter l'impact de mouvements du sol d'ampleur limitée, ce qui suppose des fondations suffisamment rigides et résistantes ;
- limitation des rejets d'eau hors des réseaux d'assainissement.
C'est ainsi que, la dissolution du gypse étant favorisée par la circulation d'eaux souterraines, elle-même liée à l'infiltration d'eaux en provenance de la surface, l'assainissement autonome est à éviter. L'assainissement collectif et l'adduction d'eau doivent de même être traités avec le plus grand soin pour éviter les pertes de réseaux.
- Il convient pour la même raison d'éviter les forages et pompages d'eau qui favorisent le renouvellement de l'eau au contact du gypse, et donc la dissolution de celui-ci.
- Il convient en outre d'éviter tout traitement du sol à la chaux ou au ciment.

ANNEXE V FICHE TECHNIQUE SECHERESSE

Contexte

Les dégâts aux constructions provoqués par la dessiccation du sol prennent une ampleur croissante depuis quelques années : le montant global des dommages ayant fait l'objet de la procédure « catastrophe naturelle » dépasse en effet les 6 milliards de francs au niveau national sur les dix dernières années. La procédure concerne ainsi 4100 communes en France, parmi lesquelles une cinquantaine situées dans le Val d'Oise.

Voir page suivante le fiche technique sécheresse réalisée par la DDE du Val d'Oise et BRGM

Retrait-gonflement des sols argileux un risque à prendre en compte lors de la construction

Un risque bien connu des géotechniciens

Par leur structure particulière, certaines argiles gonflent lorsque leur teneur en eau augmente et se rétractent en période de sécheresse.

Ces variations de volume, rarement uniformes, se traduisent par des tassements différentiels entre les secteurs qui sont soumis à l'évaporation et à la succion des racines d'arbres et ceux qui en sont protégés. Les maisons individuelles légères et fondées superficiellement résistent mal à de tels mouvements de sol, ce qui se traduit par des désordres tels que la fissuration des façades et des soubassements mais aussi des dallages et des cloisons, la distorsion des huisseries, des décollements entre corps de bâtiments voire des ruptures de canalisations enterrées.



Des désordres nombreux et coûteux pour la collectivité

Les désordres consécutifs au retrait-gonflement des argiles peuvent aller jusqu'à rendre certaines maisons inhabitables. Leur réparation se révèle souvent très coûteuse, surtout lorsqu'il est nécessaire de reprendre les fondations en sous-œuvre au moyen de micro-pieux. Depuis 1989, date à laquelle ce phénomène est considéré comme catastrophe naturelle en France, plusieurs centaines de milliers d'habitations ont ainsi été touchées et le montant total des indemnisations versées à ce titre atteignait en 2002 la somme de 3,3 milliards d'euros, ce qui en fait la deuxième cause d'indemnisation derrière les inondations.

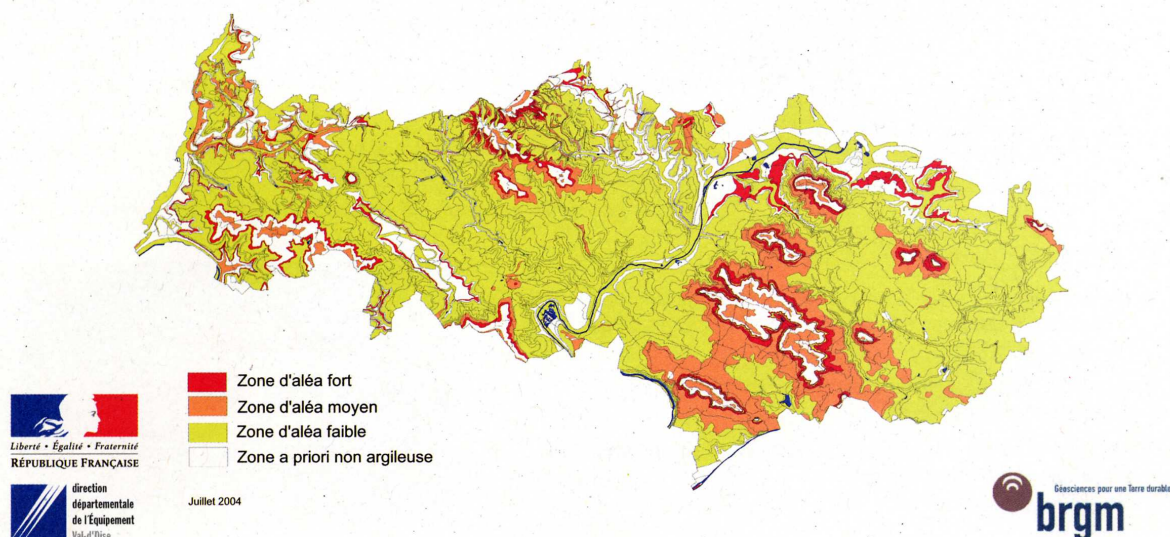


Des moyens de prévention efficaces et peu contraignants

Pourtant, on sait parfaitement construire des maisons sur des sols argileux sensibles au phénomène de retrait-gonflement, à condition de respecter un certain nombre de règles préventives simples à mettre en œuvre et qui n'entraînent pas de surcoûts notables. A la demande du Ministère de l'écologie et du développement durable, le BRGM a ainsi élaboré une méthodologie permettant de cartographier l'aléa retrait-gonflement des argiles à l'échelle départementale.

La carte du Val d'Oise établie courant 2004 est consultable sur le site internet www.argiles.fr. Elle permet d'identifier les zones soumises à un aléa faible, moyen ou fort.

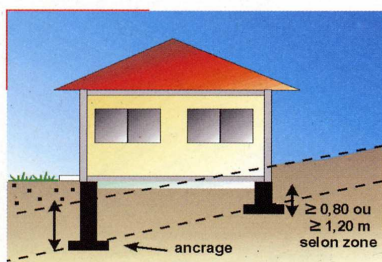
Carte départementale de l'aléa retrait-gonflement



Quelles précautions prendre pour construire sur sol argileux sensible au retrait-gonflement ?

■ Identifier la nature du sol

- Dans les zones identifiées sur la carte départementale d'aléa comme potentiellement sensibles au phénomène de retrait-gonflement, il est vivement conseillé de faire procéder, par un bureau d'étude spécialisé, à une reconnaissance de sol avant construction. Une telle étude doit vérifier la nature et la géométrie des formations géologiques dans le proche sous-sol, afin d'adapter au mieux le système de fondation de la construction envisagée.
- En cas de sols argileux, des essais de laboratoire permettent d'identifier leur sensibilité vis-à-vis du phénomène de retrait-gonflement.

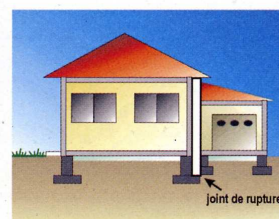
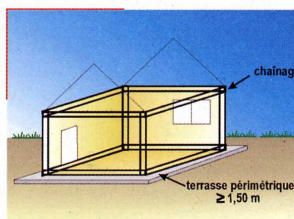


■ Adapter les fondations

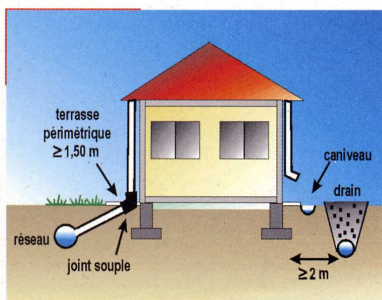
- Profondeur minimale d'ancrage 1,20 m en zone d'aléa fort et 0,80 m en zone d'aléa moyen à faible.
- Fondations continues, armées et bétonnées à pleine fouille.
- Éviter toute dissymétrie dans l'ancrage des fondations (ancrage aval au moins aussi important que l'ancrage amont, pas de sous-sol partiel).
- Préférer les sous-sols complets, les radiers ou les planchers sur vide sanitaire plutôt que les dallages sur terre-plein.

■ Rigidifier la structure et désolidariser les bâtiments accolés

- Prévoir des chaînages horizontaux (haut et bas) et verticaux (poteaux d'angle) pour les murs porteurs.
- Prévoir des joints de rupture sur toute la hauteur entre bâtiments accolés fondés différemment ou exerçant des charges variables.



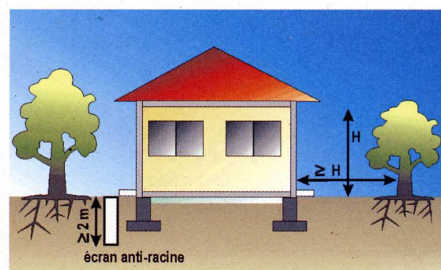
■ Éviter les variations localisées d'humidité



- Réaliser un trottoir périphérique anti-évaporation d'une largeur minimale de 1,50 m (terrasse ou géomembrane).
- Éloigner les eaux de ruissellement des bâtiments (caniveau) et privilégier le rejet des eaux pluviales et usées dans le réseau lorsque c'est possible (sinon prévoir une distance minimale de 15 m entre les points de rejet et les bâtiments).
- Assurer l'étanchéité des canalisations enterrées (joints souples au niveau des raccords).
- Éviter les drains à moins de 2 m d'un bâtiment ainsi que les pompes (à usage domestique) à moins de 10 m.
- Prévoir une isolation thermique en cas de chaudière en sous-sol.

■ Éloigner les plantations d'arbres

- Ne pas planter d'arbre à une distance de la maison inférieure à au moins la hauteur de l'arbre adulte (ou 1,5 fois cette hauteur en cas de haie).
- A défaut, mettre en place des écrans anti-racine de profondeur minimale 2 m.
- Attendre le retour à l'équilibre hydrique avant de construire sur un terrain récemment défriché.



ANNEXE VI - LISTE DES BATIMENTS REMARQUABLES

Nature	Adresses
Eglise	place Aristide Briand
Façade classée	46, rue de la République
Ecole Marie Curie	43, rue de la République
Mairie	32, rue de la République
Ecole Jean Macé	18, rue Thomas Couture
Local industriel	10, ruelle Dordet
Cité Jardin	place Alfred Descamps
Siège de la Communauté d'agglomération « Val de France »	1, boulevard Carnot
Fontaine Chauvée	Ruelle Chauvet

Maisons individuelles	Adresses
	35, rue de la République
	21, rue Jules Ferry
	35, rue Gambetta
	42, rue Gambetta
	72, rue Gambetta
	76, rue Gambetta
	37, rue des Neuf Arpents
	45, rue Julien Boursier
	4, rue du Docteur Rampont
	3, rue du Général Archinard
	15, rue du Docteur Rampont
	3/5, rue Thomas Couture
	23, rue Julien Boursier
	60 rue de la République

ANNEXE VII REGLES DE SECURITE LIEES AU PASSAGE DES LIGNES ELECTRIQUES

Une distance de sécurité de 5 mètres (code du travail) doit être respectée en permanence entre la ligne et les personnes, matériels ou matériaux pouvant évoluer dans le chantier. Au cas où des travaux en élévation sont nécessaires à moins de 5 mètres, ceux-ci ne peuvent être entrepris que dans la mesure où leurs modalités de réalisation ont été définies en accord avec EDF.

ANNEXE VIII DEFINITIONS

ZONAGE

Les définitions apportées ci-dessous à titre informatif résultent des lois ,décrets circulaires opposables à la date d'approbation du PLU. Elles ne peuvent prévaloir sur les définitions réglementaires apportées notamment dans le code de l'urbanisme.

ZONAGE

Le territoire de la commune est découpé en zones. A chaque zone est attribuée une vocation des sols particulière, exprimée par un sigle (ex. : UA, N, A ...).

Remarque : Les limites des zones, dans le cas de grandes parcelles, ne correspondent pas nécessairement aux limites parcellaires.

ZONE

Une zone est constituée par l'ensemble des terrains faisant l'objet d'une même vocation et soumis aux mêmes règles (ex. : UA, N, A, ...).

SECTEUR

C'est l'ensemble des terrains appartenant à une zone auxquels s'appliquent, outre le corps de règles valable pour toute la zone, certaines règles particulières (ex. : UAa, secteur dans lequel la hauteur des bâtiments sera différente de celle de la zone UA).

ZONES URBAINES

Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Elles sont désignées par un sigle commençant par la lettre U (ex. :UA, UG, ...).

ZONES A URBANISER

Peuvent être classés en zone à urbaniser dite zone « AU » les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.

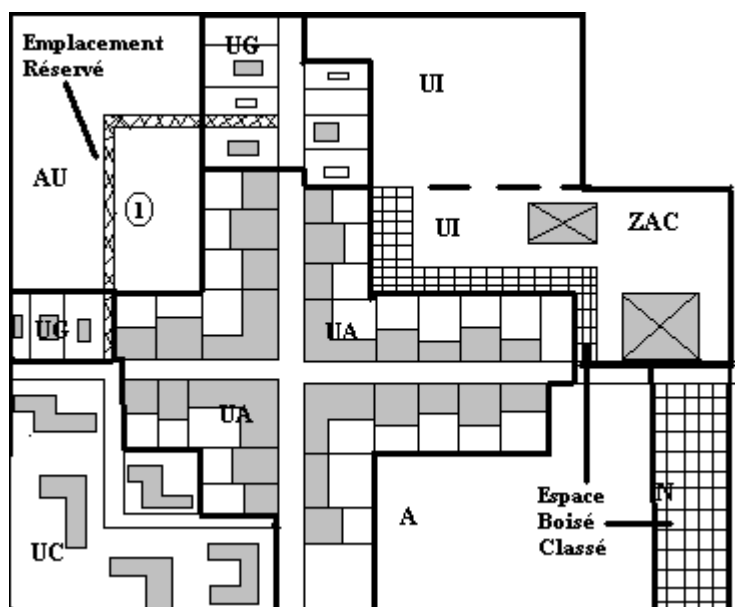
ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

Dites zones « N », elles correspondent aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels. Des constructions peuvent y être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

ZONES AGRICOLES

Les zones agricoles sont dites "zones A". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A.



EMPLACEMENT RESERVE :

Terrain désigné par le PLU comme devant faire l'objet dans l'avenir d'une acquisition par une collectivité publique dans le but d'y implanter un équipement public ou d'intérêt collectif (hôpital, école, voie,...). Le terrain devient alors inconstructible pour toute autre opération.

ESPACE BOISE CLASSE :

Le PLU peut désigner des espaces boisés dit classés (bois, parc, alignement d'arbres, arbre isolé,...) à conserver, à protéger ou à créer. Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol (habitation, lotissement, dépôt, camping,...). Toute coupe ou abattage est subordonné à une autorisation délivrée par l'autorité compétente. Tout défrichement est interdit.

OCCUPATION DU SOL

AFFOUILLEMENT DE SOL :

Extraction de terre qui doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100 m² et si sa profondeur excède 2 mètres.

EXHAUSSEMENT DE SOL :

Remblaiement de terrain qui doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100 m² et si sa hauteur excède 2 mètres.

GROUPE D'HABITATIONS :

Opération comportant plusieurs constructions faisant l'objet d'un seul permis de construire.

INSTALLATION CLASSEE :

Un établissement industriel ou agricole, une carrière, ... entrent dans la catégorie des « installations classées pour la protection de l'environnement » quand ils peuvent être la cause de dangers ou d'inconvénients, notamment pour :

- * la commodité du voisinage,
- * la sécurité,
- * la salubrité,
- * la santé publique,
- * l'agriculture,
- * la protection de la nature et de l'environnement,
- * la conservation des sites et monuments.

Dans un esprit de prévention, une réglementation stricte a été élaborée, soumettant l'ouverture de telles installations à un régime d'autorisation préalable ou de simple déclaration, selon le degré de gravité des nuisances dont elles peuvent être la cause : bruit, dangers d'explosion ou d'incendie. Cette réglementation relève du code de l'environnement

LOTISSEMENT :

C'est la division d'une propriété foncière en vue de l'implantation de bâtiments qui a pour objet ou qui, sur une période de moins de 10 ans, a eu pour effet de porter à plus de deux le nombre de terrains issus de la propriété. N'est pas considéré comme lotissement la division résultant d'un partage successoral lorsque le nombre de terrains issus de la propriété concernée n'excède pas quatre.

La création d'un lotissement est subordonnée à une autorisation préalable.

VOIRIE

VOIE PUBLIQUE

L'emprise d'une voie publique est délimitée par l'alignement.

L'alignement d'une voie constitue la limite entre le domaine public et le domaine privé. On dit que l'on construit « à l'alignement » lorsqu'une construction est édifiée en bordure du domaine public.

Lorsqu'il existe un plan d'alignement, ou si le POS prévoit l'élargissement d'une voie, l'alignement constitue la limite entre le domaine public futur et le domaine privé.

VOIE PRIVEE

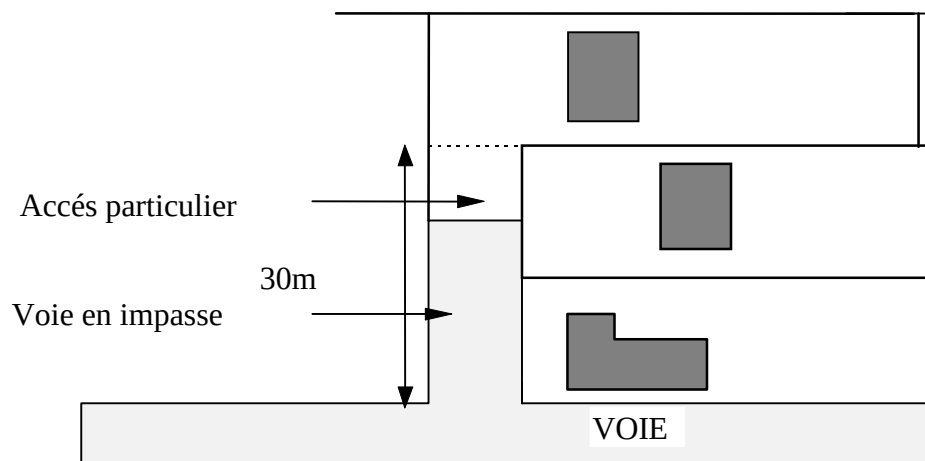
Constitue une voie privée pour l'application du présent règlement, tout passage desservant au moins deux terrains et disposant des aménagements nécessaires à la circulation tant des personnes que des véhicules, sans distinction de son régime de propriété (indivision, servitude de passage, etc...).

VOIE EN IMPASSE

Les voies en impasse ne comportent qu'un seul accès à partir d'une autre voie, que leur partie terminale soit ou non aménagée pour permettre les demi-tours.

La longueur des voies en impasse et des accès particuliers peut être limitée dans le souci de ne pas favoriser l'urbanisation en profondeur sur des terrains de grande longueur, et de ne pas alourdir le fonctionnement des services publics (collecte des ordures ménagères, etc...).

L'accès particulier est la partie de terrain possédant les caractéristiques d'une voie mais ne desservant qu'une seule propriété.



ACCÈS PARTICULIERS

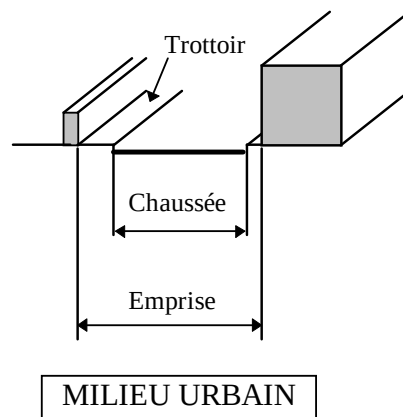
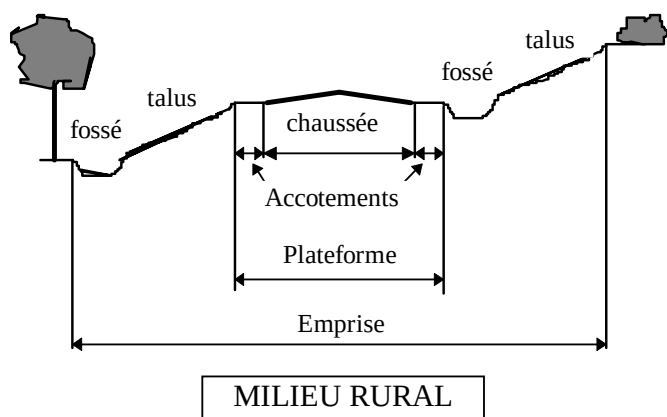
Passage desservant, à partir d'une voie publique ou privée ouverte à la circulation et en état de viabilité, une unité foncière unique dont il fait généralement partie.

ZONE NON AEDIFICANDI :

Il s'agit d'une zone où toute construction est interdite (par exemple en bordure des autoroutes) à l'exception des installations nécessaires au fonctionnement du service public. Sa limite figure au plan de zonage.

EMPRISE ET PLATE-FORME D'UNE VOIE :

L'emprise d'une voie publique est délimitée par l'alignement. Elle se compose de la plate-forme (partie utilisée pour la circulation et le stationnement des véhicules automobiles) et de ses annexes (accotements, trottoirs, fossés, talus).



TERRAIN

Il convient de distinguer :

LA PARCELLE

C'est le plus petit élément du territoire. Elle figure sur le titre de propriété, identifiée par un numéro et rattachée à une section cadastrale.

LE TERRAIN OU UNITÉ FONCIÈRE

Constitué de l'ensemble des parcelles cadastrales contiguës qui appartiennent au même propriétaire ou de la même indivision, le terrain ou unité foncière est la seule notion retenue pour l'application du règlement du P.L.U.



Ex : les parcelles 81 et 82 qui appartiennent à Monsieur MARTIN constituent une seule unité foncière au sens du droit des sols.

La parcelle 90 constitue une autre unité foncière puisqu'elle est séparée des précédentes par une voie.

SUPERFICIE DU TERRAIN

La superficie prise en compte pour déterminer le droit à construire (superficie, implantation, COS, etc...) est celle de l'unité foncière.

On doit déduire de cette superficie :

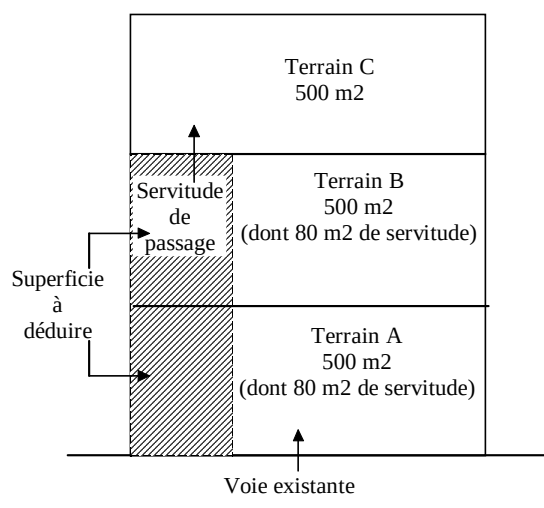
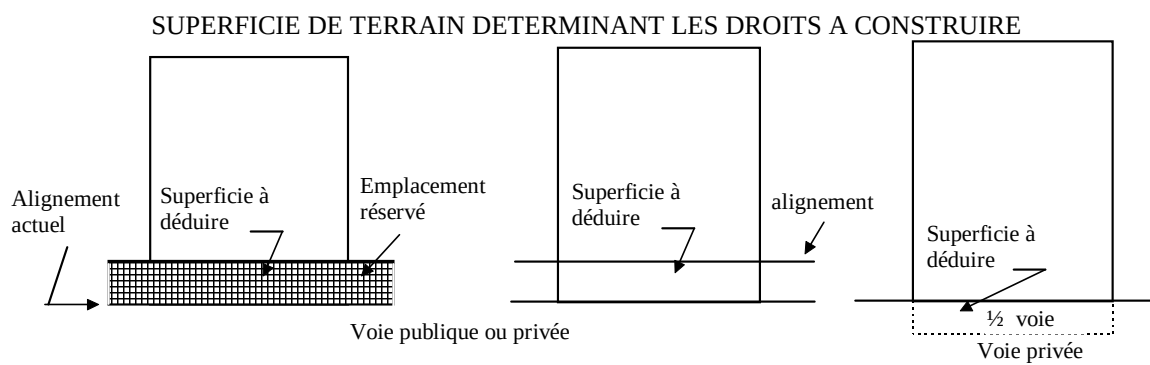
1°) la partie incorporée à une voie de desserte du terrain, existante ou prévue dans un projet antérieurement approuvé. On ne peut en effet considérer comme constructible une partie de terrain affectée de façon permanente à la circulation.

Est par conséquent déduite la superficie située :

- dans un emplacement réservé pour la création ou l'élargissement de voies.
- dans un élargissement prévu au P.L.U.
- dans une voie privée telle que définie dans la présente annexe (voir illustration ci-après).

L'autorité qui délivre le permis de construire ou l'autorisation de lotir peut exiger la cession gratuite du terrain nécessaire à l'élargissement, le redressement ou la création de voies publiques, dans la limite de 10% de la surface du terrain. Dans ce cas la superficie ainsi cédée gratuitement est prise en compte pour le calcul du coefficient d'occupation du sol (COS) (art.R332.15 du code de l'urbanisme).

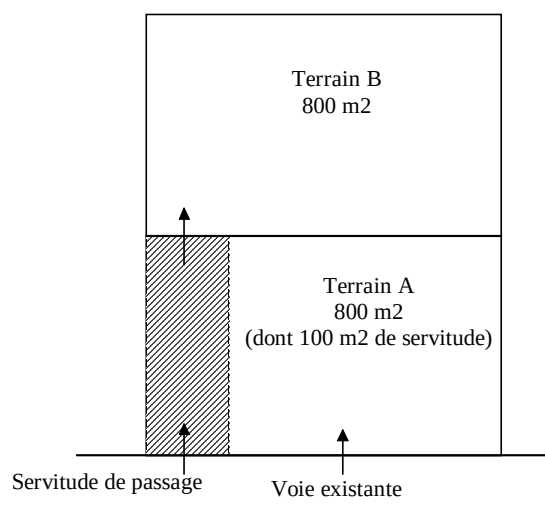
2) La partie située dans un emplacement réservé pour la réalisation d'ouvrages publics ou d'installations d'intérêt collectif. Toutefois, le propriétaire qui accepte de céder gratuitement la partie comprise dans un de ces emplacements peut être autorisé à reporter sur la partie restante de son terrain tout ou partie du COS affecté à la partie cédée (art. R 123-10 du code de l'urbanisme).



La servitude de passage dessert 2 terrains (B et C). Elle constitue donc une voie.

Sa superficie n'est pas prise en compte pour le calcul des droits à construire.

La même règle s'applique quel que soit le statut juridique de l'accès.



La servitude ne dessert qu'un terrain (B). Elle ne constitue donc pas une voie.

Sa superficie est prise en compte pour le calcul des droits à construire du terrain A.

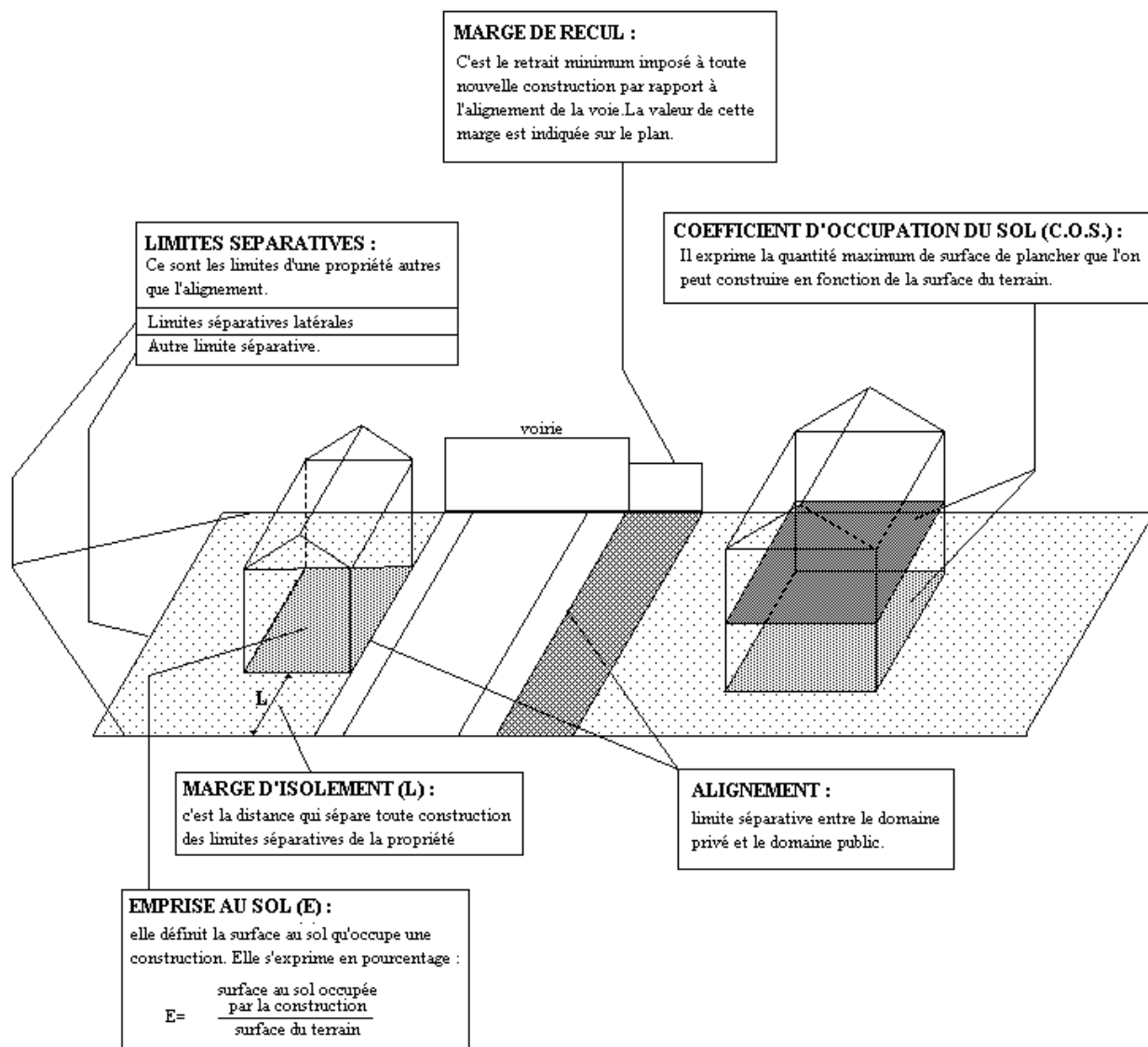
Elle ne le serait pas si l'accès au terrain A se faisait par la servitude (2 terrains desservis).

VOIRIE ET RESEAUX DIVERS (VRD)

Cette expression désigne la voirie, proprement dite, l'assainissement, l'adduction d'eau, l'électricité et l'éclairage public, le gaz, le téléphone.

Une voie est dite en état de viabilité lorsqu'elle possède les caractéristiques physiques et les réseaux nécessaires à la desserte normale des constructions, compte tenu de leur importance et de leur destination.

IMPLANTATION, FORME ET VOLUME DES CONSTRUCTIONS



Voir définitions et exemples pages suivantes.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

L'article 6 définit les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies.

LIMITE DE VOIE

Pour l'application des articles 6 et 7 du présent règlement, la limite de voie est définie :

- soit par l'alignement des voies publiques, existantes ou à créer,
- soit par la limite d'emprise des voies privées, existantes ou à créer,

- soit dans le cas de voies publiques ou privées existantes dont la largeur d'emprise est inférieure à 8 mètres, par une ligne de recul de 4 mètres par rapport à l'axe de la voie,
- soit par une ligne de recul indiquée sur le plan,

De plus, pour les parties des propriétés situées à l'angle de deux voies publiques ou privées existantes, la limite de voie sera traduite par un recul nouveau, constitué par un pan coupé régulier de 5 mètres de longueur ; cette dimension est portée à 7 mètres en cas d'intersection avec une voie départementale.

Ne peuvent constituer une limite de voie :

- La limite de l'unité foncière avec une ou des sentes piétonnières non accessibles aux véhicules automobiles,
- La limite de l'unité foncière avec un ou des parcs publics de stationnement.

DEFINITION DES RANGS DE CONSTRUCTION

Une construction de premier rang est une construction donnant sur la voie et accessible par celle-ci.

Une construction de second rang est une construction édifiée en plus de la construction de premier rang et dans l'arrière de l'unité foncière.

Cette classification ne concerne pas les constructions ou équipements publics.

LIMITES SEPARATIVES

Il s'agit des limites du terrain autres que celles situées en bordure des voies publiques ou privées.

On distingue dans certains cas les limites latérales des autres limites. Sont considérées comme limites latérales celles qui aboutissent directement à la voie de desserte du terrain, soit en ligne droite (fig 1 et 2) soit selon une ligne légèrement brisée ou comportant de légers décrochements (fig 3 et 4).

En cas de rupture marquée dans le tracé de la limite séparative, seul le segment rejoignant l'alignement est considéré comme limite latérale (fig 5).

Si toutefois la partie du terrain dont les limites séparatives aboutissent à la voie est impropre à recevoir une construction (accès, largeur de façade insuffisante, marge de recul, etc...), les limites latérales, sont celles situées dans la partie constructible, dont le prolongement recoupe la voie (fig 6) ou qui aboutissent à la limite de la zone constructible (fig 7).

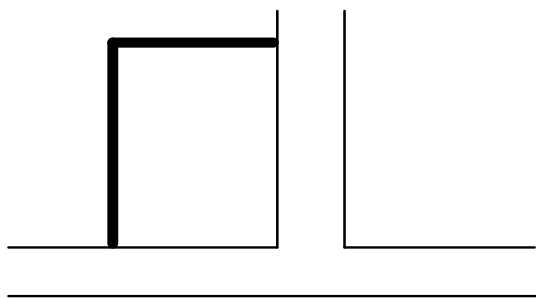


Fig 1

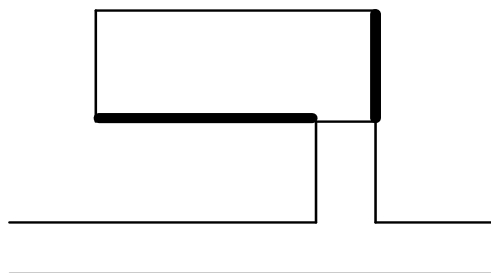


Fig 2

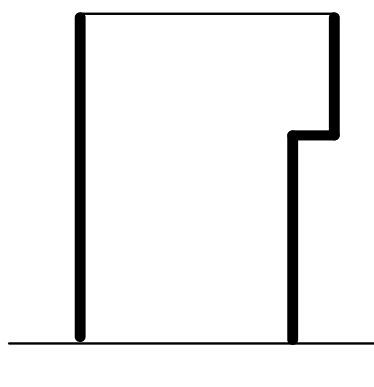


Fig 3

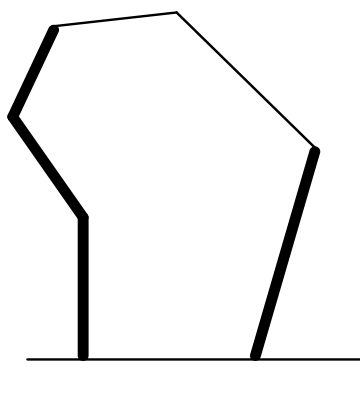


Fig 4

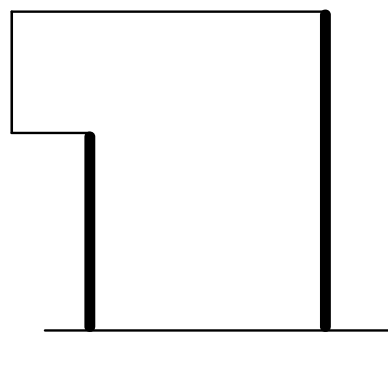


Fig 5

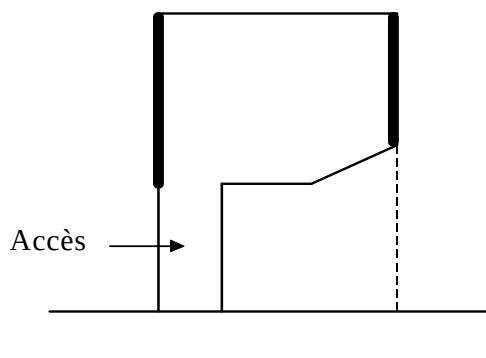


Fig 6

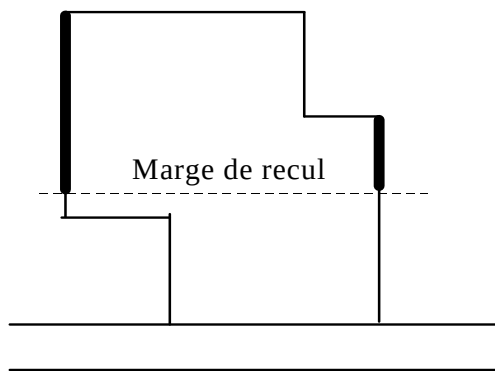


Fig 7

MARGES D'ISOLEMENT

La marge d'isolement est la distance séparant toute construction des limites séparatives. Son calcul s'appuie sur les définitions suivantes :

DISTANCE MINIMALE (D)

Fixée par le règlement de la zone, cette distance constitue un minimum absolu. Elle se calcule par rapport soit au mur de façade, soit à l'aplomb des saillies (sauf exceptions prévues dans le règlement de la zone). Pour les bâtiments ne comportant pas de parois (hangars, abris sur poteaux...), la marge d'isolement se calcule par rapport à l'aplomb de la toiture.

La distance minimale est applicable à toute construction ou ouvrage soumis à autorisation d'utilisation du sol (piscine, socle de pylône en maçonnerie, etc...), à l'exception des ouvrages unidimensionnels ou à claire voie (poteaux, pylônes, antennes...).

LONGUEUR DE VUE (L)

Lorsqu'une façade comporte des baies éclairant des pièces d'habitation ou de travail, chacune de ces baies doit se trouver à une distance minimum des limites séparatives, appelée longueur de vue.

La même règle s'applique aux loggias normalement accessibles, pour lesquelles la longueur de vue se mesure à partir du garde-corps.

PIECES D'HABITATION OU DE TRAVAIL

Ce sont, pour l'application des présentes règles, les pièces dans lesquelles des personnes peuvent séjourner de façon non occasionnelle dans l'exercice d'une activité familiale ou professionnelle, telles que séjours, chambres, cuisines, bureaux, ateliers, etc ...

En sont par conséquent exclus les salles de bains, cabinets d'aisance, circulations, dégagements, rangements, etc...

Ne sont pas prises en compte les baies dont l'appui est situé à plus de 1m90 au-dessus du plancher de la pièce, ainsi que les jours de souffrance à châssis fixe et verre translucide.

NIVEAU DU TERRAIN NATUREL

En cas de différence de niveau entre terrains contigus, le niveau retenu est celui du terrain le plus haut.

MODIFICATION, EXTENSION OU SURELEVATION DE BATIMENT

Des règles particulières tenant compte de l'existence de bâtiments existants sont parfois prévues par certains articles du règlement.

Elles ont pour but de ne pas faire obstacle à des travaux d'agrandissement ou d'amélioration de ces bâtiments, dans des proportions raisonnables.

Elles ne peuvent par conséquent aboutir à en autoriser la reconstruction ou une augmentation de surface trop importante par rapport à l'existant.

Sont par conséquent exclus, au sens de cette règle, les travaux ayant pour effet :

- de reconstruire un immeuble après démolition partielle ou totale. Sont considérés comme démolition les travaux qui, rendant l'utilisation des locaux dangereuse ou impossible, se soldent par l'inhabitabilité du local (destruction de la toiture et du dernier plancher haut, des murs de façade, des murs porteurs, etc...).
- de conforter un bâtiment vétuste ou construit en matériaux légers, ou dont la surface hors oeuvre nette (S.H.O.N.) est inférieure à 60m²
- d'augmenter de plus de 50% la surface hors oeuvre brute (S.H.O.B.) existante

- d'augmenter de plus de 50% l'emprise au sol existante

GROUPES DE CONSTRUCTIONS

Un groupe de constructions est une opération faisant l'objet d'une demande de permis de construire présentée par une seule personne physique ou morale en vue de l'édification de plusieurs constructions sur un même terrain, celui-ci pouvant ou non faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

Les bâtiments déjà existants ne sont pas considérés comme faisant partie du groupe de constructions.

HAUTEUR

HAUTEUR A L'EGOUT DU TOIT (H)

La hauteur à l'égout du toit des constructions est définie par la différence d'altitude entre le niveau du terrain naturel en un point déterminé par chaque article du règlement et le bas de la pente du toit (où se situe en général la gouttière).

Les lucarnes peuvent dépasser cette hauteur à l'égout si leur largeur cumulée est inférieure au tiers de la longueur totale du pan de toit dans lequel elles s'inscrivent. Dans le cas contraire la hauteur (H) se mesure au linteau des baies.

En cas de toiture terrasse où la pente est bordée par un acrotère, la hauteur se mesure au sommet de l'acrotère.

HAUTEUR TOTALE (HT)

La hauteur totale est définie par la différence d'altitude entre la partie la plus élevée de la construction ou de l'ouvrage (en général le faîtage ou le sommet de l'acrotère) et, selon les dispositions du règlement, soit le terrain naturel, soit le sol fini.

Sur les terrains en pente, cette hauteur se mesure verticalement en chaque point de la construction.

Ne sont pas pris en compte pour définir cette hauteur :

- les balustrades et garde corps à claire voie
- la partie ajourée des acrotères
- les pergolas
- les souches de cheminée
- les locaux techniques de machinerie d'ascenseur
- les accès aux toitures terrasses

CAS PARTICULIERS :

Constructions ne comportant pas « d'égout du toit » ou d'acrotère :

Seule la hauteur totale (HT) sera prise en compte pour le calcul de la hauteur définie à l'article 10.

TERRAIN NATUREL

On entend par terrain naturel le niveau du terrain (T.N.) tel qu'il existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet de construction.

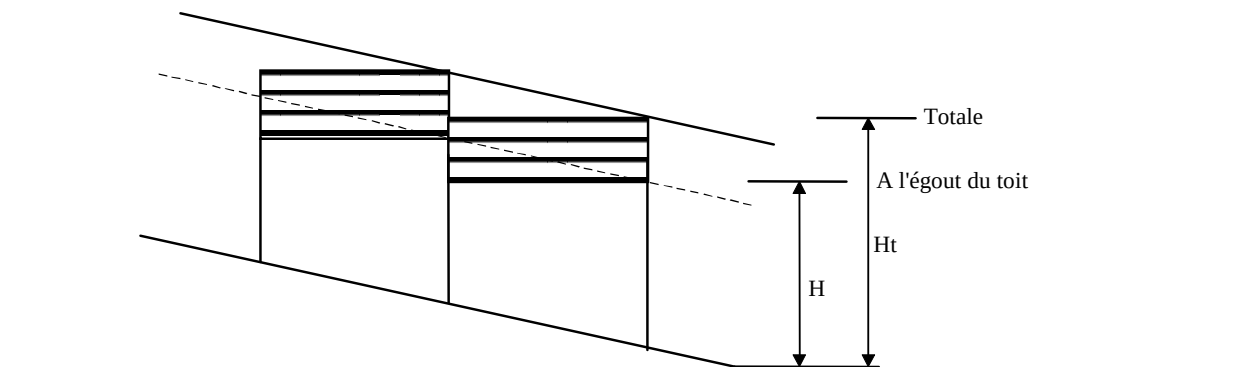
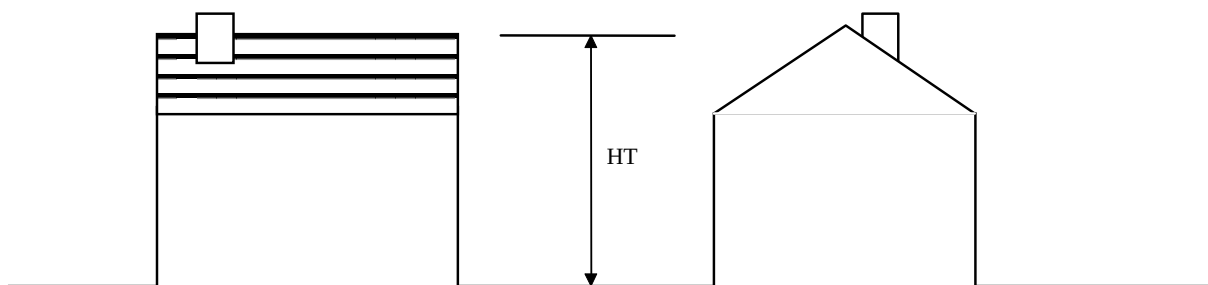
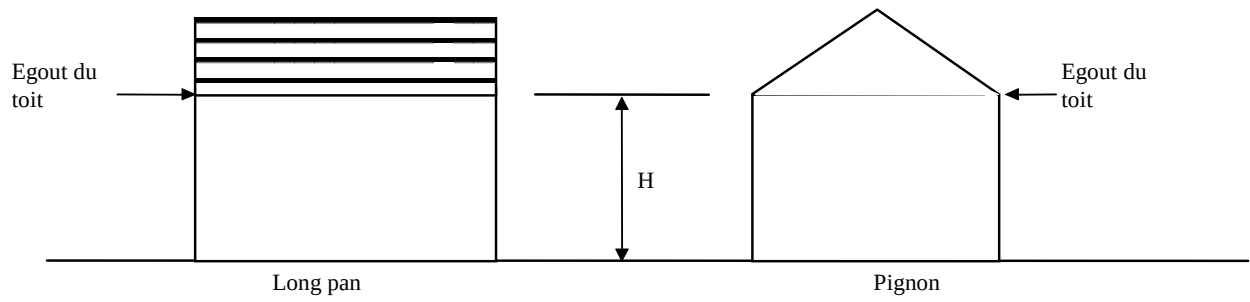
En cas de différence de niveau entre terrains contigus, le niveau retenu est celui du plus haut.

SOL FINI

La notion de terrain naturel peut être remplacée, dans certaines zones ayant fait ou devant faire l'objet d'un remodelage du terrain, par celle de sol fini.

Le niveau du sol fini est alors celui du terrain tel qu'il doit se présenter à l'achèvement de la construction

HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS



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

C.O.S.:

C'est le rapport entre la surface de plancher hors oeuvre nette (définie ci-après) qu'il est possible de construire et la superficie du terrain (ou unité foncière).

Exemple : sur un terrain de 1000 m², dans une zone où le COS est égal à 0,30, il pourra être construit : $1000\text{m}^2 \times 0,30 = 300 \text{ m}^2$ de plancher.

Article R 123.22 du Code de l'Urbanisme :

Article R 123.22 du Code de l'Urbanisme :

Le COS est une règle de densité, dont l'application à la superficie de la parcelle indique la superficie maximale constructible. Il s'agit néanmoins d'un maximum théorique, car d'autres règles fixées par le PLU (prospect, hauteur etc...) peuvent s'opposer à la construction effective de la superficie résultant de l'application mathématique du COS. Le "droit à construire" découlant du COS peut aussi être tenu en échec par les dispositions de l'article R111-1 du Code de l'Urbanisme.

Article R 112.2 du Code de l'Urbanisme :

La surface de plancher hors oeuvre brute d'une construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau de la construction.

La surface de plancher hors oeuvre nette d'une construction est égale à la surface hors oeuvre brute de cette construction après déduction :

- a) - des surfaces de plancher hors oeuvre des combles et des sous-sols non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial
- b) - des surfaces de plancher hors oeuvre des toitures-terrasses, des balcons, des loggias, ainsi que des surfaces non closes situées au rez-de-chaussée ;
- c) - des surfaces de plancher hors oeuvre des bâtiments ou parties de bâtiments aménagés en vue de stationnement des véhicules ;
- d) - "dans les exploitations agricoles, des surfaces de plancher des serres de production, des locaux destinés à abriter des récoltes, à héberger des animaux, à ranger et entretenir le matériel agricole, des locaux de production et de stockage des produits à usage agricole, des locaux de transformation et de conditionnement des produits provenant de l'exploitation" ;
- e) - d'une surface égale à 5% des surfaces hors oeuvre affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des a), b) et c) ci-dessus.

Sont également déduites de la surface hors oeuvre, dans le cas de la réfection d'un immeuble à usage d'habitation et dans la limite de 5m² par logement, les surfaces de plancher affectées à la réalisation de travaux tendant à l'amélioration de l'hygiène des locaux, et de celle résultant de la fermeture des balcons, loggias et surfaces non closes situées en rez-de-chaussée.

C.O.S. RESIDUEL :

C'est le COS qui reste disponible sur un terrain déjà bâti.

Exemple : sur un terrain de 1000 m² avec un COS de 0,30, on peut réaliser

$1000 \times 0,30 = 300 \text{ m}^2$ de surface de plancher.

Si sur ce terrain il existe déjà une construction de 200 m² de surface de plancher, il ne peut plus en être réalisé que 100 m², d'où un COS résiduel de 0,1.

SURFACE DE PLANCHER HORS OEUVRE NETTE :

C'est, pour une construction, le total des surfaces de plancher de chaque niveau, mesurées à l'extérieur des murs (surface hors oeuvre brute) après déduction :

- * des combles et sous-sol non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial,
- * des toitures-terrasses, des balcons, des loggias ainsi que des surfaces non closes au rez-de-chaussée (dont la fermeture nécessiterait la réalisation de travaux placés dans le champ d'application du permis de construire),
- * des bâtiments ou des parties de bâtiments aménagés en vue du stationnement des véhicules,

- * des bâtiments affectés au logement des récoltes, des animaux ou du matériel agricole ainsi que les serres de production, des locaux de production et de stockage des produits à usage agricole, des locaux de transformation et de conditionnement des produits provenant de l'exploitation ;
- * des surfaces affectées à la réalisation, dans la cadre de la réfection d'immeuble à usage d'habitation, de travaux tendant à l'amélioration de l'hygiène des locaux, dans la limite de 5 m² par logement.
*d'une surface égale à 5% des surfaces hors oeuvre affectées à l'habitation.

Pour chacune de ces catégories, les superficies déductibles sont précisées dans la circulaire n° 90.80 du 12.11.90 relative à la définition de la surface hors oeuvre nette, ainsi que dans celle n°99-49 du 27 juillet 1999.

DIVERS

ADAPTATIONS MINEURES :

Les règles définies par les articles 3 à 13 d'un plan local d'urbanisme peuvent faire l'objet d'assouplissements rendus nécessaires par la nature du sol, la configuration des terrains ou le caractère des constructions avoisinantes, lorsque l'écart par rapport à la règle est faible.

DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE (D.U.P.):

C'est un acte administratif qui déclare utile pour l'intérêt général la réalisation d'un projet. Cet acte est pris après que le projet ait été soumis à une enquête publique. Il permet à la collectivité publique d'acquérir les terrains nécessaires à la réalisation de l'opération soit par accord amiable, soit à défaut par voie d'expropriation.

DEROGATION:

Les règles définies par un P.L.U. ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, seules les adaptations mineures peuvent être accordées (voir ci-dessus).

MISE EN DEMEURE D'ACQUERIR :

Lorsqu'un terrain est situé dans un emplacement réservé, son propriétaire peut demander au bénéficiaire de cet emplacement (Commune, Département, Etat, ...) de le lui acheter dans un délai d'un an (la demande doit être adressée au Maire, par pli recommandé avec accusé de réception). Cette mesure ne peut s'appliquer que si le P.L.U. est approuvé.

ZONE D'AMENAGEMENT DIFFERE (Z.A.D.):

La Z.A.D. est un outil permettant à l'Etat ou à certaines personnes publiques d'intervenir dans les transactions immobilières qui portent sur un secteur déterminé dans lequel des actions ou opérations d'aménagement d'intérêt public au sens de l'article L- 300.1 du code de l'urbanisme sont prévues à long terme.

La personne publique ou l'organisme agréé (Etablissement public, Société d'Economie Mixte) bénéficiaire de la Z.A.D. peut alors se porter acquéreur de tout terrain mis en vente dans le périmètre.

Ce droit peut être exercé pendant une période de 14 ans, à compter de l'acte créant la Zone d'Aménagement Différé.

Ce droit peut être également exercé dans des périmètres provisoires (pré-Z.A.D.) qui permettent à l'Etat, lorsqu'il envisage de créer une Z.A.D. de se doter immédiatement du droit de préemption à titre conservatoire. Ce régime ne peut rester en application que deux ans, il devient caduc si la Z.A.D. n'est pas créée dans ce délai.

Tout propriétaire d'un terrain dans un périmètre de Z.A.D. qui désire vendre doit déposer en Mairie une Déclaration d'Intention d'Aliéner (D.I.A.).

Les parties de la Z.A.D. sont soumises au droit de préemption.

Le propriétaire peut mettre en demeure le titulaire de la Z.A.D. d'acquérir son terrain. Le prix est évalué au prix du marché existant un an avant la création de la Z.A.D., révisé en fonction des variations du coût de la construction.

Z.A.D. CREEE APRES LE 01.06.1987

Les Zones d'Aménagement Différé ne pouvaient être créées que dans les communes non dotées d'un Plan d'Occupation des Sols rendu public. Cette possibilité était toutefois temporaire.

En effet, dès que le Plan d'Occupation des Sols était rendu public :

- * Les parties de Z.A.D. situées en zone urbaine ou zone d'urbanisation future devenaient de plein droit soumises au droit de préemption urbain.
- * Les parties de Z.A.D. couvertes par un plan, mais qui n'étaient pas situées en zone urbaine ou en zone d'urbanisation future, étaient supprimées de plein droit.

Z.A.D. CREEE SUITE A LA LOI DU 02.08.1989

L'Etat pouvait créer des Z.A.D. en dehors des zones urbaines ou d'urbanisation future, dans certaines communes de la Région Parisienne, dotées d'un Plan d'Occupation des Sols.

Z.A.D. CREEE SUITE A LA LOI D'ORIENTATION POUR LA VILLE DE 13.07.1991

L'Etat peut créer des Z.A.D. sur le territoire communal, en zones urbaines, zones naturelles, à urbaniser ou agricoles d'un plan local d'urbanisme et dans toutes les communes non dotées de PLU ou cartes communales.

S'il le juge nécessaire, l'Etat peut également se doter immédiatement du droit de préemption à titre conservatoire (pré-Z.A.D.). Cette disposition devient caduque si la Z.A.D. n'est pas créée dans un délai de 2 ans.

DROIT DE PREEMPTION URBAIN :

C'est un instrument de politique foncière, se substituant aux zones d'intervention foncière (ZIF.), institué au profit des communes, leur permettant d'exercer un droit de préemption sur tout ou partie des zones urbaines et des zones d'urbanisation future, pour la création d'espaces verts, la réalisation de logements sociaux et d'équipements collectifs, la réalisation de bâtiments ou la rénovation de quartiers et la constitution de réserves foncières.

Dans toute commune dotée d'un plan local d'urbanisme approuvé, le Conseil Municipal peut décider, par délibération, l'institution ou la suppression du droit de préemption urbain ou la modification de son champ d'application sur les zones considérées.

Tout propriétaire d'un bien soumis au droit de préemption urbain peut proposer, au titulaire de ce droit, l'acquisition de ce bien, mais ne peut mettre ce dernier en demeure d'acquérir.

La date de référence, prise pour l'évaluation des biens, se situe au plus récent des actes approuvant ou modifiant le Plan local d'Urbanisme.

SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE :

C'est une mesure de protection limitant le droit d'utilisation du sol. Elle concerne certains ouvrages et sites publics existants (forêts, monuments historiques, lignes électriques, ondes radioélectriques, ...).

Ces servitudes sont instituées indépendamment du PLU par des actes administratifs spécifiques et deviennent applicables dès lors que leur procédures d'institution ont été accomplies. La liste de ces servitudes figure en annexe du PLU

ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTÉ (Z.A.C.):

Il s'agit d'une zone à l'intérieur de laquelle un aménageur est chargé de réaliser l'aménagement de terrains bâtis ou non bâtis, notamment en vue de la réalisation :

- * de construction à usage d'habitation, de commerces, d'industrie, de services ;
- * d'installations et d'équipements collectifs publics ou privés

La procédure de ZAC apportait avant l'entrée en vigueur de la loi de solidarité et de renouvellement urbains (loi SRU) du 13 décembre 2000 à la collectivité ou à l'établissement public un ensemble de moyens pour réaliser une opération d'urbanisme basée en particulier sur :

- * des règles d'urbanisme qui traduisent la structure et le contenu du projet ;
- * un engagement des collectivités responsables de la réalisation des équipements publics nécessaires aux besoins de la zone ;
- * des relations contractuelles avec un aménageur chargé d'acquérir, d'équiper et parfois même de commercialiser les terrains.

Depuis le 1er avril 2001, le plan d'aménagement de zones (PAZ) avec lequel la ZAC créait des règles d'urbanisme qui lui étaient spécifiques n'existe plus. Il fait désormais partie intégrante du plan local d'urbanisme (PLU). Par conséquent, la procédure ZAC ne permet plus d'instaurer des règles d'urbanisme.

ANNEXE VX

ANNEXE SANITAIRE

Eaux usées

✖ Eaux usées domestiques

L'assainissement interne des nouveaux projets sera réalisé selon le système séparatif (dissociation de la collecte des eaux usées et des eaux pluviales). Leur raccordement au réseau collectif d'eaux usées devra respecter la réglementation en vigueur.

Si l'assainissement en mode collectif de la construction ou de l'installation n'est pas possible, le système d'assainissement non collectif doit être réalisé conformément à la réglementation en vigueur.

Toutes les constructions génératrices d'eaux usées doivent être raccordées, selon la réglementation en vigueur (article L1331-1 du Code de la Santé Publique), au réseau collectif d'eaux usées si celui – ci existe.

✖ Eaux industrielles et assimilées

Rappel : sont classées dans les eaux industrielles et assimilées tous les rejets autres que les eaux usées domestiques ou eaux pluviales.

Conformément à l'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique, le raccordement au réseau public d'assainissement des eaux usées industrielles et assimilées doit faire l'objet d'une autorisation préalable.

Cette autorisation préalable, délivrée sous forme d'un arrêté d'autorisation de déversement, doit être prise par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par ces eaux usées autres que domestiques.

L'arrêté d'autorisation fixe, suivant la nature du réseau ou des traitements mis en œuvre, les caractéristiques que doivent présenter ces eaux usées industrielles et assimilées pour être reçues (prétraitement).

Les installations de prétraitement devront être maintenues en permanence en bon état de fonctionnement (entretien régulier).

L'arrêté d'autorisation de déversement peut s'accompagner de la passation d'une convention spéciale de déversement entre l'industriel concerné, la ou les collectivité(s) et l'exploitant des ouvrages d'assainissement.

Celle-ci permet de définir les modalités techniques, administratives, juridiques voire financières pour le déversement des eaux usées et pluviales dans le réseau public.

Eaux pluviales

Du fait de ses obligations de rejet aval, le SIAH impose aux communes, et donc aux pétitionnaires, une régulation des eaux pluviales à la parcelle puis l'infiltration de celles-ci (si la nature du sol le permet) ou leur restitution au réseau public avec un **débit global maximum de 0,7 Litre / seconde / hectare** de parcelle dans la limite de la faisabilité technique (avec un minimum technique de 5 litres par seconde). Le degré de protection fixé par le SIAH pour le calcul du volume de rétention des eaux pluviales est basé sur une pluie retour de 50 ans.

Il est à noter que l'infiltration est à proscrire dans les zones où figure un risque de tassement de terrain lié à la dissolution du gypse.

Cette gestion des eaux pluviales à la parcelle peut être réalisée selon différentes techniques (stockage des eaux de pluie pour réutilisation, infiltration au vu de la nature du sol, stockage et restitution au réseau avec respect du débit de vidange, aménagements topographiques doux tels que noues enherbées, fossés, modelés de terrain...).

Les systèmes de gestion des eaux pluviales devront être conçus de manière à ce que leur pérennité soit assurée. Pour ce faire, leur fonctionnement doit être optimal et leur entretien facile.

L'une des solutions pour y parvenir est de concevoir des ouvrages à ciel ouvert intégrés à l'aménagement.

Les eaux de ruissellement provenant des parkings extérieurs et voiries des projets d'aménagement pourront subir un prétraitement (débouillage et déshuilage) en fonction des risques engendrés sur le milieu récepteur avant rejet dans celui-ci. Ces ouvrages de prétraitement doivent faire l'objet de convention d'entretien.

Toutes précautions doivent être prises afin que les eaux pluviales ne se déversent pas sur les propriétés voisines.

Réalisation des branchements

Il est à noter que lors de la réalisation des branchements sur les réseaux publics, des prescriptions au niveau des matériaux de canalisations doivent être respectées à savoir grès ou fonte pour les eaux usées et grès, fonte ou béton pour les eaux pluviales.